



## **CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES**

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

**ACÓRDÃO:**

**010/2026**

**TIPO:  
EMPRESA  
RECORRENTE**

**RECURSO**

**ATRATIVE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**PROCESSOS:** 73607/2025 E APENSOS

**Nº AUTO DE  
INFRAÇÃO:**

**RELATOR:** RONEY GUIMARAES PEREIRA

**REVISOR:** EDSON ALVES MACHADO

**EMENTA:** INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL DA EMPRESA – NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI – CISÃO PARCIAL – PREPONDERÂNCIA NA RECEITA DE LOCAÇÃO - DOCUMENTAÇÃO - DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA.

**DESCRIÇÃO:** Trata-se de recurso administrativo interposto por ATRATIVE 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 da empresa 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 em seu relatório aduz o relator que o pedido de isenção e/ou não incidência do ITBI deve ser avaliado, dentre outro itens, pela observância da “atividade preponderante”.

As Demonstrações Contábeis dos exercícios de 2020 a 2023 evidenciam que as receitas provenientes da locação de bens imóveis representaram aproximadamente 99% da receita total em



2022 e 88% em 2023, ultrapassando o limite legal de 50% para caracterização da atividade preponderante imobiliária.

Diante desse cenário, concluiu-se que a empresa não atende aos requisitos legais necessários para o reconhecimento da imunidade, não incidência ou isenção do ITBI. Assim, considerando a documentação apresentada, o relatório técnico e a legislação aplicável, vota-se pelo indeferimento do recurso e pela manutenção da incidência do ITBI sobre a operação.

O Conselheiro Revisor destacou que, não localizou no processo nenhuma documentação referente ao movimento econômico/financeiro relativo ao exercício fiscal de 2024, da empresa que recebeu os bens da empresa cindida.

Em análise aos demonstrativos contábeis presente no processo 40.367/2025, os dados colhidos foram de que a receita de locação para 2022 contabilizou 100% do total das receitas de locação e em 2023 contabilizou 88% dessa mesma receita. Portanto, vota pelo improvimento do recurso, mantendo a decisão de primeira instância.

Nada mais havendo passa-se a decidir.

**DA DECISÃO:**

*Em 20/05/2026, Aberta a sessão, registramos a participação on line de YNARA ALVARENGA DIAS (Bacharel em Direito), representando a parte requerente, dando início ao trabalhos procedeu-se a leitura do relatório pelo Conselheiro Roney, que em síntese aduz que a recorrente teve indeferido seu pedido não incidência de ITBI na integralização dos bens ao patrimônio da empresa, e acostou aos autos os Balancetes acumulados dos exercícios de 2020 a 2023, bem como os Balanços Patrimoniais encerrados no mesmo período dos correspondentes Balancetes, além do Razão da conta do Patrimônio Líquido “Capital Social Integralizado” de 2024 (fls. 103 a 133). Dada oportunidade a parte requerente para se manifestar a mesma aduz que alegação do Fisco é de que a empresa possui atividade preponderantemente mercantil imobiliária, no entanto, defende que a análise carece de embasamento, uma vez que o intuito da sociedade é permanecer como holding de instituições não-financeiras, exercendo gestão de ativos e atuando com consultoria em gestão empresarial. Sendo assim, pleiteia-se pela reforma*



*integral da decisão administrativa que indeferiu o pedido de não incidência de ITBI. Retornando a fala ao Conselheiro Roney para leitura do voto conclui que o pedido de isenção e/ou não incidência do ITBI deve ser avaliado dentre outros itens, pela observância de que a “atividade preponderante” das Receitas com Locações dos Bens Imóveis nos exercícios de 2022 foi de aproximadamente 99% e 2023 aproximadamente 88%, portanto o pedido da Empresa recorrente não atende a legislação pertinente e não se enquadra nos requisitos legais para fins da imunidade e/ou não incidência tributária, e por estas razões após análise do processo, as Demonstrações Contábeis, o relatório da GFT e o recurso apresentado, e com base nos Artigos citados na CF, CTN e CTM que são pertinentes ao caso, VOTO então por negar provimento, rejeitar os argumentos do recurso e manter a decisão. Passada a palavra ao conselheiro Edson, revisor, aduz em síntese que não restou localizado no processo nenhuma documentação referente ao movimento econômico/financeiro realtivo ao exercício fiscal de 2024, da empresa que recebeu os bens da cindida, tampouco justificativa para a ausência de tais demonstrativos. Nos demonstrativos contábeis presentes no processo em 2022 a receita contabiliza o percentual de 100% na conta receita de locação e ano de 2023 contabiliza receita de locação de 88% da receita total. Portanto, vota por negar o presente recurso e manter a exigência do ITBI no contexto deste processo administrativo. Em Seguida os demais em unanimidade votam conforme relator e revisor pelo indeferimento do recurso.*

***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, 09 de junho de 2026.

**Elizeu Crisostomos de Vargas**  
**Presidente do CMC**

