



CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES

Rua 25 de Março, 26, Centro, CEP 29300-100
email: cmcontribuintes@cachoeiro.es.gov.br
Cachoeiro de Itapemirim/ES

ACÓRDÃO:

006/2026

TIPO:

RECURSO

EMPRESA

CAIÇARA EMPREENDIMENTOS EPARTICIPAÇÕES LTDA

RECORRENTE

PROCESSOS:

58520/2025 E APENSOS

**Nº AUTO DE
INFRAÇÃO:**

RELATOR:

ORLANDO NOVAES FILHO

REVISOR:

EDSON ALVES MACHADO

EMENTA:

REVISÃO DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTANCIA – NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI PARA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL - PREPONDERÂNCIA DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA – DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA.

DESCRIÇÃO:

Trata-se de recurso administrativo interposto por Caiçara Empreendimentos e Participações Ltda., em face de decisão da Secretaria Municipal da Fazenda que indeferiu pedido de não incidência de ITBI relativamente à transmissão do imóvel integralizado ao capital social da Caiçara Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos do art. 156, §2º, I, da CF, art. 36, I, do CTN e art. 67, I, da Lei Municipal nº 5.394/2002.

DO RELATORIO:

Recurso para o reconhecimento da IMUNIDADE TRIBUTÁRIA e/ou a NÃO INCIDÊNCIA DO ITBI, com base no Art. 156, 2ª §, inciso I da CF, Art.36, inciso I do CTN e Art. 67, inciso I da Lei 5394/2022 do Município de Cachoeiro de Itapemirim, do imóvel constante nos autos, dado à integralização de capital social da Requerente.

Em síntese aduz que o pedido foi indeferido em 1ª instância, sob três fundamentos principais: (i) a suposta preponderância de receitas provenientes de aluguéis em relação à receita da atividade rural; (ii) a necessidade de avaliação do imóvel; e a alegada ausência de comprovação suficiente da integralização, aludo aqui ao processo como um todo e não apenas à decisão de fls 186/187.



Com base em dados contábeis referentes ao exercício de 2024, a receita de aluguéis (R\$ 97.297,05) teria superado a receita da atividade rural (R\$ 57.630,96), indicando atividade mercantil imobiliária preponderante com base em dados contábeis referentes ao exercício de 2024, a receita de aluguéis (R\$ 97.297,05) teria superado a receita da atividade rural (R\$ 57.630,96), indicando atividade mercantil imobiliária preponderante.

Aduz ainda que, ainda que o exercício de 2024 isoladamente revele predominância locatícia, a média quadrienal demonstra que apenas 36,1% da receita operacional advém de aluguéis, percentual inferior ao limite de 50% exigido pela legislação para caracterização da preponderância imobiliária.

Portanto, vota por DAR PROVIMENTO ao recurso, para reconhecer a NÃO INCIDÊNCIA/IMUNIDADE do ITBI relativamente à transmissão do imóvel integralizado ao capital social da Caiçara Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos do art. 156, §2º, I, da CF, art. 36, I, do CTN e art. 67, I, da Lei Municipal nº 5.394/2002. Fica afastada a necessidade de avaliação do bem, ressalvando-se a possibilidade de futura apuração apenas se demonstrado excesso de valor em relação ao capital integralizado.

O Conselheiro Revisor destacou que, a síntese do indeferimento no procedimento de primeira instância se baseou na constatação de que houve preponderância da receita proibitiva no exercício fiscal de 2024.

Considerando que a receita com aluguéis representa 52,6% do total das receitas operacionais (2024), somente por esse motivo entende como suficiente para manter o resultado de primeira instância pela denegação do benefício fiscal da imunidade tributária relativamente ao ITBI para todos os imóveis objeto dos processos apensados a este em transmissão de bens imóveis para realização de capital social.

Portanto, vota pelo improvimento do recurso, mantendo a decisão de primeira instância.

Nada mais havendo passa-se a decidir.

DA DECISÃO: *Em sessão de julgamento realizada em 26/03/2026, Inciando a reunião, registra-se a presença da Dra. Emily Fonseca Freitas OAB – 43.444 representando a parte requerente, e, após os devidos cumprimentos, procedeu-se a leitura do relatório pelo Conselheiro Orlando, que em síntese aduz que verificou que a*



decisão de 1ª instância, embora redigida com zelo técnico, incorreu em equívoco metodológico ao restringir a análise da preponderância a um único exercício (2024) e apenas duas rubricas contábeis e que a simples superação pontual da receita de aluguéis sobre a rural em um exercício isolado não é suficiente para caracterizar atividade preponderantemente imobiliária. Antes da Leitura do voto foi dada a oportunidade da Dra Emily se manifestar que em síntese reforça o pedido de deferimento integral da não incidência/imunidade do ITBI sobre a totalidade da integralização, referente aos imóveis listados nos autos, conforme previsto no Art. 67, inciso I, da Lei municipal 5.394/22, artigo 156, § 2º, I da Constituição Federal de 1988, artigo 36 do Código Tributário Nacional; com a consequente anulação integral do lançamento tributário e a expedição de guia totalmente imune em nome da recorrente; retornando a palavra ao relator para a leitura do voto que se manifestou pela procedência do recurso, para reconhecer a NÃO INCIDÊNCIA/IMUNIDADE do ITBI relativamente à transmissão do imóvel integralizado ao capital social da Caiçara Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos do art. 156, §2º, I, da CF, art. 36, I, do CTN e art. 67, I, da Lei Municipal nº 5.394/2002. Ficando afastada a necessidade de avaliação do bem, ressalvando-se a possibilidade de futura apuração apenas se demonstrado excesso de valor em relação ao capital integralizado, conforme o Tema 796 do STF. Passada a palavra ao conselheiro Edson, revisor, aduz em síntese que a receita com alugueis representa 52,6% do total das receitas operacionais, e somente por esse motivo entende como suficiente para manter o resultado de primeira instância pela denegação do benefício fiscal da imunidade tributária relativamente ao ITBI para todos os imóveis objeto dos processos apensados a este em trnsmissão de bens imóveispara realização de capital social. Quanto ao pedido de reembolso do valor de R\$ 168,48 explica que o mesmo pode ser requerido em processo administrativo próprio, com as alegações que o requerente julgar as mais adequadas, comprovando o pagamento, oportunidade em que o direito ao pedido será analisado à luz da legislação municipal. Ato contínuo, o conselheiro Roney acompanha o voto relator e Sapavini, Bosco e Tatiana acompanharam o voto do revisor no presente caso, pela manutenção da 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 Tributária, do teor da decisão.

Cachoeiro de Itapemirim-ES, 30 de março de 2026.

Elizeu Crisostomos de Vargas
Presidente do CMC

