



Processo Administrativo: n.º CM-478/2025

Impugnação: n.º NFTI-2056/2025

Recurso Voluntário: n.º CM-478/2025

Recorrente: MGFT PARTICIPAÇÕES LTDA. - CNPJ/MF nº 58.411.134/0001-85

Relator Conselheiro: FELIPE BORUSIEWICZ TAVARES

EMENTA: TRIBUTÁRIO. ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS NO CAPITAL SOCIAL DE SOCIEDADE. IMUNIDADE CONDICIONADA À ATIVIDADE PREPONDERANTE. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE O VALOR EXCEDENTE AO EFETIVAMENTE INTEGRALIZADO. LEGALIDADE DA AVALIAÇÃO MUNICIPAL. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Vistos etc., acórdão os membros do CMC, em sessão havida em 26 de setembro de 2025, em conformidade com a ata de julgamento, POR MAIORIA DE VOTOS, pelo DESPROVIMENTO do RECURSO VOLUNTÁRIO.

Relator Conselheiro: FELIPE BORUSIEWICZ TAVARES





CONSELHEIRO FELIPE BORUSIEWICZ TAVARES (RELATOR)

#### **VOTO**

Trata-se de Recurso Voluntário interposto pela MGFT PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 58.411.134/0001-85, com atividade principal classificada no CNAE 64.62-0-00 (Holdings de instituições não-financeiras), contra a decisão proferida em primeira instância administrativa no Processo Contencioso Administrativo Tributário (PCAT) nº CM-478/2025.

O objeto do litígio é a cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e a isenção condicionada de um imóvel integralizado ao capital social da empresa, e o processo teve origem na solicitação de Certidão de Não Incidência de ITBI (Processo Administrativo NFTI-2056/2025) pela MGFT Participações Ltda. para o imóvel de matrícula nº 13.110, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC, integralizado ao capital social da empresa pelo valor declarado de R\$24.492,00.

Em 17 de abril de 2025, a Secretaria Municipal da Fazenda de Criciúma/SC proferiu a decisão inicial, deferindo parcialmente a imunidade do ITBI sob condições. Primeiramente, a imunidade foi concedida em caráter provisório, sujeita à verificação futura da atividade preponderante da empresa; portanto, considerando que a MGFT Participações Ltda. iniciou suas atividades em 29 de novembro de 2024, a análise da preponderância de receitas (se mais de 50% provenientes de compra e venda de imóveis, locação ou arrendamento mercantil) seria realizada nos 36 meses posteriores à data da transmissão, mediante apresentação de documentos contábeis e fiscais.

"Sabendo-se disso, no presente caso, tendo em vista que a Requerente iniciou as suas atividades em 10/12/2024, portanto, há menos de 24 meses da presente data de transmissão do imóvel acima mencionado, deverá oportunamente apresentar os documentos contábeis e fiscais referentes aos trinta e seis (36) meses posteriores à data de transmissão do imóvel, para a análise da atividade preponderante realizada." (Página 198).

Em síntese, o ITBI seria devido sobre a diferença entre o valor do imóvel avaliado pelo Município e o valor declarado pela empresa para fins de integralização. A avaliação municipal do imóvel em questão (matrícula nº 13.110) resultou em R\$507.688,60; destarte, a diferença tributável seria de R\$483.196,60 (R\$





507.688,60 - R\$ 24.492,00). Essa decisão foi fundamentada no Tema 796 do Supremo Tribunal Federal (STF) e no Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

"Com efeito, temos como precedente do E. Supremo Tribunal Federal (STF), fixado em sede de REPERCUSSÃO GERAL, 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"." (Página 303: "Avaliação do terreno: R\$ 507.688,60.).

Em 30 de maio de 2025, a MGFT Participações Ltda. apresentou Impugnação à decisão inicial, alegando, em síntese que: (i) a integralização de capital social por meio de bens imóveis não geraria ITBI, sendo uma operação imune; (ii) a imunidade do ITBI para integralização de capital seria incondicionada, e a ressalva da atividade preponderante aplicar-se-ia apenas a fusões, incorporações, cisões ou extinções; (iii) o Tema 796 do STF seria aplicável somente quando o valor excedente é destinado a uma "reserva de ágio", o que não teria ocorrido no caso, pois o valor do imóvel foi integralmente vertido para o capital social, conforme balancetes e IRPF do sócio; (iv) que valor declarado pela empresa gozaria de presunção de veracidade, e o Município não poderia arbitrar unilateralmente um valor diferente sem um processo administrativo adequado; e (v) que a empresa atua como holding (CNAE 64.62-0-00), não exercendo atividades imobiliárias preponderantes.

Em 12 de junho de 2025, a autoridade fiscal apresentou réplica à impugnação, defendendo a manutenção da decisão inicial. Reiterou que a imunidade é condicionada para todas as hipóteses do art. 156, §2°, I, da CF/88, e que o Tema 796 do STF se aplica a todo o valor excedente, independentemente da classificação contábil. Defendeu a necessidade da verificação futura da atividade preponderante.

Em 18 de junho de 2025, o r. Julgador de Processos Fiscais (JPF) solicitou a intimação da impugnante para que pudesse recorrer quanto ao valor estabelecido para o imóvel pelo fisco municipal, anexando o laudo de avaliação. Em 23 de junho de 2025, a intimação foi formalizada, concedendo 30 dias úteis para a MGFT se manifestar sobre o laudo, apresentar laudo técnico próprio ou solicitar reavaliação por comissão específica. Em 04 de agosto de 2025, a MGFT Participações Ltda. apresentou contestação ao laudo de avaliação, reiterando que a avaliação era prematura, pois a imunidade do ITBI ainda estava em discussão, e que o valor declarado gozava de presunção de veracidade.

Em 05 de agosto de 2025, o JPF proferiu a decisão de primeira instância, mantendo o lançamento do ITBI e a imunidade condicionada. Na decisão *a quo* o JPF reafirmou que a condição da atividade preponderante se aplica a todas as hipóteses do art. 156, §2°, I, da CF/88, e que o ITBI incide sobre o valor





excedente, conforme o Tema 796 do STF, independentemente de reserva de ágio; ainda reconheceu a presunção de veracidade do valor declarado, mas ressaltou que ela pode ser afastada por avaliação municipal, e que a empresa teve a oportunidade de contestar o mérito da avaliação, mas optou por questionar o momento.

Em 19 de agosto de 2025, a MGFT Participações Ltda. apresentou o presente recurso voluntário, reiterando todos os argumentos já apresentados nas fases anteriores do processo, e em 22 de agosto de 2025, a autoridade fiscal apresentou réplica ao recurso, reafirmando os fundamentos da decisão de primeira instância e defendendo a manutenção do lançamento fiscal.

O processo encontra-se, portanto, em fase de julgamento em segunda instância. É o relatório.

O presente recurso voluntário foi tempestivo e formalmente apresentado, em conformidade com os arts. 155 e 432 do Código Tributário Municipal de Criciúma (Lei Complementar nº 287/2018); portanto, inexistindo questões preliminares ou prejudiciais à análise do mérito, passo à fundamentação do voto.

A controvérsia central deste processo administrativo tributário desdobra-se em duas questões jurídicas principais, a saber: i) a natureza da imunidade do ITBI na integralização de capital social, se condicionada ou incondicionada à atividade preponderante do adquirente; e ii) a base de cálculo do imposto sobre o valor que excede o montante efetivamente integralizado, bem como a validade da avaliação municipal para fins de tributação.

A recorrente sustenta que a imunidade do ITBI, prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição Federal, para a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, é incondicionada; ademais, argumenta que a ressalva relativa à atividade preponderante ("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") aplicar-se-ia apenas às hipóteses de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Essa interpretação, contudo, não se alinha à exegese jurídica mais adequada do dispositivo constitucional; pelo contrário, a locução "nesses casos" não opera como um elemento restritivo que cinde o inciso em duas partes autônomas para fins de aplicação da condição, mas sim se refere a todas as hipóteses de transmissão de bens ou direitos a pessoas jurídicas mencionadas no caput do inciso, abrangendo tanto a integralização de capital quanto as operações de reorganização societária.

Rua Domênico Sonego, 542, Pinheirinho, Criciúma - SC, CEP 88.804-050





Se a intenção do legislador constituinte fosse a de aplicar a condição apenas às operações de fusão, incorporação, cisão ou extinção, a redação seria, por exemplo, "salvo se, nestes últimos casos", ou "salvo se, nas hipóteses de fusão, incorporação, cisão ou extinção"; por conseguinte, a escolha da expressão "nesses casos" denota uma abrangência que engloba todas as situações previamente elencadas no inciso.

Historicamente, a própria Emenda Constitucional nº 18/1965, que introduziu a imunidade do ITBI para a integralização de capital social, já a previa de forma condicionada; com efeito, àquela época, as operações de fusão, incorporação, cisão ou extinção sequer estavam contempladas na imunidade, demonstrando que a condição da atividade preponderante sempre esteve intrinsecamente ligada à imunidade na integralização de capital, não sendo uma inovação ou restrição posterior. Conforme disposto no art. 9º da Emenda Constitucional nº 18/1965:

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

§ 2º O impôsto não incide sôbre 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."

A recorrente também invoca o voto do Ministro Alexandre de Moraes no RE 796.376/SC (Tema 796) do STF para sustentar a tese da imunidade incondicionada; contudo, como bem salientado pela autoridade fiscal em sua réplica e confirmado pelo Julgador de primeira instância, essa manifestação constitui um *obiter dictum*, ou seja, um comentário incidental que não integra a *ratio decidendi* (razão de decidir) do julgado, concentrando-se no limite da imunidade ao valor efetivamente integralizado.

A Lei Complementar Municipal nº 287/2018 (CTM), em seu art. 219, reproduz a redação constitucional e detalha o procedimento para apuração da preponderância, especialmente para empresas recém-constituídas; nesse diapasão, no caso da MGFT Participações Ltda., constituída em 29 de novembro de 2024, a análise da preponderância de receitas (se mais de 50% provêm de atividades imobiliárias) será realizada nos 36 meses posteriores à data da transmissão.

A decisão municipal de condicionar a imunidade à verificação futura da atividade preponderante da empresa está, portanto, em plena conformidade com a legislação vigente e a necessidade de fiscalização.





A segunda questão central diz respeito à incidência do ITBI sobre a diferença entre o valor avaliado pelo Município (R\$507.688,60) e o valor declarado pela recorrente para fins de integralização (R\$24.492,00), totalizando um excedente de R\$483.196,60; todavia, a recorrente argumenta que o Tema 796 do STF foi mal aplicado e que o valor declarado goza de presunção de veracidade (Tema 1.113 do STJ).

Entretanto, o Tema 796 do STF, que estabelece 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", é cristalino; por conseguinte, a interpretação da recorrente de que a tese se aplica apenas quando o excedente é destinado a uma "reserva de ágio" não encontra respaldo na literalidade da tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal.

A preocupação da corte é com o valor econômico que transita e que, se não tributado, representaria uma burla ao sistema fiscal; desse modo, o que excede o capital social efetivamente integralizado, independentemente de sua classificação contábil interna (como ágio, reserva de capital, etc.), não está amparado pela imunidade constitucional.

Portanto, quanto à segunda controvérsia posta ao crivo deste e. CMC, qual seja, se há incidência do ITBI nos casos em que se pleiteia a imunidade, precisamente quando o valor de mercado do bem integralizado supera o valor que será efetivamente escriturado no balanço da sociedade (aquele declarado no imposto de renda do sócio subscritor), destaco que o tema, agora sim, merece maior aprofundamento.

Faz-se prudente que se esclareçam, anteriormente a qualquer exposição, os conceitos jurídicocontábeis e terminológicos pertinentes, conforme bem explicitados pelo e. doutrinador Ricardo Negrão:

"A expressão "capital subscrito" é usada para designar o total que consta nos estatutos da sociedade, tenha sido ou não efetivamente pago pelos acionistas subscritores das ações. "Capital realizado" corresponde à soma do que efetivamente ingressou na sociedade, isto é, a parte que os acionistas subscritores realmente efetivaram. "Capital a realizar" é o valor que falta a ser integralizado pelos acionistas." (Manual de Direito Empresarial / Ricardo Negrão. - 13. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2023, p. 39.)

A recorrente, MGFT Participações Ltda., argumenta que o Tema 796 do Eg. Supremo Tribunal Federal – STF foi mal interpretado pelo Município; em sua visão, a tese aplicar-se-ia apenas quando o valor excedente do imóvel fosse destinado a uma "reserva de ágio" ou quando o valor integralizado superasse o capital social subscrito.

Rua Domênico Sonego, 542, Pinheirinho, Criciúma - SC, CEP 88.804-050





A recorrente sustenta que, em seu caso, o imóvel foi integralizado pelo valor declarado (R\$24.492,00), e que este valor foi integralmente vertido para o capital social, não havendo, portanto, "excedente" a ser tributado sob a ótica do Tema 796; todavia, essa interpretação restritiva não se coaduna com a finalidade da norma constitucional e com a jurisprudência consolidada, que visa coibir a utilização da imunidade do ITBI como mecanismo de elisão fiscal abusiva, impedindo que imóveis sejam integralizados por valores muito aquém do seu real valor de mercado, gerando um benefício fiscal indevido sobre a diferença.

Nesse sentido, o "limite do capital social a ser integralizado" refere-se ao valor econômico efetivo da contribuição do bem para a sociedade, e não meramente ao valor contábil ou declarado pelo contribuinte, se este não refletir a realidade do mercado.

O caso que deu origem ao Tema 796 (RE 796.376/SC - Lusframa Participações Societárias Ltda.) ilustra precisamente essa situação: naquele processo, o capital social da empresa era de R\$24.000,00, mas os imóveis integralizados totalizavam R\$802.724,00; a controvérsia, portanto, não se limitava à classificação contábil do excedente (se ágio ou reserva), mas sim ao fato de que um valor econômico substancial (R\$778.724,00) estava sendo transferido à empresa sem a devida tributação do ITBI sobre a parcela que excedia o capital social.

A decisão do STF foi clara ao determinar a tributação sobre essa diferença, independentemente da rubrica contábil; por conseguinte, no presente caso, a situação recorrente é análoga em princípio: o imóvel foi declarado para integralização por R\$24.492,00, e a avaliação municipal, realizada com base em metodologia técnica (ABNT NBR 14.653/2011), apurou um valor de mercado de R\$507.688,60; destarte, a diferença de R\$483.196,60 é o valor econômico que, embora transmitido à empresa, não foi integralizado ao capital social pelo seu valor de mercado; e é precisamente sobre essa diferença que o ITBI incide, conforme a tese do STF.

Para melhor compreensão da questão, e para dirimir qualquer dúvida sobre a tributação do valor excedente, mesmo que não haja a formalização contábil de ágio ou reserva de capital, apresento um cenário similar hipotético que reflete a essência do caso sub examine: suponha-se que um bem imóvel venha sendo historicamente declarado por R\$25.000,00 na Declaração de Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (DIRPF) do sócio da empresa; e que este mesmo quotista deseja integralizá-lo no capital da sociedade pelo mesmo valor (R\$25.000,00).





Ao pleitear o direito à imunidade do ITBI, o fisco municipal, utilizando-se de sua prerrogativa legal e de avaliação técnica, identifica que o valor de mercado do bem é de R\$500.000,00; isto é, o imóvel é R\$475.000,00 mais valioso do que o montante histórico declarado pelo sócio; e é precisamente neste caso que, sobre o valor excedente (R\$475.000,00), questiona-se a possibilidade de incidência da exação.

Em um primeiro exercício interpretativo, supondo ser aquele bem o único ativo da empresa e inexistindo quaisquer passivos, não há dúvidas de que o valor intrínseco de tal sociedade não será, no caso de uma venda, fusão, incorporação, etc., de apenas R\$25.000,00; com efeito, a empresa, ao receber o imóvel, passa a deter um ativo cujo valor de mercado é de R\$500.000,00, e não R\$25.000,00.

Ainda remanesceria a dúvida: independente da classificação dada ao imóvel no momento inicial de reconhecimento contábil daquele ativo (se este integrará o estoque, o ativo não circulante investimento, ou o imobilizado da empresa), bem como das mensurações subsequentes realizadas, ou, ainda, se aquele excesso foi contabilizado como reserva de capital, para os fins tributários, especialmente do ITBI, o que houve com o valor excedente de R\$75.000,00 transferido à sociedade, já que o bem fora integralizado pelo valor histórico declarado?

Em outras palavras, o valor excedente está sendo doado à empresa e estaria sujeito ao imposto de competência estadual (ITCMD)? Certamente que este não é o raciocínio mais adequado, pois, ainda que o saldo verificado não tenha sido contabilizado como ágio, mais-valia, ou reserva de capital, a empresa passou a deter o direito de propriedade sobre todo o bem, e não somente sobre o valor histórico atribuído ao imóvel; ademais, o montante que, sim, quando somado ao excesso (culminando no valor de mercado) representa, materialmente, o direito transmitido, de forma onerosa, à empresa.

Assim, cuidando-se do fundamento jurídico mais relevante ao deslinde do feito, vê-se que a imunidade constitucional é expressa quando determina não incidir o imposto sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, unicamente! Destarte, no caso, o valor excedente (aquela fração monetária que supera o quantum historicamente atribuído ao bem, e considerado para fins de integralização), conquanto esteja contido na operação jurídica de "transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis", e sujeito ao ITBI, não está agraciado pela imunidade, uma vez que tal excesso, embora transmitido, não fora incorporado ao capital social da empresa.

Saliento que, diferentemente das exigências impostas pela Lei nº 6.404/76 (Lei das S/A), tratandose de sociedade limitada – regida pelo Código Civil –, "pela exata estimação de bens conferidos ao capital





social respondem solidariamente todos os sócios, até o prazo de cinco anos da data do registro da sociedade" (C.C./02. art. 1.055, § 1°); adicionalmente, compete à autoridade administrativa municipal "desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária" (CTN. art. 116, parágrafo único), o que considero ter sido corretamente realizado.

Por fim, quanto à presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte, é imperioso ressaltar que essa presunção é relativa (*juris tantum*) e pode ser afastada pelo fisco; inclusive, o próprio Tema 1.113 do STJ, invocado pela recorrente, é categórico ao afirmar que o valor declarado "somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)".

No caso *sub examine*, o fisco municipal agiu em conformidade com esse preceito; para tanto, realizou a avaliação do imóvel e, em 23 de junho de 2025, intimou a MGFT Participações Ltda. para se manifestar sobre o laudo de avaliação, concedendo um prazo de 30 dias úteis para contestar o valor, apresentar laudo técnico próprio ou solicitar reavaliação por comissão específica.

A recorrente, em sua contestação ao laudo, optou por questionar o momento da avaliação, alegando que a discussão da imunidade ainda estava pendente, e não o mérito do valor avaliado; entretanto, essa escolha processual da empresa, embora legítima, não invalida o procedimento fiscal que buscou afastar a presunção de veracidade do valor declarado diante de uma discrepância tão significativa, visto que o valor de mercado é mais de 20 vezes superior ao valor declarado.

A Lei Complementar Municipal nº 287/2018 (CTM), em seus arts. 223 e 225, corrobora a possibilidade de o Município apurar o valor venal e afastar a presunção de boa-fé do valor declarado, desde que mediante procedimento que assegure o contraditório. O art. 225 do CTM estabelece:

"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. (...)

§ 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."





No presente processo, o fisco cumpriu o rito processual; afinal, realizou a avaliação do imóvel e, em 23 de junho de 2025, intimou a empresa para se manifestar sobre o laudo de avaliação, concedendo um prazo de 30 dias úteis para contestar o valor, apresentar laudo técnico próprio ou solicitar reavaliação por comissão específica; todavia, a recorrente, em sua contestação ao laudo, optou por questionar o momento da avaliação, alegando que a discussão da imunidade ainda estava pendente, e não o mérito do valor avaliado; logo, essa escolha processual da empresa não invalida o procedimento fiscal.

O Código Tributário de Criciúma, em seus arts. 223 e 225, corrobora a possibilidade de o fisco apurar o valor venal e afastar a presunção de boa-fé do valor declarado, desde que mediante procedimento que assegure o contraditório; portanto, a incidência do ITBI sobre o valor excedente, apurado por avaliação municipal e com a devida oportunidade de defesa e contraditório, está em plena consonância com a legislação e a jurisprudência.

Ante o exposto, voto pelo conhecimento do Recurso Voluntário e, no mérito, pelo NÃO PROVIMENTO do recurso, mantendo-se, portanto, o lançamento fiscal, incólume.





Processo Administrativo: n.º CM-478/2025

Impugnação: n.º NFTI-2056/2025

Recurso Voluntário: n.º CM-478/2025

Recorrente: MGFT PARTICIPAÇÕES LTDA. - CNPJ/MF nº 58.411.134/0001-85

Relator Conselheiro: FELIPE BORUSIEWICZ TAVARES

#### **DOS VOTOS**:

CONSELHEIRO MOISÉS NUNES CARDOSO – Parcialmente de acordo com o Relator: o e. Conselheiro abriu divergência quanto à aplicabilidade da restrição de valor no momento da integralização; em sua manifestação, consignou que deve ser considerado imune o valor histórico declarado para integralização, uma vez que a interpretação do Tema 796 do STF não autorizaria a tributação sobre o excedente quando o valor declarado correspondesse ao valor efetivamente integralizado no capital social, independentemente da avaliação de mercado posterior.

CONSELHEIRO EDEMAR SORATO – Parcialmente de acordo com o Relator, acompanhando a manifestação do Conselheiro MOISÉS NUNES CARDOSO.

CONSELHEIRA FERNANDA WÜLFING – De acordo com o Relator.

CONSELHEIRO PRESIDENTE LUIZ FERNANDO CASCAES – De acordo com o Relator.

SÚMULA: "POR MAIORIA DE VOTOS, NÃO PROVIMENTO AO RECURSO VOLUNTÁRIO".