

CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES

Rua 25 de Março, 28/38 - Centro
Cachoeiro de Itapemirim/ES - CEP 29300-100

ATA DE REUNIÃO ORDINARIA

10/12/2025

Aos 10 (dez) dias do mês de dezembro ano de 2025 (dois mil e vinte cinco), às dezoito horas, na sala do Conselho Municipal de Contribuintes, no prédio da Secretaria Municipal de Fazenda, sob a presidência do Sr. Elizeu Crisostomo de Vargas, estiveram reunidos os Conselheiros do Conselho Municipal de Contribuintes, os srs. Roney Guimarães Pereira, Carlos Sapavani, Tonny Correa Machado, Bosco de Freitas Lima, Edson Alves Machado e Orlando Novaes Filho e a secretária Estela Maria Moreira Andrade para deliberarem acerca de assuntos relativos ao contencioso administrativo fiscal do Município de Cachoeiro de Itapemirim. Aberta a sessão, o Presidente cumprimentou a todos e realizou as apresentações formais, dando início ao julgamento do processo em nome de MSL Participações, número do recurso voluntário 59468/2025 e seus apensos que teve indeferido seu pedido de não incidência de ITBI por incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. Advogada legalmente constituída nos autos Dra. EMILY FONSECA FREITAS OAB/ES nº 43.444 para a presente reunião, de forma on line. Procedeu-se a leitura do voto relator pelo Conselheiro Carlos Sapavini que em breve relato resume que foi analisado recurso voluntário interposto contra decisão que negou a não incidência do ITBI sobre a transmissão de imóveis para integralização de capital social. Dispensado relatório, aduz que com base nos documentos contábeis e na própria informação do Fisco, não houve qualquer receita operacional entre 03/06/2024 e 31/12/2024. Como a empresa foi constituída em 2024, o Código Tributário Municipal determina que a verificação da atividade preponderante deve ocorrer nos três anos seguintes à aquisição dos imóveis, e somente se constatada preponderância futura o imposto será devido. O critério para incidência do ITBI na integralização de capital é a atividade operacional efetiva, e não a classificação contábil dos bens ou o CNAE da empresa. Assim, a ausência de receitas no período fiscalizado não impede o reconhecimento da imunidade. A decisão que indeferiu o pedido baseou-se apenas na classificação contábil dos imóveis, presumindo intenção de gerar renda. Contudo, o que importa é a preponderância real da atividade — não a potencialidade. O contrato social confirma que a empresa exerce atividades típicas de holding e participação societária, que não configuram atividade imobiliária mercantil. A simples



posse de imóveis para uso próprio é compatível com o objeto social e não indica exploração imobiliária. Além disso, os imóveis foram reclassificados para o Ativo Imobilizado, demonstrando que sua finalidade é operacional/patrimonial e não comercial ou especulativa. Passada a palavra a Advogada da parte recorrente sustentou a manutenção dos argumentos já apresentados, reiterando assim o pedido da imunidade/não incidência do ITBI pela integralização de cinco imóveis no capital social da empresa MSL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. Sustenta que a documentação contábil comprova inexistência total de receita operacional em 2024, inexistência de rendimentos ou aluguéis e ausência de qualquer atividade imobiliária mercantil. Conforme entendimento reiterado do STJ, a atividade preponderante é definida pela receita operacional — inexistente no caso concreto. Os imóveis foram devidamente reclassificados para o ativo imobilizado, refletindo sua natureza patrimonial e não mercantil. A integralização teve por objetivo apenas fortalecer a estrutura societária, não configurando hipótese de incidência do ITBI. Diante disso, requer-se a reforma da decisão de piso para reconhecer a imunidade/não incidência do ITBI, com anulação do lançamento e emissão de guia integralmente imune, nos termos do art. 156, §2º, I, da CF/88, art. 36 do CTN e legislação municipal aplicável.

Passada a leitura do voto para o conselheiro Sapavini o mesmo conclui pela reforma integral da decisão de primeira instância, mantendo a procedência do pedido da recorrente, nos moldes requeridos. Dada a palavra ao Conselheiro Revisor Bosco, em síntese aduz que como o início das atividades e a incorporação dos imóveis se deu em 2024, e sendo deferido o pleito, há de se analisar a preponderância de atividades de compra venda, locação ou arrendamento por parte da recorrente até o exercício de 2027. Em ocorrendo a citada preponderância, deverá ser cobrado o imposto, sobre o valor atualizado dos imóveis. Assim, vota pela concessão da não incidência do ITBI sobre a incorporação dos imóveis listados no processo 87204/2024, junto ao capital da MSL Empreendimentos e Participações Ltda, **sob condição resolutiva**, ou seja, preservando-se a prerrogativa de a Fazenda Municipal analisar os demonstrativos contábeis da recorrente nos exercícios de 2025 a 2027, e se for o caso, cobrar o ITBI futuramente. Ressaltando ainda que, nos termos do §6º do art. 67 da Lei 5394/2002, o benefício se restringe ao valor do imóvel suficiente à integralização da cota do capital social, devendo incidir o imposto sobre o excedente do valor venal. Passando a palavra ao Conselheiro Tonny o mesmo acompanha o voto revisor, assim como o Conselheiro Edson e Roney acompanham na íntegra o voto revisor. O Conselheiro Orlando acompanha o voto relator. Procedida a votação, o colegiado, por unanimidade decidiu pelo provimento do recurso,



para reformar a decisão de primeira instância, mas **sob condição resolutiva**, ou seja, preservando-se a prerrogativa de a Fazenda Municipal analisar os demonstrativos contábeis da recorrente nos exercícios de 2025 a 2027, e se for o caso, cobrar o ITBI futuramente.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual lavrei a presente ata, que após lida e aprovada, será assinada por todos os presentes.

Elizeu Crisostomo de Vargas
Presidente - CMC

Carlos Sapavini
Conselheiro – OAB

Tonny Correa Machado
Conselheiro – Fisco

Roney Guimarães Pereira
Conselheiro – Ascotel

Édson Alves Machado
Conselheiro – Fisco

Orlando Novaes Filho
Conselheiro – Acisci

Estela Maria Moreira Andrade
Secretária

Bosco de Freitas Lima
Conselheiro - Fisco

