



## IDENTIFICAÇÕES

**Processo Contencioso Administrativo Tributário (PCAT): CM-1038/2025**

**Recorrente: Nogueira Participações e Investimentos Ltda.**

**Assunto: Impugnação ao parecer fiscal – lançamento ITB**

**EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). IMUNIDADE CONDICIONADA À VERIFICAÇÃO DA ATIVIDADE PREPONDERANTE, NA FORMA DO ART. 219, §§ 1º E 2º, I E II, E § 3º, DA LC Nº 287/2018. CORREÇÃO MONETÁRIA DA BASE DE CÁLCULO, LEGALIDADE. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO, LANÇAMENTO MANTIDO.**

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, o CMC, em sessão havida em 27/03/2026, em conformidade da ata de julgamentos, por unanimidade de votos decidiu-se pelo NÃO PROVIMENTO do RECURSO VOLUNTÁRIO.

Conselheiro: EDEMAR SORATTO – RELATOR

Trata-se de recurso interposto por **NOGUEIRA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, no âmbito do Processo Administrativo nº 492161/2017, por meio do qual a Recorrente busca o reconhecimento da imunidade do ITBI incidente sobre aporte de capital à pessoa jurídica, por ocasião da integralização de 27 (vinte e sete) imóveis ao seu capital social, ocorrida em 08/02/2019, todos registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma.

À época do requerimento, a imunidade foi deferida de forma condicionada, tendo em vista a necessidade de verificação posterior da atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente.

Decorrido o prazo para verificação da preponderância das receitas da empresa, procedeu-se à análise das receitas auferidas nos 24 meses anteriores e 24 meses posteriores a ocorrência do fato gerador, o qual ocorreu em 08/02/2019, abarcando o período de 08/02/2017 a 08/02/2021, constatando-se que as receitas decorrem, de forma preponderante, de atividades de locação de imóveis. Verificou-se, ainda, que o objeto social da empresa compreende a gestão de empreendimentos imobiliários, a exploração de



incorporações imobiliárias e a comercialização de bens imóveis. Diante desse contexto, concluiu a autoridade fiscal pela inaplicabilidade da imunidade prevista no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, bem como no art. 219 da Lei Complementar nº 287/2018.

Com base nessas constatações, a autoridade fiscal procedeu ao lançamento do ITBI, em 24/09/2025, adotando como base de cálculo os valores de mercado constantes dos registros de transferência dos imóveis, atualizados pela variação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), sobre os quais foi aplicada a alíquota correspondente para apuração do imposto devido.

Apresentada impugnação, esta foi julgada improcedente, mantendo-se integralmente o lançamento tributário. A decisão afastou a incidência da imunidade prevista no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, em razão da caracterização de atividade preponderantemente locatícia da Recorrente. Ademais, entendeu-se pela não aplicação da tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 1348, sob o fundamento de ausência de trânsito em julgado, bem como pela legalidade da atualização da base de cálculo pelo INPC.

Irresignado o contribuinte interpôs o presente recurso administrativo, pugnando pelo reconhecimento integral da imunidade constitucional. Sustenta, em síntese, que a decisão recorrida desconsiderou a jurisprudência mais recente do Supremo Tribunal Federal com base no Tema 1348.

Alega, ainda, que a utilização de índice geral de preços, como o INPC, para atualização do valor venal dos imóveis carece de previsão legal específica, configurando violação ao princípio da legalidade tributária. Nesse sentido, argumenta que o art. 223 da Lei Complementar nº 287/2018 estabelece que a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal do bem, vedando o arbitramento prévio e a adoção de critérios genéricos de atualização não expressamente previstos em lei.

É o relatório.

### **VOTO**

O recurso voluntário é tempestivo e, por isso, deve ser conhecido, passando-se à análise do mérito.

A controvérsia posta nos autos concentra-se em duas questões jurídicas principais relativas ao ITBI:



- a) a natureza da imunidade nas operações de integralização de capital social, especificamente, se ela é condicionada ou incondicionada à verificação da atividade preponderante da adquirente com base no Tema 1.348 do STF.
- b) a validade jurídica da aplicação do INPC, para atualização do valor venal dos imóveis no período entre a data do fato gerador até a data do efetivo lançamento do ITBI, no caso, a data da constatação da preponderância da atividade locatícia.

#### **a) DA IMUNIDADE SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

A Recorrente defende que a imunidade prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição Federal, aplicável à transmissão de bens destinados à formação do capital social, possui caráter incondicionado, independente da atividade econômica da empresa.

O art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal de 1988 assim dispõe:

*156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: ( ... )*

*II - transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição. ( ... )*

*§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 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. (...).*

Em síntese, a Constituição Federal conferiu imunidade ao ITBI nas operações de integralização de capital social realizadas mediante a transferência de bens imóveis, de modo que não há incidência do imposto sobre o valor do bem utilizado para cumprir a parcela subscrita pelo sócio. A exceção ocorre apenas quando a atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente consistir na compra e venda de bens imóveis, locação ou arrendamento mercantil.



Em outra leitura, a correta interpretação do Inciso I, do § 2º seria que, tal aplicação da preponderância ocorreria somente em casos de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica, ou seja, a exceção acerca da atividade preponderantemente imobiliária, não atingiria a primeira parte do dispositivo, que diz respeito à integralização de aumento de capital com bens imóveis

O Código Tributário Nacional, em seus arts. 36, inciso II e art. 37 disciplinam a matéria, e em âmbito municipal, a Lei Complementar nº 287/18, art. 219 traz semelhante disposição acerca da não incidência do ITBI na incorporação de bens em realização de capital, também detalhando a forma e os períodos de apuração para fins de verificação da preponderância.

A matéria em questão também é objeto do Recurso Extraordinário 1.495.108/SP em julgamento no STF, levantado como tese defensiva do recorrente, tendo sido proposto o seguinte Tema:

***Tema 1348 - Alcance da imunidade do ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição, para a transferência de bens e direitos em integralização de capital social, quando a atividade preponderante da empresa é compra e venda ou locação de bens imóveis.***

O processo no plenário virtual contava com cinco votos, sendo quatro no sentido de que a imunidade é incondicionada, albergando a tese do contribuinte, e um voto contrário.

O ministro Edson Fachin, relator do processo, defendeu que a imunidade do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em casos de integralização de capital social é absoluta, ressaltando que o art. 156, §2º, I, da Constituição Federal limita a não incidência do ITBI às operações de reorganização societária, como fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, não englobando a mera integralização de capital.

Afirmou ainda, que a restrição da imunidade relacionada à atividade preponderantemente imobiliária, prevista em constituições anteriores e repetida no Código Tributário Nacional (CTN), não foi recepcionada pela Constituição de 1988, e que o objetivo da norma constitucional é fomentar a capitalização das empresas e fortalecer a livre iniciativa, removendo barreiras à criação de novas sociedades.

Ocorre que o Ministro Flavio Dino solicitou destaque levando o processo ao plenário físico e zerando toda a votação e sem previsão de pauta.



Não obstante a existência do referido julgamento em andamento, o fato é que, no âmbito do processo administrativo tributário, algumas cautelas precisam ser tomadas, em face da interpretação da legislação com base em precedentes judiciais.

Na esfera federal o CARF, Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Ministério da Fazenda, esta questão restou disciplinada, pela Portaria MF nº 1.634/2023.

No âmbito daquele Conselho, a observância obrigatória de precedentes judiciais firmados em repercussão geral ou em recursos repetitivos somente se impõe quando houver decisão definitiva, ou quando, mesmo pendente o trânsito em julgado, já exista acórdão proferido no respectivo processo, hipótese em que é determinado o sobrestamento dos demais feitos.

No caso em exame, ainda que o Decreto nº 309/2023, que regulamenta o Processo Contencioso Administrativo Tributário no Município de Criciúma, não contenha previsão expressa semelhante, entendo que a solução da controvérsia depende da conclusão do julgamento do Tema 1.348 pelo Supremo Tribunal Federal. A fase atual do referido processo não permite que se tenha qualquer conclusão definitiva sobre o tema, razão pela qual não compete a este Conselho, na esfera administrativa, aplicar interpretação decorrente de processo judicial ainda inconcluso, razão pela qual mantém-se a decisão de primeira instância neste ponto.

## **b) DA ILEGALIDADE DA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO PELO INPC**

A Recorrente formulou pedido de reconhecimento de imunidade do ITBI, o qual foi, à época, deferido de forma condicionada à posterior verificação da preponderância das receitas em relação às atividades por ela desenvolvidas, nos termos da legislação aplicável.

Em cumprimento ao disposto no art. 219 da Lei Complementar nº 287/2018, a autoridade fiscal procedeu à análise da atividade preponderante da Recorrente, constatando que **100% (cem por cento) de sua receita operacional decorre de atividade imobiliária**, ultrapassando, portanto, o limite legal de 50% (cinquenta por cento).

Dessa forma, restou afastado o direito à imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal de 1988. Ressalte-se que **não há insurgência da Recorrente quanto a essa conclusão**.



Reconhecida a preponderância da atividade imobiliária, a condição resolutive anteriormente estabelecida restou implementada, tornando o imposto exigível, conforme dispõe expressamente o § 4º do art. 219 da legislação municipal:

*§ 4º Verificada a preponderância referida no § 1º ou não apresentada a documentação prevista no § 2º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto **com os acréscimos legais incidentes sobre o valor apurado na data da transmissão. (grifamos)***

No que se refere à apuração da base de cálculo, a autoridade fiscal desconsiderou os valores atribuídos à integralização do capital social, por se mostrarem significativamente inferiores àqueles apurados pela municipalidade e utilizou os declarados pelo próprio contribuinte perante o Cartório de Registro de Imóveis para fins de emolumentos.

Também neste ponto **não há impugnação por parte da Recorrente**, que não questiona os valores adotados como base de cálculo.

A controvérsia recursal restringe-se, portanto, à **aplicação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor)** para atualização da base de cálculo do imposto, no período compreendido entre a data do fato gerador (transmissão dos imóveis para integralização de capital) e o momento em que se verificou a preponderância das receitas, ocasião em que o tributo se tornou exigível.

Todavia, a interpretação do § 4º do art. 219 não deixa margem a dúvidas: uma vez verificada a preponderância, o imposto torna-se devido **com os acréscimos legais incidentes sobre o valor apurado na data da transmissão**.

Com efeito, o fato gerador do ITBI ocorre no momento da transmissão do bem imóvel, sendo juridicamente possível a incidência de atualização monetária desde então, sobretudo considerando que o recolhimento do tributo apenas se efetiva em momento posterior, em razão da condição inicialmente imposta.

Sob essa perspectiva, a atualização monetária pelo INPC não configura majoração da base de cálculo, mas mera recomposição do valor da moeda no tempo, constituindo acréscimo legal legítimo.

Sobre o tema, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina é firme no sentido de que a **atualização monetária da base de cálculo do ITBI não configura**



**aumento de tributo**, mas mera recomposição do valor da moeda, sendo plenamente legítima quando prevista na legislação municipal. Nesse sentido:

**EMENTA**

TRIBUTÁRIO. ITBI. MUNICÍPIO DE ITAJAÍ. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL.

RECURSO DO CONTRIBUINTE. PRETENSÃO DE AFASTAR A CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO. INSUBSISTÊNCIA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DA RESPECTIVA BASE DE CÁLCULO NÃO CONFIGURA AUMENTO DO TRIBUTO [CTN, ART. 97, §2º]. PREVISÃO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL [CTM, LC 20/2002, ART. 52].

RECURSO DO MUNICÍPIO. APURAÇÃO EM DESCONFORMIDADE COM A NORMA TÉCNICA. A ABNT NBR-14653-2, QUE ESTABELECE A METODOLOGIA, FERRAMENTAS E INSTRUMENTOS DO LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS ORIENTADAS À OBTENÇÃO DE SIGNIFICÂNCIA ESTATÍSTICA. LEVANTAMENTO EM SITES DA WEB INSUFICIENTES. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSC, Apelação Cível n. 0309800-07.2018.8.24.0033, rel. Des. Alexandre Moraes da Rosa, Quinta Câmara de Direito Público, j. 19-09-2024)

Por sua vez, o artigo 76 do CTM trata do pagamento em atraso dos tributos municipais:

*Art. 76- Os tributos municipais, bem como os débitos de qualquer natureza para com a Fazenda Municipal, **quando não pagos até a data de vencimento, serão atualizados monetariamente com base na variação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor** calculado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou índice sucedâneo. (grifamos)*

Desta feita, sob o ponto de vista aritmético, é equivalente atualizar o valor do imóvel desde a data da transmissão para, então, aplicar a alíquota do imposto; ou, apurar o imposto na data do fato gerador e posteriormente atualizá-lo até a data do efetivo pagamento.

Em ambos os casos, preserva-se o valor real da exação, sem qualquer alteração indevida da base de cálculo.

Dessa forma, a metodologia adotada pela autoridade fiscal mostra-se plenamente compatível com o disposto no art. 219, § 4º, da legislação municipal, mostrando-se acertada a decisão singular.



Ante o exposto, **voto pelo conhecimento e desprovidimento do recurso voluntário**, mantendo integralmente a decisão de primeira instância, tendo em vista que a imunidade aplicável é condicionada à verificação da preponderância das receitas, nos termos do art. 219, §§ 1º e 2º, incisos I e II, e § 3º da Lei Complementar nº 287/2018 (CTM de Criciúma), bem como para reconhecer que a aplicação do INPC para atualização do valor da base de cálculo do ITBI está em conformidade com § 4º, do mesmo artigo.

### **DECISÃO**

O Conselho Municipal de Contribuintes, por unanimidade, decidiu conhecer e negar os recursos, nos termos do voto do relator, confirmando a decisão singular e mantendo integralmente a notificação fiscal em comento.

### **VOTAÇÃO**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| EDEMAR SORATTO– RELATOR              | DESPROVIDO |
| FERNANDA WÜLFING – CONSELHEIRA       | DESPROVIDO |
| MOISÉS NUNES CARDOSO – CONSELHEIRO   | DESPROVIDO |
| ANTONELLA GRENIUK RIGO – CONSELHEIRA | DESPROVIDO |

### **INTIMAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DA DECISÃO**

As decisões do CMC são definitivas, desta forma, caso haja débitos pendentes, os mesmos deverão ser regularizados no prazo de 10 (dez) dias, conforme preceituam os arts. 163 e 164 do CTM regulamentado pelo arts. 50 e 51, do Decreto SF/nº 1.325/18, sob pena de inscrição na dívida ativa e consequente medidas de cobranças administrativa ou judicial.

Os autos serão remetidos ao Setor de Arrecadação/Dívida ativa, pertencentes a Secretaria da Fazenda, para fins de cumprimentar da decisão.

\_\_\_\_\_  
Edemar Soratto  
Conselheiro Relator

\_\_\_\_\_  
Luiz Fernando Cascaes  
Presidente do CMC