



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO: **CM-141/2026 (processo relacionado: 559183/2019)**

Impugnante: **JADE ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Objeto: **ITBI – Revogação da Imunidade Tributária Condicionada – Atividade Preponderante**

DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA ADMINISTRATIVA

I – RELATÓRIO

Trata-se de Impugnação apresentada por **JADE ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, doravante denominada Impugnante, em face do ato administrativo que revogou a imunidade do ITBI concedida de forma condicional e constituiu o crédito tributário correspondente. O tributo incide sobre a transmissão de propriedade de imóvel matriculado sob o nº 99.059, integralizado ao capital social da empresa.

A Impugnante alega, em síntese, que a imunidade tributária prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, seria incondicionada, citando o Tema 796 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal (STF), sustentando, ainda, que sua atividade não se enquadra como imobiliária, pois suas receitas, embora registradas como "aluguel", seriam, na verdade, oriundas de participações em "pools hoteleiros", caracterizando prestação de serviços.

A autoridade fiscal, em sua réplica e na decisão de revogação, argumenta que a imunidade é resolutiva, ou seja, condicionada à verificação da atividade preponderante da empresa, nos termos da legislação municipal e da própria Constituição. Ressalta que a Impugnante foi devidamente intimada por três vezes para apresentar a documentação contábil necessária à fiscalização, mas permaneceu inerte, o que impossibilitou a verificação do cumprimento da condição legal para a manutenção do benefício e, por consequência, motivou a revogação e o lançamento do imposto.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Réplica no Despacho 14 pugnando pela manutenção do lançamento.

Não há depósito nos autos apto a desonerar o crédito tributário, nos termos dos arts. 152, LC 287/2018 e 21, Dec. 1325/2018.

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.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A controvérsia cinge-se a definir a natureza da imunidade de ITBI na integralização de capital social e a quem compete o ônus de provar o preenchimento dos requisitos para seu usufruto.

a) Da Natureza Condicionada da Imunidade e o Ônus da Prova

A Impugnante parte de premissa equivocada ao tratar a imunidade tributária do ITBI como um direito absoluto e incondicionado. O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal é cristalino ao estabelecer uma exceção à regra geral da imunidade:

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 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.**



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

A norma constitucional, portanto, estabelece uma **imunidade sob condição resolutiva**. O benefício é concedido, mas sua manutenção está sujeita à verificação futura de que a empresa não tem como atividade preponderante as de natureza imobiliária.

O Código Tributário do Município de Criciúma (Lei Complementar nº 287/2018), em seu art. 219, §§ 1º e 2º, e seguintes, apenas regulamenta o comando constitucional, estabelecendo os critérios objetivos para a apuração da preponderância, definindo os períodos a serem analisados:

Art. 219 O imposto não incide:

(...)

§ 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.

§ 3º A pessoa jurídica adquirente deverá apresentar à Secretaria Municipal da Fazenda, até o 31 (dia trinta e um) de julho do exercício seguinte ao último que serviu de base para apuração da preponderância, os seguintes documentos:

I - razão analítica das contas de receita operacional, balanços patrimoniais e demonstrações dos resultados dos exercícios correspondentes ao período de apuração descrito no parágrafo anterior; e

II - declarações do imposto de renda da pessoa jurídica dos anos-base correspondentes ao período de apuração descrito no parágrafo anterior.

§ 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.

§ 5º A verificação da atividade preponderante referida no § 1º deste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 6º O disposto no inciso II deste artigo somente tem aplicação se os primitivos alienantes receberem os mesmos bens ou direitos em pagamento de sua participação, total ou parcial, do capital social da pessoa jurídica.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

§ 7º O prazo estabelecido no parágrafo §3º poderá ser prorrogado, a critério da administração tributária e mediante requerimento do contribuinte, por mais 30 dias. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 424/2021).

Nesse contexto, o ônus de comprovar o preenchimento dos requisitos para gozar de um benefício fiscal é, inequivocamente, do contribuinte. Destaca-se que quando da concessão da imunidade condicionada, em 2019, a impugnante não se insurgiu. Assim, caberia à Impugnante demonstrar, por meio de sua escrituração contábil e fiscal, que mais de 50% de sua receita operacional não decorre de atividades imobiliárias.

Contudo, os autos demonstram o contrário. Conforme apontado pela autoridade fiscal, a empresa foi intimada em três oportunidades (Despachos 5, 11 e 13) para apresentar os documentos essenciais à análise, mas optou pela inércia. Ao não fornecer os meios para a verificação, a Impugnante não apenas descumpriu um dever instrumental, mas também renunciou à oportunidade de provar o fato constitutivo de seu direito, atraindo para si as consequências de sua omissão, qual seja, a revogação do benefício outrora concedido.

b) Da Inaplicabilidade do Tema 796 do STF ao Caso Concreto

A invocação do Tema 796 da Repercussão Geral do STF não se amolda à presente discussão. A tese fixada no referido julgamento (RE 796.376) refere-se ao limite do valor do imóvel integralizado, estabelecendo que a imunidade alcança apenas o valor do capital social efetivamente integralizado, sendo que o valor excedente deve ser tributado.

O Tema 796 **não tratou e não revogou** a exceção prevista na parte final do inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição, que é exatamente a norma que fundamenta a presente autuação. A discussão sobre a preponderância da atividade imobiliária permanece hígida e plenamente aplicável, conforme pacífica jurisprudência, inclusive do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina, citadas na decisão que entendeu pela revogação do benefício:



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Nesse viés também vai a jurisprudência catarinense:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. **IMUNIDADE QUE NÃO É AMPLA, GERAL E IRRESTRITA.** JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DA CORTE. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA REALIZADA APÓS PLEITO DE RECONHECIMENTO

DA IMUNIDADE FORMALIZADO PELA PRÓPRIA CONTRIBUINTE. DECISÃO MANTIDA. (TJSC, Apelação n. 5002066-10.2024.8.24.0218, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Carlos Adilson Silva, Segunda Câmara de Direito Público, j. 09-09-2025).

DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. ITBI. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Tese de julgamento: "1. É legítimo o julgamento monocrático quando fundado em jurisprudência dominante do tribunal. 2. No termos do art. 156, § 2º, I, da CF, a imunidade do ITBI não se aplica à pessoa jurídica adquirente cuja atividade preponderante é imobiliária. 3. O Tema 796 do STF não tratou da hipótese de imunidade tributária relativa à transferência de imóveis quando destinada à integralização de capital social de empresa cuja principal atividade econômica seja a imobiliária." (TJSC, Apelação n. 5010524-64.2024.8.24.0008, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. André Luiz Dacol, Quarta Câmara de Direito Público, j. 14-08-2025).(grifo nosso)

Nessa linha, não há como se acatar a tese apresentada pela impugnante.

c) Da Análise da Atividade da Empresa e dos Documentos Contábeis

Ainda, diante da omissão da Impugnante em apresentar as provas que lhe competiam, a análise da Administração deve se pautar nos documentos disponíveis. E estes corroboram a decisão fiscal.

O Contrato Social e o CNPJ da empresa são explícitos ao indicarem como objeto e atividade a "administração de bens próprios" e a "compra e venda de imóveis próprios", respectivamente. Ademais, a própria Demonstração de Resultados (DRE) juntada



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

anteriormente registra a rubrica "RECEITA DE ALUGUEL", nos exercícios de 2021 (R\$ 202.967,96) e 2022 (R\$ 423.445,04).

A Atividade Principal (CNAE) registrada, conforme o Comprovante de Inscrição no CNPJ, despacho 1 – doc. 1, é "Aluguel de imóveis próprios" (CNAE 68.10-2-02), sendo uma das atividades secundárias (CNAE), a "Compra e venda de imóveis próprios" (CNAE 68.10-2-01).

Esses registros demonstram que, formalmente, a empresa foi criada com o propósito de atuar no mercado imobiliário.

O balanço lista diversos imóveis na conta de "Estoque", o que é consistente com uma atividade de compra e venda e os registros contábeis confirmam que a empresa aufera receitas provenientes de aluguéis, alinhando-se ao seu objeto social e cadastro fiscal, conforme reconhecido pela auditoria tributária municipal..

Em que pese a impugnante alegar que não exerce atividade preponderantemente imobiliária e a receita classificada como "aluguel" é, na verdade, oriunda de sua participação como investidora em "pools hoteleiros", o que, segundo a empresa, caracterizaria prestação de serviços de hospedagem, e não locação de imóveis, os documentos de constituição e os registros contábeis indiquem claramente a execução de atividades imobiliárias (compra, venda e aluguel).

De forma simples, **Pool Hoteleiro** (ou "pool de locação") é um sistema de investimento e administração imobiliária em que diversos proprietários de unidades autônomas de um mesmo empreendimento (como um apart-hotel, flat ou condohotel) cedem o direito de uso e exploração de seus imóveis a uma única empresa administradora/operadora hoteleira. O proprietário é um investidor que participa dos riscos e lucros de um negócio de hotelaria, diferente da locação, onde o proprietário é um locador que cede o uso do imóvel em troca de um valor fixo.

Assim, a tese de que tais receitas seriam de "pools hoteleiros", caracterizando serviço, não passa de alegação desacompanhada de qualquer suporte probatório. Sem os



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

contratos, notas fiscais e a escrituração contábil detalhada, é impossível para esta autoridade julgadora acolher tal argumento em detrimento dos registros formais da própria impugnante.

Portanto, se a impugnante não apresenta os documentos para comprovar essa estrutura (contratos de SCP, balanços da operação hoteleira, etc.), correta é a conduta da autoridade fiscal em reconhecer a classificação da receita como "aluguel", com base nos registros formais disponíveis, e entender pelo lançamento do tributo.

A jurisprudência pátria, notadamente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, é firme no sentido de que a demonstração da atividade preponderante se faz mediante prova documental, sendo dispensável a prova pericial quando os documentos contábeis são conclusivos, vejamos:

Apelação - Ação anulatória - Município de São Paulo – ITBI - Integralização de bem imóvel ao capital social de pessoa jurídica – Sentença de improcedência - Recurso da autora - Cerceamento de defesa – Não ocorrência – Demonstração de que a empresa não hauriu renda superior a 50% com atividade imobiliária que demandaria mera prova documental, com apresentação de cópia de sua contabilidade. **Prova pericial absolutamente desnecessária.** Apelante, ademais, que frontalmente instada à especificação de provas, nada postulou - Decadência - Não configuração. **Na hipótese, somente após a verificação de que a empresa não se enquadra na hipótese constitucional de imunidade de ITBI é que tem início o prazo decadencial** - Inteligência da Súmula 83 do STJ - Decisão mantida - Prescrição – Não ocorrência – Constituição do crédito tributário que ocorreu com a lavratura do auto de infração e notificação do contribuinte em 15/12/2023 – Prazo quinquenal previsto no artigo 174 do CTN não configurado - Imposto – ITBI - Pretensão da autora à imunidade - Não cabimento - Integralização de imóvel ao capital social da empresa que não está imune ao ITBI, caso demonstrada preponderância de atividade imobiliária - Precedentes desta Câmara - Procedimento instaurado com escopo de perquirir se a receita operacional da pessoa jurídica decorre da exploração de atividade imobiliária, em patamar superior a 50% (art. 37§ 1º, do CTN) que restou prejudicado em razão da inércia da contribuinte, que deixou de atender a requisição para apresentação de documentos - Lançamento que deve ser mantido - Sentença mantida - - Multa – Caráter de confisco não configurado – Aplicação proporcional ao descumprimento da obrigação, conforme lei Municipal – Valor arbitrado que corresponde a 50% do valor do tributo – Sentença mantida - Recurso não provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10418208020248260053 São Paulo, Relator: Marcos Soares Machado, Data de



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Julgamento: 24/01/2025, 15ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 24/01/2025)

Ainda, o TJSC é pacífico ao afirmar que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não é ampla e irrestrita, sendo afastada quando a atividade preponderante for a compra, venda ou locação de imóveis:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. **IMUNIDADE QUE NÃO É AMPLA, GERAL E IRRESTRITA. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DA CORTE.** I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao apelo, confirmando a sentença de denegação da ordem pleiteada no mandado de segurança impetrado contra ato praticado pelo Secretário Municipal da Fazenda de Jaraguá do Sul. A parte agravante reitera a compreensão acerca da imunidade constitucional incondicionada do ITBI e argumenta que o STF analisará a matéria no RE 1.495.108, leading case do TEMA 1.348/STF. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se a imunidade constitucional relativa ao ITBI para a transferência de bens e direitos em integralização de capital social é incondicionada, podendo ser reconhecida em favor de empresas cuja atividade preponderante seja a compra e venda ou locação de bens imóveis, notadamente em razão da recente afetação da matéria pelo STF. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Não foram infirmadas as premissas estabelecidas na decisão monocrática, no sentido de que a jurisprudência pacífica da Corte reconhece que o 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 imóveis ou arrendamento mercantil. **4. Não há nenhuma divergência em relação ao fato de que todas as Câmaras de Direito Público deste Tribunal consideram o entendimento no sentido de que a norma imunizante do art. 156, § 2º, I, da CRFB/88, não é ampla, geral e irrestrita.** 5. Apesar da afetação objeto do TEMA 1.348/STF, não há ordem de sobrestamento perante a instância ordinária. 6. O mero reconhecimento da repercussão geral não significa que tenha ocorrido uma mudança de entendimento em relação à matéria, de natureza vinculante para os Tribunais. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Agravo interno conhecido e desprovido. Teses de julgamento: "Consoante jurisprudência pacífica desta Corte de Justiça, a imunidade do ITBI, nos termos da CF/88, art. 156, § 2º, I, não se aplica quando a atividade preponderante do adquirente seja a compra e venda de bens imóveis, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil." Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 156, § 2º, I; CTN, arts. 36 e 37. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1.551.927/PR, rela. Mina.Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 21-11-2019; TJSC, Apelação n. 5024635-87.2023.8.24.0008, rel. Diogo



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Pítsica, Quarta Câmara de Direito Público, j. em 30-01-2025. (TJSC, Apelação n. 5003102-51.2024.8.24.0036, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Carlos Adilson Silva, Segunda Câmara de Direito Público, j. 06-05-2025). (TJ-SC - Apelação: 50031025120248240036, Relator: Carlos Adilson Silva, Data de Julgamento: 06/05/2025, Segunda Câmara de Direito Público)

Pode-se concluir, assim, que a inércia da impugnante em esclarecer a origem dos valores e apresentar os documentos solicitados gera a presunção de que a realidade dos fatos não lhe seria favorável, ou seja, a impugnante usou argumentou que sua receita não provinha de "locação de bens imóveis", mas sim da "distribuição de lucros" de sua participação em um negócio de serviços de hotelaria, contudo não fez prova contundente de tal afirmação.

III. DISPOSITIVO

Assim, diante de todo o exposto, decido pelo **conhecimento e improcedência da impugnação** oposta, nos termos dos fundamentos expostos acima, mantendo-se integralmente o lançamento tributário do ITBI, com fulcro no artigo 156, parágrafo 2º, inciso I, da Constituição Federal e no artigo 37 do Código Tributário Nacional, em razão da comprovação de que a atividade preponderante da impugnante é de natureza imobiliária.

Intime-se a impugnante para ciência desta decisão e para o recolhimento do crédito tributário devido, com os acréscimos legais cabíveis, ou para interposição de recurso à instância superior, no prazo legal, em observância aos arts. 154 e 155 da LC 287/2018.

Criciúma - SC, 19 de junho de 2026.

PATRICIA
TATIANA
SCHMIDT

Assinado de forma digital
por PATRICIA TATIANA
SCHMIDT
Dados: 2026.06.19 10:12:05
-03'00'

Patrícia Tatiana Schmidt,
Julgadora de Primeira Instância
Procuradora do Município
OAB/SC 15.034 - Mat. 55.242