



MUNICÍPIO DE LINHARES
JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL

Sessão de 23 de outubro de 2024.

JULGADO N.º: 0005 – JIF – PML/2024.

PROCESSO N.º: 25118/2023 – IMPUGNAÇÃO.

NOTIFICADO: HOLDING FARIAS LTDA.

ENDEREÇO: AVENIDA DOM BOSCO, 493, 1º ANDAR, CENTRO, NA CIDADE DE MARILÂNDIA-ES.

CNPJ N.º 40.137.311/0001-11.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º ...

NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE LINHARES.

DAT/SEMUF/PML

AGENTE FISCAL DE ARRECADAÇÃO: SANDRO ANGELO SAITH, KLEBER LUIZ CAMATTA ZANI E EDVALTER ALVES CALMON JUNIOR.

RELATORA: JULIANA SILVA MASSUCATTI.

EMENTA

TRIBUTÁRIO. IMPUGNAÇÃO. NOTIFICAÇÃO. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. ALEGAÇÃO DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA E QUESTIONAMENTO ACERCA DA EXIGIBILIDADE DO ITBI SOBRE O VALOR EXCEDENTE A INTEGRALIZAÇÃO. POSICIONAMENTO DO STJ. LANÇAMENTO MEDIANTE A REGULAR INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO. DIVERGÊNCIA ENTRE OS VALORES ATRIBUIDOS AO IMÓVEL. CIÊNCIA DO CONTRIBUINTE. DIREITO LÍQUIDO E CERTO RECONHECIDO. MANUTENÇÃO DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. CONCLUSÃO.



I- DOS FATOS

Em 24 de novembro de 2023, a empresa **HOLDING FARIAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 40.137.311/0001-11, apresentou à Junta de Impugnação Fiscal – JIF, impugnação ao lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, sobre o valor excedente apurado após sindicância realizada pelos agentes fiscais que compõem a comissão de Avaliação de imóvel deste município de Linhares/ES.

O valor excedente apurado pelo fixo, fora devidamente Notificado e informado ao contribuinte através de processo administrativo regulamentar, considerando entendimento do STJ de que **a Base de calculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, de acordo com as determinações do artigo 148 do CTN.**

Parecer jurídico do Procurador Municipal atuante na Junta de Impugnação Fiscal, Dr. GUSTAVO ZOTTICH PEREIRA (as fls. 45 a 55), pelo **IMPROVIMENTO da IMPUGNAÇÃO** apresentada por HOLDING FARIAS LTDA, mantendo-se o valor atribuído pela comissão ao imóvel a ser integralizado para efeito de incidência do ITBI sobre a cota excedente.

É o relatório.



VOTO DA RELATORA JULIANA SILVA MASSUCATTI

I. MÉRITO: ITBI. Integralização de Capital Social. Alegação de imunidade Tributária e questionamento acerca da exigibilidade do ITBI sobre o valor Excedente a Integralização. Posicionamento do STJ. Notificação de Avaliação do imóvel. Lançamento Mediante Regular Instauração de Processo Administrativo Próprio sobre a diferença entre os valores atribuídos ao imóvel.

Em face ao procedimento de INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL, solicitado pela pessoa jurídica **HOLDING FARIAS LTDA** inscrita no CNPJ n.º 40.137.311/0001-11, protocolado em 16/10/2023, abrangendo como imóvel de referência para a Integralização uma área de terras agrícola **medindo 339,8308 ha**, atribuído pelo requerente o **valor** para fins contábeis de **R\$ 508.402,00** (quinhentos e oito mil, quatrocentos e dois reais), foi realizada sindicância no imóvel, *através de processo próprio realizado pelo fisco Municipal*, para averiguação do valor **da transação declarado pelo contribuinte se é condizente as condições normais do valor de mercado.**

No referido processo de INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL do imóvel, o contribuinte **também requer a ISENÇÃO** do pagamento do IMPOSTO DE TRANSMISSÃO SOBRE BENS IMÓVEIS E DIREITOS A ELES RELATIVOS - ITBI, nos termos do art. 156, Inciso II, § 2º, da Constituição Federal; arts. 35 a 37 da Lei nº 5.172/66² e, art. 168, Item III, Seção II, Código Tributário Municipal - Lei 2.662/2006³, sujeitando-se a cumprir as exigências impostas por essa Municipalidade. *(solicitação descrita no “item 5” das fls.5, do processo n. 025118/2023).*

Em razão do solicitado, **considerando o entendimento do STJ** a respeito da matéria, de que a base de cálculo do ITBI é **o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado**, a Administração Tributária representada pelos agentes fiscais de arrecadação Sandro A. Saith, Kleber Luiz C. Zani e Edvalter A. Calmon Junior, comunica a empresa impugnante, que após a sindicância do imóvel, nos termos do art. 189, §4º do CTM, encontrou divergência entre o valor declarado e o valor de mercado.



Por consequência disto, insatisfeita com a ação fiscal realizada pelo fisco, a empresa **HOLDING FARIAS LTDA** apresentou impugnação ao lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, **questionando sobre o valor EXCEDENTE apurado após sindicância realizada avaliado em 24.573.500,00** (vinte e quatro milhões, quinhentos e setenta e três mil e quinhentos reais), **DIVERGENTE** do valor declarado pelo contribuinte.

Em busca de melhores esclarecimentos, retiramos dos autos informações a cerca do bem a ser Integralizado ao Capital. Após análise do Processo Administrativo em tela, **verifica-se que não existe razão para impugnação.** Pelas razões em destaque:

Considerando que o capital social da empresa totaliza a importância de R\$ 1.050.000,00, (um milhão e cinqüenta mil reais) e cotas, e que este valor foi integralizado por meio da incorporação do imóvel rural constante na Matrícula nº 56.565 (uma área de terras agrícola medindo 339,8308 ha e o perímetro de 15.640,65 metros, denominada FAZENDA FARIAS, situada nos lugares Lagoa do Durão, Córrego do Nativo, Córrego Jacutinga, Córrego do Tamanduá e Lagoa de Dentro, distrito da Sede, deste Município e Comarca de Linhares-ES), para o qual se atribuiu o valor de R\$ 508.402,00 (quinhentos e oito mil, quatrocentos e dois reais). Em Certidão Negativa do imóvel, anexadas as fls.17 a 20 deste processo, também se destacam informações de registro de hipoteca no valor de R\$ 2.698.133,79 (dois milhões seissentos e noventa e oito mil cento e trinta e três reais e setenta e nove centavos). Contudo, ante ao diagnóstico de possível inconformidade entre o valor do bem, o Fisco Municipal realizou avaliação em processo próprio obtendo a base de cálculo do imóvel, avaliado em 24.573.500,00 (vinte e quatro milhões quinhentos e setenta e três mil e quinhentos reais), **DIVERGENTE do valor declarado pelo contribuinte.**

Conforme dito, *para pecar por excesso de zelo*, o Fisco Municipal em regular Processo Administrativo Próprio, procedeu a avaliação do bem imóvel a ser incorporado e constatou que o valor venal do referido imóvel não condizia com os valores declarados, sendo, em verdade, muito superior ao montante subscrito pelos sócios a título de integralização de capital, sendo devida a incidência do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre o excedente da



integralização, porquanto este não está acobertado pela imunidade tributária estabelecida no art. 156, § 2º, inc. I, da Constituição Federal.

Sendo assim, amparados pela jurisprudência que trás o tema discutido, o fisco comunica o contribuinte através de Notificação de avaliação, mencionando todos os meios legais de direitos constitucionais.

Neste sentido, oportuna citar o julgamento transcrito a seguir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - MANDADO DE SEGURANÇA - INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL COM IMÓVEL - INCIDÊNCIA ITBI - ARTIGO 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL - IMUNIDADE TRIBUTÁRIA - LIMITAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO - INCIDÊNCIA DO ITBI SOBRE VALOR EXCEDENTE - CONTROVÉRSIA QUANTO AOS VALORES DECLARADOS DOS IMÓVEIS RURAIS OBJETO DE INTEGRALIZAÇÃO - OBSERVÂNCIA DO TEMA 796 DO STF (RE N. 796.376/SC) - FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA NÃO DEMONSTRADOS - DECISÃO MANTIDA - COM PARECER, RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. De acordo com o art. 156, § 2º, inciso I, da Carta Magna, é assegurada a imunidade tributária nas operações de transmissão de bens imóveis de sócios para a formação do prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado"Recurso conhecido e não provido. (TJMS. Agravo de Instrumento n. 1401555-91.2022.8.12.0000, Itaquiraí, 5a Câmara Cível, Relator (a): Des. Alexandre Raslan, j: 22/07/2022, p: 26/07/2022)

Pela matéria seguir metodologia de recursos repetitivos, **o STJ elege para julgamento de modo que o seu entendimento sobre o assunto, uma vez formado, seria de aplicação obrigatória pelos demais tribunais brasileiros**, sejam estaduais, sejam federais, conforme tema nº 1.113 da referida corte superior. **Que assim descreve: “A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado”.**



Apenas a título de melhor exemplo, cita-se o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça , no julgamento REsp nº 1937821/SP, **sob a égide dos recursos repetitivos (Tema nº 1.113)** , recentemente firmou as seguintes teses:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. **Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais** imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que **a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos"**, que corresponde ao **valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado**. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a **avaliação de mercado** específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. Originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. Para o fim preconizado no



art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. (REsp 1937821/SP, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/02/2022, DJe 03/03/2022).

De forma bem clara, sobre o entendimento do STJ a respeito do tema 1113 em questão, ao analisar toda documentação anexada aos autos deste processo, nota-se que o **valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado**, e que a base de cálculo do ITBI é **o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU**, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação.

Diante disto, o Fisco Municipal realizou avaliação em processo próprio, constatando IVERGENCIA no **valor da transação declarada pelo contribuinte, que por esta razão sub existe o lançamento**.

O valor excedente apurado pelo fixo, fora devidamente Notificado e informado ao contribuinte através de processo administrativo regulamentar, considerando entendimento do STJ sobre o Tema 1113, de que **a Base de calculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, de acordo com as determinações do artigo 148 do CTN**.

Do mesmo modo, acompanhando entendimento do STJ sobre o tema 1113, juntamente com opinião da procuradoria municipal em anexo, verifica-se que não existe razão para impugnação ao lançamento sobre o excedente da integralização, **porquanto este não está acobertado pela imunidade tributária estabelecida no art. 156, § 2º, inc. I, da Constituição Federal**.

Assim, voto.



II. Respeito a ampla defesa e contraditório. Ciência do contribuinte. Ampla Defesa.

Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

Estabelece expressamente o Código Tributário Municipal, que:

Art. 332 O lançado ou autuado poderá impugnar a ação fiscal no prazo de 20 (vinte) dias, contados da ciência do ato.

Como já transcrito acima, o objeto em análise, trata-se de defesa apresentada pela empresa **HOLDING FARIAS LTDA** ao lançamento realizado pela comissão de avaliação deste município, sobre o valor excedente apurado através da Notificação de Avaliação de Imóvel n. 02/2024, onde o mesmo foi cientificado acerca da DIVERGENCIA encontrada pelo fisco, e **oportunizado prazo para defesa** previsto em legislação municipal nos artigos 281 e 282 CTM.

Portanto, de acordo com determinações legais, foi assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

III – CONCLUSÃO



Pelo exposto, opino pelo **IMPROVIMENTO** da IMPUGNAÇÃO apresentada por **HOLDING FARIAS LTDA** e voto pela **PROCEDÊNCIA DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, nos termos do artigo 342, inciso I da Lei n.º 2662/2006 de 29/12/2006– CTM, mantendo-se integralmente o lançamento atribuído pela comissão de avaliação ao imóvel a ser integralizado para efeito de incidência do ITBI sobre a cota excedente.

Com relação ao diagnóstico realizado pela Procuradoria - PARECER/PGM/CRF nº 002/2024, a fl. 11 deste processo, no que tange a *discrepância diferença de valores apurados* e a possibilidade do cometimento de *crimes contra ordem tributária*, insta destacar a importância **do Conselho de Recursos Fiscais observar quanto ao entendimento.**

É o voto.

JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL do Município de Linhares-ES, 23 de outubro de 2024.

Assinado por JULIANA SILVA MASSUCATTI 096.***.***.**
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
23/10/2024 15:50:09

JULIANA SILVA MASSUCATTI
(MATRICULA: 009180)





**MUNICÍPIO DE LINHARES
JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL**

ACÓRDÃO N.º 0005/2024

JULGADO N.º: 0005 – JIF – PML/2024.

PROCESSO N.º: 0025118/2023 – IMPUGNAÇÃO.

NOTIFICADO: **HOLDING FARIAS LTDA.**

CNPJ N.º 40.137.311/0001-11.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º ...

NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE LINHARES.

RELATORA: JULIANA SILVA MASSUCATTI

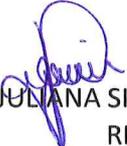
EMENTA: TRIBUTÁRIO. IMPUGNAÇÃO. IPTU. TRIBUTÁRIO. IMPUGNAÇÃO. NOTIFICAÇÃO. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. ALEGAÇÃO DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA E QUESTIONAMENTO ACERCA DA EXIGIBILIDADE DO ITBI SOBRE O VALOR EXCEDENTE A INTEGRALIZAÇÃO. POSICIONAMENTO DO STJ. LANÇAMENTO MEDIANTE A REGULAR INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO. DIVERGÊNCIA ENTRE OS VALORES ATRIBUÍDOS AO IMÓVEL. CIÊNCIA DO CONTRIBUINTE. DIREITO LÍQUIDO E CERTO RECONHECIDO. MANUTENÇÃO DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. CONCLUSÃO.

Vistos, relatados e discutidos os autos do processo acima epigrafado, em que é notificada a empresa **HOLDING FARIAS LTDA** e notificante o MUNICÍPIO DE LINHARES.

Acorda a Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares/ES, por votação unânime, pela **PROCEDÊNCIA DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, mantendo-se integralmente o Lançamento Tributário do ITBI sobre o excedente da Integralização do Capital Social, nos termos do artigo 342, I da Lei n.º 2262/2006 – CTM.

Votaram com a Relatora, a membro Luciana Paiva Drago Buzatto e o presidente Manoel Loureiro Ribeiro.

Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares, em 23 de outubro de 2024.


JULIANA SILVA MASSUCATTI
RELATORA


MANOEL LOUREIRO RIBEIRO
PRESIDENTE

