



CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES

Rua 25 de Março, 26, Centro, CEP 29300-100

email: cmcontribuintes@cachoeiro.es.gov.br

Cachoeiro de Itapemirim/ES

ACÓRDÃO:

008/2025

TIPO:

RECURSO

EMPRESA

MSL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

RECORRENTE

PROCESSOS:

87.504/2024 e 59.468/2025

**Nº AUTO DE
INFRAÇÃO:**

RELATOR:

CARLOS SAPAVINI

REVISOR:

BOSCO DE FREITAS LIMA

EMENTA:

CONTRIBUINTE ACIMA QUALIFICADO, TEVE INDEFERIDO SEU PEDIDO DE NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL – AUSÊNCIA DE ATIVIDADE PREPONDERANTE – PEDIDO DE NÃO INCIDÊNCIA – DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA REFORMADA.

DESCRIÇÃO:

Trata-se de Recurso Voluntário interposto pelo recorrente MSL PARTICIPAÇÕES LTDA, visando à reforma da decisão de primeira instância que indeferiu seu pedido de não incidência de ITBI sobre a transmissão de bens imóveis para realização de capital social.

DO RELATORIO:

O recorrente, no Processo nº 87504/2024 teve indeferido seu pedido de não incidência tributária do ITBI, em razão da integralização de imóvel para compor o capital social da empresa MSL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, e, através do protocolo administrativo 59468/2025, em fase de recurso solicita a reforma a decisão para reconhecer a não incidência de ITBI sobre a transmissão de bens imóveis para realização de capital social.

Após distribuição do recurso, em reunião ordinária do Conselho Municipal de Contribuintes, tendo como relator conselheiro Carlos Sapavini, a qual após análise dos autos, aduz a ausência de receitas operacionais no período fiscalizado não obsta o reconhecimento da imunidade do ITBI na integralização de capital social. A decisão de piso, ao indeferir o pedido de não incidência do ITBI, nos moldes requeridos, baseou-se na classificação contábil dos imóveis, deduzindo uma intenção de gerar renda imobiliária. No entanto, o que a Constituição e a lei exigem é a averiguação da preponderância e não a mera intenção ou potencialidade.



No mesmo diapasão, verifico que no Contrato Social o objetivo da Sociedade é Holding de instituições não financeira, CNAE 6462- 0/00; Outras Sociedades de Participação, exceto Holdings, CNAE 6463-8/00 e Serviços de Escritório, de Apoio Administrativo e Outros Serviços Prestados Principalmente a Empresas, CNAE 8219- 9/99, essas atividades não se confundem com a atividade imobiliária mercantil.

A posse de imóveis para uso próprio e patrimonial é plenamente compatível com o objeto social da empresa e não se confunde com a exploração de atividade imobiliária.

Assim, ao reclassificar para Ativo Imobilizado, a recorrente está formalmente declarando que a finalidade dos bens não é a geração de renda por aluguel ou venda especulativa, mas sim o uso para as atividades operacionais ou administrativas da própria sociedade.

Após foram os autos encaminhados a revisão, sendo esta procedida pelo conselheiro Bosco, que em sintíntese aduz que entende que a decisão de 1ª instância, se deu baseada em análise da Fiscalização Tributária do Município, que opinou pelo indeferimento do pleito, já que os imóveis objetos da incorporação estavam classificados contabilmente como investimentos. Ressalte-se que a recorrente iniciou suas atividades em 2024, e pelas demonstrações contábeis daquele exercício verifica-se que não houve nenhuma receita operacional.

Ocorre que em seu recurso ao CMC, a empresa trouxe a informação de que reclassificou seu Balanço Patrimonial de 2024, agora classificando os imóveis incorporados no ATIVO NÃO CIRCULANTE – IMOBILIZADO, e informa que os bens não se destinam a venda. Verifica-se, inclusive, que a alteração contábil foi devidamente registrada na plataforma Sped Contábil.

Portanto no presente caso, entendo 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.

Nada mais havendo passa-se a decidir.

DA DECISÃO:

Em sessão de julgamento realizada em 10/12/2025, Passamos ao relatório do 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. E, por maioria de votos este Conselho reforma a decisão de primeira instância.*

É a decisão.

Usa-se o relatório e a revisão como fundamentação desta decisão.

Ante a decisão do CMC e após intimada a recorrida acerca da presente, remete-se os autos à Gerência de Fiscalização, do teor da decisão.

Cachoeiro de Itapemirim-ES, 12 de dezembro de 2025.

Elizeu Crisostomos de Vargas
Presidente do CMC

