



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº CM 478/2025

IMPUGNANTE: MGFT PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ nº 58.411.134/0001-85)

OBJETO: Impugnação quanto à cobrança de ITBI e à isenção condicionada de imóvel integralizado em capital social.

DECISÃO ADMINISTRATIVA

I) DO RELATÓRIO

Trata-se de impugnação interposta em face da decisão administrativa do processo NFTI-2056/2025, em que a impugnante solicitou Certidão de Não Incidência de ITBI do imóvel de matrícula nº 13.110, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma, devido a sua integralização ao capital social da empresa MGFT PARTICIPAÇÕES LTDA, e teve seu pedido negado.

A administração relatou, em sua decisão, que a imunidade do imposto da integralização ficaria condicionada à comprovação futura de que sua atividade preponderante não fosse a de compra e venda de bens ou direitos, de locação de imóveis ou de arrendamento mercantil, através da apresentação, à Fazenda Municipal, de documentação que comprovasse a receita operacional auferida nos 36 meses posteriores à transmissão (uma vez que a constituição da empresa ocorrerá há menos de 24 meses).

Relatou também que a imunidade abrangeria apenas o valor efetivamente integralizado, enquanto a diferença entre esse valor e a avaliação efetuada pela prefeitura seria tributada normalmente pelo ITBI, de acordo com a Repercussão Geral no RE nº 796.376 do Supremo Tribunal Federal (STF).

Em relação ao valor declarado do imóvel, citou julgamento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) – Resp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113) – no qual se fixou a tese de que o valor do imóvel declarado pelo contribuinte usufrui de presunção de que é condizente com o mercado, podendo, entretanto, ser afastada por meio de avaliação do Município que prove o contrário. Avaliação essa realizada, segundo o fisco, de acordo com as normas da ABNT NBR nº 14.653/2011.

Finalizou seu relatório deferindo a imunidade apenas parcial sobre o valor do imóvel, e a título provisório.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Irresignada, a impugnante protocolou recurso através do processo administrativo CM-478/2025 solicitando a suspensão da exigibilidade do ITBI e a reforma da decisão previamente exarada, a fim de se deferir totalmente a imunidade e se extinguir o crédito tributário.

A empresa relatou no seu recurso o município de Tubarão – Santa Catarina, de forma inapropriada. Nas menções a essa cidade, considerou-se como se referindo à Criciúma – Santa Catarina.

Alegou, em sua defesa:

- que desempenha a atividade de código CNAE 64.62000 (Holding de Instituições Não Financeiras) e que seu capital social se encontra, na quase totalidade, composto por imóveis;
- que inexistente qualquer diferença de valor para fins de recolhimento de ITBI;
- que o fisco municipal não tem legitimidade para exigir o recolhimento do ITBI nas operações de integralização de capital, por se tratar de imposição constitucional;
- que não deve haver avaliação do imóvel por não haver fato gerador do ITBI, e que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, segundo o STJ;
- que a atividade desenvolvida pela empresa não é relevante para fins de imunidade tributária, não sendo cabível a condição resolutiva aplicada;
- que a impugnante não exerce qualquer atividade que descumpra os requisitos para a imunidade.

Demonstrou também que, para não fazer jus à imunidade, precisa haver uma preponderância da atividade de compra e venda de bens e direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil, caracterizada por uma porcentagem da receita operacional dessas atividades maior que 50%, o que não seria o caso da empresa.

Segundo a impugnante, o Plenário do STF, no RE 796.376/SC, esclareceu que a imunidade do ITBI se aplica amplamente nos casos de integralização de um imóvel ao capital social, havendo condicionantes apenas nas hipóteses de fusão, incorporação, cisão ou extinção, conforme o relator do Acórdão, Min. Alexandre de Moraes. Todavia, tal entendimento não se aplicaria ao caso, por se tratar de situação alheia.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Alegou que o caso analisado pelo STF envolveria a integralização de bens em valor superior ao capital social estipulado, lançando-se o excedente em uma conta de ágio no patrimônio líquido (reserva de capital), e que a incidência de ITBI ocorreria apenas sobre essa reserva.

Segundo a impugnante: “o precedente em questão não permitiu aos municípios a reavaliação dos valores imobiliários. A conclusão que chegou o Min. Alexandre de Moraes foi tão somente que a reserva de capital (que não compôs o capital social integralizado) está fora do âmbito de imunidade do ITBI constante no art. 156, §2º, I, CRFB/88”.

Afirmou, ainda, ser imprescindível, para que haja a tributação por ITBI, a constituição de conta de reserva de capital.

Repisou o fato de que a atividade desenvolvida pela sociedade seria irrelevante, uma vez que a imunidade seria incondicionada, trazendo doutrinas e jurisprudências que reforçariam seu argumento.

Sobre a inatividade da empresa, apresentou julgado estadual de Minas Gerais em que se determinou não ser possível afastar a imunidade se baseando na falta de atividade da sociedade.

Reforçou que a única e exclusiva atividade da empresa seria a participação societária em outras sociedades, conforme comprovado pela documentação societária e contábil.

Por fim, apresentou julgado do STJ (REsp nº 1.937.821/SP – Tema 1.113) que dispõe sobre a presunção de que o valor informado pelo contribuinte é condizente com o valor de mercado, somente podendo ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo, impedindo-se o arbitramento com base em valor de referência por ele estabelecido.

A autoridade fiscal, por sua vez, replicou os argumentos levantados pela impugnante, afirmando que:

- É necessária a análise da atividade preponderante desempenhada pela empresa, uma vez que a imunidade é condicionada, e deve ser feita posteriormente à transação, pois a sociedade possui menos de 24 meses de constituição;
- O valor alvo de imunidade deve ser o efetivamente integralizado, tributando-se o excedente pelo ITBI, conforme jurisprudências do STF e STJ (já relatadas anteriormente);



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

- O entendimento de que a imunidade seria incondicionada para a hipótese de integralização de capital se trata de tese isolada de um dos ministros, não tendo sido alvo de recurso ou de discussão pelos demais ministros;
- A tese fixada no julgamento de repercussão geral, e que possui efeito vinculante para a administração pública, é: “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”;
- A emenda constitucional nº 18/65, que tratava apenas da imunidade de integralização de capital (não prevendo, à época, os casos de fusão, incorporação, cisão ou extinção à época), já previa o benefício condicionado;
- O entendimento do STF exposto pela impugnante é equivocado, uma vez que não há necessidade de se destinar o excesso a uma reserva de capital para haja incidência de ITBI;
- A pessoa não está impedida de escolher o valor pelo qual integralizará o bem, mas escolherá entre a repercussão que o valor trará à incidência do imposto de renda ou do ITBI;
- O fisco não pode presumir que a sociedade não atuará de forma preponderante em atividades imobiliárias no futuro ou que o contrato social não será alterado.

II) DA FUNDAMENTAÇÃO

Nota-se, pelo relatório, que o contencioso orbita dois objetos, quais sejam:

1. O fato de a imunidade aplicada ao valor integralizado ser ou não condicionada à análise da atividade preponderante exercida pela empresa;
2. E a incidência ou não de ITBI sobre o excedente do valor do imóvel, definido pelo fisco.

Em relação à primeira divergência, extrai-se da Constituição Federal o seguinte excerto:

§ 2º O imposto previsto no inciso II (ITBI):

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, salvo se, nesses casos, a atividade



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

Cabe razão ao fisco quando alega que a condição existente é imposta às duas hipóteses do inciso (tanto à integralização quanto aos casos de fusão, incorporação, cisão ou extinção), pois, de outra forma, o legislador restringiria a condição apenas à segunda hipótese de forma explícita.

Corroborar-se esse entendimento com o conteúdo da Emenda Constitucional nº 18/65, a qual ainda não previa os casos de fusão, incorporação, cisão e extinção, e mesmo assim condicionava a imunidade sobre o imposto (à época a cargo dos estados):

Art. 9º Compete aos Estados o imposto sobre a transmissão, a qualquer título, de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos em lei, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia.

§ 1º O imposto incide sobre a cessão de direitos relativos à aquisição dos bens referidos neste artigo.

§ 2º O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos neste artigo, para sua incorporação ao capital de pessoas jurídicas, salvo o daquelas cuja atividade preponderante, como definida em lei complementar, seja a venda ou a locação da propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

Embora a impugnante tenha relatado uma definição do STF, no RE 796.376/SC, através do relator do acórdão Ministro Alexandre de Moraes (aqui cabe uma correção: tal ministro era o redator do acórdão, pois o relator era o Min. Marco Aurélio), de que a imunidade na integralização seria incondicionada, trata-se, na verdade e conforme bem pontuado pela autoridade fiscal, de uma tese isolada do redator do acórdão e que não foi alvo de maiores discussões.

Quanto à atividade exercida pela empresa, a impugnante defende, sem razão, que não caberia o condicionante da imunidade por não apresentar atividade predominante imobiliária, pois não tem receita e seu CNAE é exclusivamente o de código 64.62000 (Holding de Instituições Financeiras), sendo o seu capital social composto, na sua quase totalidade, por imóveis.

A atividade predominante de uma empresa não é determinada com base em um único momento, mas em um período de tempo. Normalmente esse período engloba 24 meses antes e 24 depois da transmissão do bem, considerando-se uma empresa constituída há mais de 24 meses. Como não é o caso da impugnante, o período a ser analisado é de 36 meses após a transmissão. Caso a receita operacional da empresa com compra e venda de bens e direitos, locação imobiliária



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

ou arrendamento mercantil seja em porcentagem superior a 50% da receita operacional total, considera-se que a mesma não faz jus à imunidade.

Caso a autoridade fiscal concedesse a imunidade de forma incondicionada, estaria agindo em desacordo com o Código Tributário Municipal (CTM) de Criciúma:

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;

§ 1º Considera-se caracterizada a preponderância descrita no inciso I, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos decorrer da compra e venda destes bens ou direitos, da locação de bens imóveis ou de arrendamento mercantil.

§ 2º Para apuração da preponderância descrita no parágrafo anterior, considerar-se-á:

I - para pessoa jurídica nova ou com menos de 24 (vinte e quatro) meses de início de atividades, as receitas operacionais auferidas nos 36 (trinta e seis) meses posteriores à data da transmissão; e

II - para pessoa jurídica em atividade há mais de 24 (vinte e quatro) meses, as receitas operacionais auferidas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores e nos 24 (vinte e quatro) posteriores à data da transmissão.

Art. 220. As imunidades constitucionais relativas ao imposto, as hipóteses de não incidência previstas nos incisos I e II do art. 219 e as isenções que venham a ser previstas em lei específica serão reconhecidas ou concedidas mediante a expedição de certidão específica, em modelo a ser definido em regulamento, solicitado por meio de processo administrativo.

§ 1º O reconhecimento da imunidade ou da não incidência, bem como a concessão de isenção não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto, com os acréscimos legais, desde a data da transmissão, se apurado que o beneficiado prestou declaração ou informação falsa ou, quando for o caso, deixou de utilizar o imóvel para fins que lhe asseguram o benefício.

O fato de a empresa estar em atividade há pouco tempo auxilia a explicar o fato de não haver receita na contabilidade da empresa, mas caso a situação persista, aliada ao fato da quase



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

totalidade do capital social ser composto por imóveis, poderá indicar que o CNAE informado no contrato social não condiz com o real exercício da empresa, visto que essas holdings de instituições não financeiras comumente exercem a gestão ou administração de empresas investidas, ou apenas mantêm as participações societárias, tendo direito à parte do lucro auferido pelas investidas. Nesse caso, o CNAE deveria ser alterado de forma a refletir a intenção de se criar uma holding voltada a controlar o patrimônio imobiliário dos sócios.

Cabe razão à impugnante quando alega não exercer qualquer atividade que descumpra os requisitos para a imunidade. Tanto o é, que teve a sua imunidade deferida, embora seja condicionada.

Com relação à segunda divergência, acerca da incidência ou não de ITBI sobre o excedente do valor do imóvel (definido pelo fisco), tem-se como principal embasamento para a atuação da autoridade fiscal a tese definida no Acórdão do RECURSO EXTRAORDINÁRIO 796.376 SANTA CATARINA:

EMENTA. CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO. 1. A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º). 2. A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. **Portanto, sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI.** 3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, fixada a seguinte **tese de repercussão geral: “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”.** (STF - RE: 796376 SC, Relator.: MARCO AURÉLIO, Data de Julgamento: 05/08/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 25/08/2020)

Alegou a impugnante que, de acordo o Min. Alexandre de Moraes, como o excedente do capital social (no caso analisado pelo STF) foi constituído como uma reserva de capital, apenas excedentes assim constituídos não estariam abrangidos pela imunidade: “o precedente em questão não permitiu aos municípios a reavaliação dos valores imobiliários. A conclusão que



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

chegou o Min. Alexandre de Moraes foi tão somente que a reserva de capital (que não compôs o capital social integralizado) está fora do âmbito de imunidade do ITBI constante no art. 156, §2º, I, CRFB/88”. Novamente não cabe razão à sociedade, uma vez que não consta na tese exarada no acórdão e, portanto, não apresenta efeito vinculante à administração pública.

Quanto ao valor do imóvel utilizado na integralização do bem no capital social, clara é a possibilidade de que ocorra pelo valor declarado pelo contribuinte, de acordo com tese firmada no RE Nº 1.937.821/SP:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. 3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. 4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. 5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

*de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. 6. **Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN)**. 7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. 9. Recurso especial parcialmente provido. (STJ - REsp: 1937821 SP 2020/0012079-1, Relator.: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Julgamento: 24/02/2022, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 03/03/2022)*

Porém, clara também deveria ser a noção de que o valor adotado pudesse trazer consequências no âmbito do imposto de renda e/ou ITBI. No caso do imposto de renda, caso o contribuinte opte por integralizar o bem pelo valor de mercado, poderá ser tributado sobre o ganho de capital originado pela valorização de um imóvel que vinha sendo declarado pelo seu valor de origem, e poderá vir a não pagar ITBI, uma vez que estaria integralizando o bem pelo valor de mercado, compatível com os valores adotados pelo fisco. De outro forma, caso opte por integralizar o bem pelo valor original informado em sua declaração de imposto de renda, não haverá ganho de capital a ser tributado, mas o valor do bem restará incompatível com os valores tomados por base pelo fisco, havendo a tributação de ITBI sobre o excedente em relação ao total integralizado.

Levando-se em conta o exposto, não cabe razão ao contribuinte quando alega que não é permitida ao fisco a reavaliação dos valores dos imóveis, pois, de acordo com a tese do STJ, ela deverá ocorrer quando o valor apresentado se mostrar incompatível com a realidade. O que não se permite é o arbitramento sem o devido processo administrativo, realizado com base em valor



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

de referência estabelecido pelo fisco, como bem pontuado pela impugnante ao final de seu recurso.

As definições da tese do STJ já constam no CTM:

Art. 223. A base de cálculo do imposto é:

I - o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos; (...)

§ 1º Entende-se por valor venal, para efeito de apuração da base de cálculo do ITBI, o preço que um vendedor está disposto a aceitar, e um comprador a pagar, em circunstâncias normais de mercado.

Art. 225. O lançamento do imposto será efetuado por declaração, devendo o sujeito passivo prestar à autoridade administrativa informações sobre a matéria de fato indispensáveis à sua efetivação. (...)

§ 2º Em conformidade com o princípio da boa-fé, presume-se condizente com o valor venal, nos termos definidos pelo § 1º do art. 223 desta Lei, o valor da transação declarado pelo sujeito passivo.

§ 3º A presunção mencionada no parágrafo anterior somente pode ser afastada pelo Fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade de mercado, estando, nessa hipótese, justificada a instauração de procedimento próprio de arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado.

§ 4º Sem prejuízo de outras técnicas legalmente permitidas, o montante arbitrado poderá corresponder ao valor obtido mediante aplicação de elementos constantes nos bancos de dados da Prefeitura, cumulativamente ou não, desde que reflitam os preços praticados no mercado imobiliário e considerem as peculiaridades do imóvel, tais como:

I - a localização;

II - as características do imóvel;

III - a existência de melhoramentos;

IV - a forma, as dimensões e a utilização;

V - a idade da edificação;

VI - o estado de conservação;



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

VII - os valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes; e

VIII - os índices econômicos utilizados pela construção civil, para os imóveis edificados.

§ 5º Impugnado o lançamento realizado na forma do §4º deste artigo, anteriormente à remessa dos autos para julgamento nos termos do art. 141 deste código, caberá à autoridade administrativa requerer a emissão de laudo técnico por profissional habilitado, ou por comissão específica constituída para este fim, hipótese em que poderá a autoridade, amparada no referido laudo, revisar o lançamento.

§ 6º Ocorrendo a revisão mencionada no § 5º deste artigo ou mantido o valor inicialmente arbitrado, o contribuinte será cientificado da revisão e, remanescendo a controvérsia, poderá ser instaurado o processo contencioso, o qual seguirá o rito estabelecido pelos artigos 135 e seguintes deste código. (Redação dada pela Lei Complementar nº 485/2022)

Nota-se, portanto, que o valor venal estabelecido pelo fisco é passível de recurso pelo contribuinte, que solicitaria no processo administrativo original (NFTI-2056/2025) a reavaliação do valor do imóvel à autoridade fiscal. Esta, por sua vez, poderá requerer laudo técnico por profissional habilitado ou por comissão específica constituída para esse fim.

Em análise do processo administrativo NFTI-2056/2025, não se notou a anexação do laudo de avaliação do imóvel, apenas de uma simples tabela de avaliação, a qual não foi acompanhada das informações acerca da possibilidade de se recorrer desse valor e o prazo para tal.

Dessa forma, tendo em vista o não cerceamento do direito de defesa da impugnante, fez-se necessária a abertura de um prazo razoável, de 30 dias úteis, para que o contribuinte pudesse solicitar a reavaliação do valor do imóvel, caso entendesse irrazoável o valor estabelecido pelo fisco, apresentando laudo técnico por profissional habilitado, dentro das normas de avaliação de imóveis, ou através da análise da comissão específica, a fim de isentá-lo do custo do laudo particular.

A empresa, por sua vez, alegou que esse não seria o momento para a apresentação de um Laudo de Avaliação do Imóvel, pois o alcance da imunidade do ITBI ainda não foi decidido:



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

“...o processo de imunidade de ITBI NFTI-2056/2025, encontram-se em andamento perante o fisco municipal, sem decisão definitiva. Assim, não há que se falar em emissão de Laudo de Avaliação de Imóvel neste momento, considerando que o Laudo tem como objeto o cálculo da base de cálculo do tributo, ao passo que sequer foi decidido o alcance da imunidade do tributo, ou seja, a hipótese de incidência.”

IV) DA DECISÃO

Expostas e fundamentadas as premissas que subsidiaram a presente decisão, decido pela manutenção do lançamento de ITBI e da imunidade condicionada na forma efetuada originalmente pelo fisco.

Notifique-se o impetrante desta decisão.

Criciúma, 05 de agosto de 2025.

**BRUNO
DAMASCENO
FACCIO:0482
0726951 P**

Assinado digitalmente por BRUNO DAMASCENO FACCIO:04820726951
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=presencial, OU=83043745000165, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARCIASC, OU=RFB e-CPF A3, CN=BRUNO DAMASCENO FACCIO:04820726951
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.08.05 08:17:08-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.3

Bruno Damasceno Faccio

Julgador de Primeira Instância

Matrícula 58.547