

# PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO - NFTI 305/2024

Impugnante: EQUILIBRIUM – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA

Objeto: ITBI – Imunidade Tributária – Atividade Preponderante – Imunidade condicionada

Processo Administrativo relacionado: 7031168/2024

#### **DECISÃO**

#### 1. RELATÓRIO

Trata-se de impugnação contra a decisão proferida no âmbito do Processo Administrativo nº. 7031168/2024, que deferiu parcialmente e sob condição a imunidade do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, do imóvel integralizado à pessoa jurídica, ora requerente.

Importante destacar que a autoridade fiscal, ao deferir parcialmente o pedido da impugnante, analisou e decidiu dois aspectos: 1º) que a imunidade dar-se-á parcialmente em relação ao valor do imóvel integralizado, ou seja, incidirá o ITBI sobre o valor excedente ao informado pela impugnante na integralização, conforme avaliação de valor de mercado realizada pela autoridade competente; 2º) a imunidade deferida é condicionada à verificação da atividade preponderante prestada pela impugnante, nos termos previstos nos artigos 37, §§ 1º e 2º da Lei nº 5.172/66 – CTN e 219, §§ 1º e 2º, incs. I e II, e § 3º da Lei Complementar nº 287/2018 – CTM de Criciúma.

Analisando a impugnação apresentada pela insurgente no Despacho1, constata-se que esta apenas impugna a decisão exarada pela autoridade fiscal em relação ao item 2º, qual seja, a condição de avaliação da atividade preponderante, 24 meses anteriores e nos 24 meses posteriores à data da transmissão do imóvel (No Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial AgRg no AREsp 70607/RJ, STJ firmou entendimento de que o marco inicial para o início do período de verificação da atividade preponderante, previsto no art. 37, § 2º do Código Tributário Nacional, <u>é a da data da aquisição</u>).

Assim, frisa esta Julgadora que a presente decisão limitar-se-á a análise do item 2º, objeto de impugnação, haja vista entender que, em relação a exigência do ITBI sobre o valor excedente, há concordância tácita da impugnante.



Não há depósito nos autos apto a desonerar o crédito tributário, nos termos dos arts. 152, LC 287/2018.

Nos termos do art. 144 da Lei Complementar LC 287/2018 (Código Tributário de Criciúma), não há diligências necessárias a serem realizadas.

É o relatório.

Passo a decidir.

#### 2. FUNDAMENTAÇÃO

O art. 156, § 2º, I, da Constuição Federal, ao tratar da não incidência do ITBI, dispondo que não incide na transmissão de bens e direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital social (operações de entrada), e nem na transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica (operações de saída), ressalva a hipótese da atividade preponderante da empresa ser de compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens móveis ou arrendamento mercantil, vejamos:

Art. 156. (...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, <u>salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;</u>

A impugnante afirma que a ressalva existente no final da redação do inc. I, diz respeito somente a segunda parte do dispositivo que trata da transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção.

No caso presente, por não ser a integralização resultante de nenhuma dessas operações societárias, a imunidade concedida pelo ente público é incondicionada, ou seja,

Ságina **2** 



não sujeita a verificação anterior e posterior a aquisição do imóvel da atividade preponderante.

No entanto, o Código Tributário Nacional prevê, em seu art. 36, que não incide ITBI (I) quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito e (II) quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra; ressalvada, em ambas as hipóteses, o disposto no art. 37, o qual prevê a não incidência do imposto quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição. Vejamos:

Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no ar(go anterior:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra.

Parágrafo único. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos. (Grifamos)

Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.



§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data. (Grifamos)

Veja-se que, o conceito de "atividade preponderante" já vinha descrito no CTN, segundo o qual o reconhecimento da imunidade é condicionado à verificação da atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente.

A previsão contida no Código Tributário Municipal (LC 259/2017) é no mesmo sentido do regramento exposto acima:

#### Art. 219 O imposto não incide:

I - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital e a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nestes casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda destes bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

Como se pode constatar, diferente do que afirma a impugnante a análise da preponderância aplica-se a ambos os casos.

Neste sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ITBI. ISENÇÃO. TRANSMISSÃO DE BENS E DIREITOS INCORPORADOS AO CAPITAL SOCIAL DE PESSOA JURÍDICA. EXCEÇÃO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA PREPONDERANTE. NECESSIDADE DE CUMULAÇÃO POR QUATRO ANOS. INTERPRETAÇÃO LITERAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Não incide ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercanOl.

2. Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% da



receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 anos anteriores e nos 2 anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações de venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição. 3. O CTN prevê que a legislação tributária que disponha sobre isenção deve ser interpretada literalmente (art. 111). O legislador expressou a ideia de adição/soma, para definir o conceito de atividade preponderante para fins de imunidade de ITBI, não cabendo aos interpretes da lei ampliar/restringir o seu conceito. 4. Portanto, para que a atividade não seja considerada preponderante, é necessária a demonstração de que em todos os quatros anos, nos dois anos anteriores e nos dois subsequentes à operação de integralização do capital social, não houve a obtenção de receita operacional majoritariamente proveniente de fontes relacionadas a atividade imobiliária. 5. No caso em exame, os balanços dos anos de 2004 e 2005 demonstram a preponderância das receitas de atividades mobiliarias - o que é, inclusive, admitido pela recorrente -, o que afasta, por si só, a pretensão da imunidade tributária pretendida. 6. A atividade preponderante se caracteriza quando mais de 50% da receita operacional da adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição, decorre de transações imobiliárias, de modo que, quaisquer transações imobiliárias que gerem receitas à adquirente, próprias ou não, devem ser levadas em consideração para efeitos da análise da atividade preponderante, não se restringindo às transações realizadas pela própria adquirente. 7. Conforme constou da decisão recorrida, a fiscalização concluiu que em 2004 e 2005 mais de metade do faturamento da empresa, nos dois períodos, resultou de atividade imobiliária, além de, em 2006 e 2007, ter receitas preponderantes de participação no resultado de controladas, cujos objetivos sociais são as mesmas atividades impeditivas ao reconhecimento da imunidade. 8. Portanto, a atividade preponderante restou evidenciada, diretamente e mediante participação em empresas controladas, com atividades da mesma natureza, o que impede a concessão da imunidade. 9. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1336827 RS 2012/0161122-7, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 19/11/2015, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/11/2015) (Grifamos)

No mesmo sentido, é a recente decisão exarada pelo Tribunal de Justiça de Santa

Página **S** 

Catarina:



APELAÇÃO Nº 5030256-63.2022.8.24.0020/SC

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 5030256-63.2022.8.24.0020/SC

**RELATOR: JUIZ LEANDRO PASSIG MENDES** 

APELANTE: JHC CONSULTORIA E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA.

(IMPETRANTE)

APELADO: MUNICÍPIO DE CRICIÚMA/SC (INTERESSADO)

#### **EMENTA**

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. INTEGRALIZAÇÃO E REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. MANDADO DE SEGURANÇA. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. ART. 156 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA CUJA ATIVIDADE PREPONDERANTE É A COMERCIALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS. ART. 37 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. RECEPÇÃO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988. IMUNIDADE NÃO RECONHECIDA. SEGURANÇA DENEGADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

"O art. 156, § 2º, I, da Constituição criou imunidade do ITBI sobre 'a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital'. Essa não incidência, porém, não se aplica à sociedade empresária que exerça atividade imobiliária sobre os bens incorporados". (Apelação n. 5044372-02.2021.8.24.0023, rel. Des. Hélio do Valle Pereira, Quinta Câmara de Direito Público, j. 18-7-2023)

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE n. 796.376/SC, que deu origem ao Tema n. 796, não tratou de imunidade do imposto sobre a transmissão de bens imóveis no caso de integralização do capital social de sociedade empresária que tenha por atividade preponderante a comercialização de bens imóveis, tanto que o art. 37 do Código Tributário Nacional, que afasta a imunidade tributária ressalva que "O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição".

#### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 20 de fevereiro de 2024.

**LEANDRO PASSIG MENDES, Desembargador Substituto** (grifamos)

Página **6** 



Na situação presente, a impugnante almeja a aplicação ao caso concreto do RE 796.376/SC, julgado em sede de repercussão geral (Tema 796), no qual, segundo alega, a Corte Superior teria firmado o entendimento no sentido de que a imunidade prevista para o ITBI independente da verificação da preponderância da atividade ser de natureza imobiliária, pois, está seria incondicionada, sendo que a ressalva aplicar-se-ia apenas para segunda parte do dispositivo.

A tese, no Tema 796, restou assim fixada: "A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado".

Ocorre que a verificação da atividade preponderante para fins de concessão de imunidade do ITBI na integralização de imóvel ao capital social, não se enquadra na hipótese discutida no RE 796.376/SC, sendo tratado apenas reflexamente. Tanto é assim que a previsão contida no art. 37 do CTN não foi declarada inconstitucional.

As colocações do Ministro Alexandre de Moraes acerca da atividade preponderante foram expostas apenas na fundamentação da decisão. Contudo, os motivos determinantes da decisão (ratio decidendi) não possuem efeito vinculante; isso porque o STF não admite a teoria dos efeitos transcendentes, sendo que somente o dispositivo possui efeito vinculante (STF, Plenário. Rcl 8168/SC, rel. orig. Min. Ellen Gracie, red. p/ o acórdão Min. Edson Fachin, julgado em 19/11/2015).

Vale registrar que a diferenciação entre a questão definida no RE n. 796.376/SC e o tema da atividade preponderante para fins de concessão da imunidade do ITBI na integralização de capital social com imóvel – situação do caso presente – já foi até mesmo objeto de manifestação recente do próprio STF:

(...)

Inicialmente, registro que esta Corte, no RE-RG 796.376 (Tema 796), fixou a tese de que a imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Cons0tuição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

Eis o teor desse dispositivo:

Art. 156. Compete aos Municípios ins0tuir impostos sobre:

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

Página /



I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil (...)".

Na ocasião, o redator para o acórdão, Min. Alexandre de Moraes, assentou que as hipóteses excepcionais inscritas no dispositivo não se referem à imunidade prevista na primeira parte do dispositivo. Consignou ainda que esta é incondicionada, desde que, por óbvio, refira-se à conferência de bens para integralizar capital subscrito. Nesses termos, verifico que a questão dos autos trata de tema diverso, tendo em vista que discute a viabilidade da extensão da imunidade tributária do ITBI para pessoas jurídicas cujas atividades preponderantes sejam a locação e compra e venda de imóveis, situação que encontra vedação constitucional, como se depreende do dispositivo constitucional acima transcrito.

(...)

(STF - ARE: 1359917 SP, Relator: GILMAR MENDES, Data de Julgamento: 05/07/2022, Data de Publicação: 07/07/2022) (Grifamos)

Denota-se da decisão supra que o Ministro Relator Gilmar Mendes ao fazer a diferenciação reforça até mesmo a vedação constitucional da imunidade do ITBI para pessoas jurídicas cuja preponderância das atividades seja de locação e compra e venda de imóveis.

Julgados do STJ caminham no mesmo sentido:

(...)

Por fim, sem razão a parte apelante quando pretende aplicar ao caso o RE 796376/SC julgado em sede de repercussão geral, pois este tratou de questão diversa da analisada nos autos. Para melhor elucidar, transcrevo a tese fixada no referido julgado (Tema 796): "A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Consotuição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado". De observar que as colocações do Min. Alexandre de Moraes citadas pela parte apelante, acerca da atividade preponderante da empresa, se deram ad argumentandum tantum e nada tem a ver com a tese fixada,



inexistindo qualquer obrigatoriedade de aplicação à título de repercussão geral, de argumentos proferidos *a latere*.

(...)

A questão controvertida no presente recurso não se enquadra na hipótese tratada no RE 796.376 (Tema 7961) o qual firmou a tese de que "A imunidade em relação ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado". Isso porque, a controvérsia diz respeito à análise da preponderância da atividade societária, dado que o ITBI "não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capitais, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil" (...)

(STJ - AREsp: 1999728 RS 2021/0322174-7, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Publicação: DJ 11/03/2022) (Grifamos)

Ainda:

(...)

A irresignação não merece conhecimento.

Na origem, trata-se de Execução Fiscal ajuizada pela parte ora agravada, no bojo da qual foi acolhida exceção de pré-executividade para reconhecer a imunidade tributária relativa ao ITBI na incorporação de imóvel para integralização de capital social da pessoa jurídica.

Em sede de apelação o Tribunal local reformou a sentença. Daí a interposição do presente Recurso Especial.

O tema tratado no presente caso foge à competência deste Superior Tribunal de Justiça por possuir nítido caráter constitucional.

Vejamos, para melhor contextualização a transcrição do acórdão recorrido:

"O recurso deve ser conhecido, porquanto satisfeitos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Na esteira da jurisprudência desta Corte, firmou-se o entendimento no sentido de que a norma imunizante do art. 156, § 2º, I, da CRFB/88, não é ampla, geral e irrestrita.

عagina ک



O imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) não incide nos casos de imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica para a integralização de capital social, desde que a atividade preponderante do adquirente não seja a compra e venda desses bens ou direitos, a locação de bens móveis ou arrendamento mercantil. De acordo com o texto constitucional:

(...)

Com efeito, a simples leitura do contrato social da apelada evidencia que tem por objeto social a incorporação e administração de imóveis próprio; a compra e venda de imóveis próprios; o aluguel de imóveis próprios; a corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; a corretagem no aluguel de imóveis; e a participação em outras sociedades, o que, de rigor, afasta a pretendida imunidade.

Assim, não há como ilidir a presunção originada pela disposição contratual. Além da inequívoca atividade preponderante de Izi Imoveis Ltda. - relacionada ao mercado imobiliário -, não há como deixar de reconhecer que o pedido foi deduzido em sede de exceção de pré-executividade, cuja cognição é bastante restrita, relativamente às matérias de ordem pública, assim como fatos modificativos ou extintivos do direito do exeguente comprovados de plano, sem necessidade de dilação probatória. Em contrarrazões, a apelada ainda afirma que não teve receita operacional no período, circunstância que, no seu entender, 'não leva à presunção de que a empresa tinha como objeto preponderante à imobiliária'. Sem razão, contudo. A ausência de receita operacional na verdade impossibilita a concessão da imunidade, sob pena de desvio de finalidade da regra imunizante, que tem por objetivo justamente fomentar a atividade econômica.

(...)

Por oportuno, tudo indica que também não exerce influência sobre o caso a tese definida pelo STF no RE 796.376/SC, leading case do TEMA 796/STF, cujo acórdão restou ementado nos seguintes termos:

(...)

O caso comporta distinção essencial em relação à tese definida na parte dispositiva do RE 796.376/SC, com conclusão bastante específica a respeito da imunidade do ITBI



incidente ou não sobre o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

Diferentemente, na hipótese, pretende-se discutir se a imunidade do ITBI decorrente de integralização de imóvel no capital social está condicionada (ou não) à atividade preponderante da pessoa jurídica, como visto, de encontro à jurisprudência desta Corte. Reformada a sentença que acolheu a exceção de préexecutividade para extinguir a fiscal, os autos devem retornar à origem, com a retomada do *iter* processual".

Dessa forma, para não incorrer em usurpação da competência conferida ao STF pela Constituição Federal, com fulcro no art. 253, parágrafo único, II, a, do RISTJ, conheço do Agravo, para não conhecer do Recurso Especial.

(STJ - AREsp: 2032117 SC 2021/0381340-4, Relator: Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, Data de Publicação: DJ 23/05/2022).

Assim, como se pode constatar, o entendimento de que há clara distinção (distinguishing) do presente caso, com o julgado pelo do RE 796.376/SC (Tema 796), não há como se aplicar este na forma postulada pela impugnante ao caso concreto.

Conclui-se, assim, que a decisão exarada pela autoridade fiscal não mereço reparo.

## 3. DECISÃO

Diante de todo o exposto, conheço a impugnação oposta e decido pela sua **improcedência**, nos termos dos fundamentos expostos acima.

Notifique-se a impugnante em cumprimento aos arts. 149 e 150 da LC 287/2018.

Criciúma - SC, 9 de outubro de 2024.

#### Patrícia Tatiana Schmidt,

Julgadora de Primeira Instância Procuradora do Município - OAB/SC 15.034

 $^{\circ}$ ágina $^{1}$