



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de primeira instância

PROCESSO: CM – 67/2026

REQUERENTE: S&B Participações Ltda

OBJETO: Imunidade ITBI

I. Relatório

Trata-se de decisão a ser exarada nos autos do processo em epígrafe em que o impugnante solicita o reconhecimento integral de imunidade ao ITBI com relação à integralização de 03 (três) imóveis ao capital social da empresa.

Os imóveis em tela são os de matrículas 57.740, 46.143 e 47.939, todos registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma.

Aduzem que houve decisão anterior e sem ressalvas, e que o crédito decaiu. Ainda, expõe que a imunidade seria incondicionada. Por fim, afirma que houve aplicação equivocada da base de cálculo.

É o relatório. Passa-se ao julgamento.

II. Fundamentação

A. IMUNIDADE CONDICIONADA

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, ao tratar da não incidência do ITBI, dispendo 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, **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;**

A impugnante sequer afirma que não possui atividade preponderante imobiliária.



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de primeira instância

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)

Na época da decisão questionada pelo impugnante, 2017, previa-se o seguinte na lei municipal (LEI N° 2375/88):

Art. 3º O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos quando: III - efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica e, realização de capital;

1º O disposto nos incisos III e IV deste artigo, não aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante à compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50%(cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 2(dois) anos seguintes à aquisição de imóveis.



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de primeira instância

§ 3º Verificada a preponderância a que se refere os parágrafos anteriores tornar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.(grifo nosso)

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 atual 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 o impugnante, não há imunidade incondicionada do ITBI, conforme Tema 796 do STF.

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 mercantil. 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. 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 mobiliárias - o que é, inclusive, admitido pela recorrente -, o que afasta, por si só, a



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de primeira instância

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 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



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de primeira instância

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)

Com isso, conforme a autoridade fiscal informou em sua réplica: “Através dessa fiscalização que foi possível comprovar que a pessoa jurídica possui atuação no ramo imobiliário e, por isso, não possui direito a não incidência tributária “.

Ademais, consta no Parecer Fiscal:

[...]

Portanto, comparando-se os dois conjuntos de dados apresentados, nota-se que 100% da receita operacional desses anos da empresa advém de atividades imobiliárias.

Ademais, consta no sistema da prefeitura os CNAEs (atividades desempenhadas) do sujeito passivo, os quais são, em grande parte, relacionados com a atividade imobiliária: 6810-2/02 – Aluguel de imóveis próprios; 6810-2/01 – Compra e venda de imóveis próprios.

[...]

Nesse sentido, nota-se que a autoridade fiscal deixou claro que há a preponderância mencionada na legislação, o que ocasionou o indeferimento do pedido de imunidade de ITBI.

Ainda, conforme expõe corretamente a autoridade fiscal: “prazo para lançamento do imposto pelo fisco começa a contar do fim do período que o órgão possui para análise da atividade preponderante. In casu, o prazo de dois anos para verificação da atividade preponderante encerrou-se em 25/11/2021, visto que houve o registro da transferência apenas em 25/11/2019”.

Diante disso, a fazenda tem 5 anos a contar do final do período de verificação para lançar o ITBI. Portanto, não ocorreu a decadência.

Ademais, conforme a legislação e a jurisprudência do STJ, a decadência para a constituição do crédito tributário só começa a contar a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado.



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de primeira instância

Por fim, conforme exposto pela autoridade fiscal no parecer e em sua réplica, a base de cálculo, deve ser aquela apurada na data da transmissão do imóvel, devendo-se utilizar os valores apontados no registro da transferência, ou seja, o valor venal.

Ainda, para complementar o entendimento exposto acima, importante destacar que a Lei Complementar nº 259/2017, ao regulamentar a matéria, estabeleceu que a base de cálculo do ITBI, na transmissão de bens imóveis, é o valor de mercado, vejamos:

Art. 5º A base de cálculo do imposto é:

*I - o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, **assim entendidos os valores da prática de mercado**; (Grifou-se).*

(...)

*§1º **Entende-se por valor venal, para efeito de apuração da base de cálculo do ITBI, o valor atualizado do bem, ou o valor declarado no instrumento de transmissão, se este for maior.** (Grifou-se).*

Com isso, os valores foram atualizados conforme INPC. Conforme exposto pela autoridade fiscal, trata-se de atualização do valor consoante índices legais, devida diante do decorrer do tempo, de 2017 para 2025.

Conclui-se, assim, que a decisão exarada pela autoridade fiscal não merece reparo neste ponto.

Portanto, acertada a decisão recorrida. Com isso, conclui-se pela correta tributação.

III. Decisão

Ante o exposto, **julgo improcedente a impugnação** oposta pela impugnante.

Notifique-se o impugnante do resultado desta decisão, nos termos dos arts. 154 e 155 da LC 287/2018, c/c art. 33, I do Decreto 1325/2018, para, querendo, interpor recurso ordinário ao Conselho Municipal de Contribuintes, no prazo de 10 (dez) dias

Após escoado o prazo legal, sem manifestação da impugnante, archive-se os presentes autos.

Criciúma – SC, 23 de abril de 2026.

Gabriel de Alcântara Albuquerque
Julgador de Processos Fiscais



Município de Criciúma
Processo Contencioso Tributário
Autoridade Julgadora de primeira instância

Matrícula nº 54.644