



CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUÍNTES

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

ACÓRDÃO:

011/2026

**TIPO:
EMPRESA
RECORRENTE**

RECURSO

**POTRICH E ONGARATTO AGRONEGOCIOS E PARTICIPACOES
LTDA**

PROCESSOS: 2163/2026 e apensos

**Nº AUTO DE
INFRAÇÃO:**

RELATOR: ORLANDO NOVAES

REVISOR: CARLOS SAPAVANI

EMENTA: INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL DA EMPRESA – NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI – DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA REFORMADA.

DESCRIÇÃO: Trata-se de recurso administrativo interposto por Potrich e Ongaratto Agronegócios e Participações Ltda. em face de decisão de indeferimento proferida no bojo do processo administrativo nº 29740/2024, posteriormente apensado o recurso sob o nº 2163/2026.

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 que o conjunto probatório constante do processo conduz à conclusão de que não ficou caracterizada a atividade preponderante imobiliária exigida pelo art. 67, § 2º, do CTM para afastar a não incidência, razão pela qual o indeferimento não deve subsistir.

Por isso, voto no sentido de conhecer do recurso, reputando aberta



e tempestivamente exercida a via recursal em razão do desarquivamento e revivamento de ofício do processo, seguido de ulterior decisão administrativa de indeferimento, e, no mérito, dar-lhe provimento, para reformar a decisão recorrida e reconhecer a não incidência do ITBI, nos limites do recurso, relativamente aos imóveis de matrículas nº 19.462 e nº 27.667 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES.

O Conselheiro Revisor destacou que, restou comprovado no Recurso Voluntário que o contribuinte agiu com boa-fé técnica ao efetuar o estorno e a devida correção contábil, reclassificando os imóveis para a conta de Ativo Imobilizado (Ativo Não Circulante), conforme se infere do Balanço Patrimonial retificado e encerrado em 31/12/2023 e 31/12/2024, onde os imóveis constam adequadamente imobilizados e sofrendo a correspondente depreciação acumulada regulamentar.

Assim sendo, preenchidos os requisitos constitucionais e municipais, e restando plenamente afastada a preponderância de atividade imobiliária, a manutenção do ato de indeferimento caracteriza flagrante ilegalidade por ofensa ao art. 156, § 2º, I da CF/88 e ao art. 67 da Lei Municipal nº 5.394/2002.

Vota no sentido de acompanhar o eminente Relator para conhecer dos Recursos Voluntários e dar-lhes provimento, reformando integralmente as decisões de primeira instância para reconhecer a não incidência do ITBI sobre os imóveis matriculados sob os nºs 19.462 e 27.667 no Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeiro de Itapemirim/ES, estendendo-se este comando a todos os demais processos conexos.

Nada mais havendo passa-se a decidir.

DA DECISÃO:

Em 10/06/2026, Aberta a sessão, registramos a participação on line 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, após todo relato 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 integralização, referente aos imóveis listados nos autos, conforme previsto no Art. 67, inciso I, da Lei municipal 5.394/22, retornando a palavra ao relator para a leitura do voto que em suma, aduz que o



*conjunto probatório constante do processo conduz à conclusão de que não ficou caracterizada a atividade preponderante imobiliária exigida pelo art. 67, § 2º, do CTM para afastar a não incidência, razão pela qual o indeferimento não deve subsistir. Passada a palavra ao conselheiro Carlos Sapavini, revisor, dispensada a leitura do relatório, voto no sentido de acompanhar o eminente Relator para conhecer do Recurso Voluntário e dar-lhe provimento, reformando integralmente as decisões de primeira instância para reconhecer a não incidência do ITBI sobre os imóveis matriculados sob os nºs 19.462 e 27.667 no Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeiro de Itapemirim/ES, estendendo-se este comando a todos os demais processos conexos. **Dada a oportunidade aos demais conselheiros todos em unanimidade acompanharam o voto relator e revisor.** O Conselheiro Edson deixa registrado o teor do §6º do art. 67 CTM, que estabelece que a imunidade de **ITBI** para incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica aplica-se apenas ao valor suficiente para integralização da cota do capital social. O imposto incide sobre qualquer valor excedente. O Conselheiro Bosco faz uma sugestão de encaminhar o processo a fiscalização para solicitar o balanço de 2025. A conselheira Tatiana faz a observação com as ressalvas da Súmula 796 do STJ onde em havendo excedente deve ser tributado a fim de ratificar o deferimento da não incidência.*

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

