

## CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTE

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 sintese aduz que entende que a decisão de 1<sup>a</sup> 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 relatorio, 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**

