



MUNICÍPIO DE LINHARES
JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL

Sessão de 13 de maio de 2025.

JULGADO N.º: 0005 – JIF – PML/2024.

PROCESSO N.º: 6159/2025 – IMPUGNAÇÃO. APENSOS: PROCESSO ADM. PRÓPRIO N.º 022956/2024 E PROCESSO N.º 020324/2024.

NOTIFICADO: **VACARI EMPREENDIMENTOS LTDA.**

ENDEREÇO: Rua Santa Luzia, n.º 136, 2.º Andar, Bairro Carlos Germano Naumann, Colatina/ES.

CNPJ N.º 47.331.808/0001-15.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º ...

NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE LINHARES.

DAT/SEMUF/PML

AGENTE FISCAL DE ARRECADAÇÃO: SANDRO ANGELO SAITH, KLEBER LUIZ CAMATTA ZANI, EDVALTER ALVES CALMON JUNIOR e MILTON JOSÉ ALVES PARAISO FILHO.

RELATORA: JULIANA SILVA MASSUCATTI.

RELATÓRIO

Trata-se de impugnação interposta pela empresa **VACARI EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ: 55.416.280/0001-05**, contra o procedimento de arbitramento do valor da Base de cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), incidente da Integralização de bem imóvel ao Capital Social de pessoa jurídica.

Na situação em exame, foi **declarado pelo contribuinte** o valor do imóvel em **R\$ 444.912,70** (quatrocentos e quarenta e quatro mil, novecentos e doze reais e setenta centavos), valor este considerado como base de cálculo do tributo. Entretanto, após procedimento de avaliação realizado pela fiscalização municipal, foi apurado que o valor venal de mercado do imóvel alcança a quantia de R\$ 1.098.000,00 (um milhão e noventa e oito mil reais).



Diante dessa discrepância, a autoridade fiscal, com fundamento no artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN), procedeu ao arbitramento do valor venal, por considerar que a declaração prestada pelo sujeito passivo não merece fé, por estar evidentemente abaixo do valor de mercado.

Necessário ainda destacar o parecer jurídico do Procurador Municipal atuante na Junta de Impugnação Fiscal, Drº BRUNO ABRAHÃO GOBBI (as fls. 65 a 73), pelo conhecimento da IMPUGNAÇÃO apresentada por VACARI EMPREENDIMENTOS LTDA e no mérito, que seja **REJEITADA**, concluindo-se pela procedência total da exigência Tributaria.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, nos termos do artigo 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI é o **valor venal do bem transmitido**, o qual deve refletir o preço de mercado. O valor declarado pelo contribuinte pode ser questionado e arbitrado pelo Fisco quando não refletir a realidade, conforme autoriza o artigo 148 do CTN.

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 jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça (STJ), inclusive no REsp 261.166/SP, admite o arbitramento do valor pelo Fisco sempre que a diferença entre o valor declarado e o de mercado for substancial, como no caso em tela.

Na ocasião, o contribuinte **não apresentou laudo técnico de avaliação** nos termos do art. 171, §8º, do Código Tributário Municipal, tampouco trouxe elementos aptos a afastar a presunção de legitimidade do lançamento fiscal.

Deste modo, como já transcrito acima, o objeto em análise, trata-se de defesa apresentada pela impugnante, contra o procedimento de arbitramento do valor da Base de cálculo do ITBI, realizado devidamente pela comissão de avaliação deste município, sobre o valor excedente apurado através da



Notificação de Avaliação de Imóvel n. 15/2025, 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).

Quanto à alegação de **imunidade tributária** do ITBI, nas hipóteses de integralização de capital social, é prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição Federal, e teve seu alcance delimitado pelo STF no julgamento do Tema 796 da repercussão geral.

"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**".

No caso em questão, o Fisco Municipal, mediante avaliação em processo próprio, constatou divergência entre o valor declarado pelo contribuinte para a integralização de capital social (R\$ 444.912,70) e o valor de mercado do imóvel (R\$ 1.098.000,00), justificando o arbitramento com base na legislação aplicável. Dessa forma, aplica-se a imunidade do ITBI apenas até o limite da integralização, sendo o valor excedente legalmente tributável.

O valor excedente apurado pelo fixo, fora devidamente Notificado e informado ao contribuinte através de processo administrativo próprio, considerando entendimento do STF tratado no Tema 796, 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.**

Portanto, analisando detidamente o feito, verifico que a pretensão da recorrente não encontra amparo no ordenamento jurídico vigente, não tendo aquela trazido qualquer fato novo capaz de mudar a situação fática constante nos autos, devendo ser indeferido os pedidos formulados na sua impugnação e determinada a manutenção do arbitramento da base de calculo do ITBI notificada pelo fisco municipal através da Notificação nº 15/2025, ora objeto de impugnação.

Assim sendo, diante dos argumentos expendidos e dos fundamentos legais contidos nos autos e acima expostos, acolho na íntegra o parecer da Procuradoria desta Junta de Impugnação Fiscal e rejeito a tese defensiva apresentada na impugnação de VACARI EMPREENDIMIENTOS LTDA, concluindo-se pela procedência total da exigência tributária, eis que não existe razão para insurgência contra o arbitramento da base de cálculo do ITBI e seu lançamento sobre o excedente da integralização, **considerando que este não está acobertado pela imunidade tributária estabelecida no art. 156, § 2º, inc. I, da Constituição Federal.**



É como voto.

Linhares, 13 de maio de 2025.

Assinado por JULIANA SILVA MASSUCATTI 096.***.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
13/05/2025 08:10:19

JULIANA SILVA MASSUCATTI
Relatora



MUNICÍPIO DE LINHARES
JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL

ACÓRDÃO N.º 0005/2025

JULGADO N.º: 0005 – JIF – PML/2025.

PROCESSO N.º: 6159/2025 – IMPUGNAÇÃO.

APENSOS: PROCESSO ADM. PRÓPRIO N° 022956/2024 E PROCESSO N° 020324/2024.

NOTIFICADO: VACARI EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 47.331.808/0001-15.

NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE LINHARES.

RELATORA: JULIANA SILVA MASSUCATTI.

EMENTA: TRIBUTÁRIO. ITBI. IMPUGNAÇÃO AO ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. ALEGAÇÃO DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA E QUESTIONAMENTO ACERCA DA EXIGIBILIDADE DO ITBI SOBRE O VALOR EXCEDENTE À INTEGRALIZAÇÃO. POSICIONAMENTO DO STF. LANÇAMENTO MEDIANTE A REGULAR INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO. DIVERGÊNCIA ENTRE OS VALORES ATRIBUÍDOS AO IMÓVEL. CIÊNCIA DO CONTRIBUINTE. MANUTENÇÃO DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. CONCLUSÃO.

Vistos, relatados e discutidos os autos do processo acima epigrafado, em que é notificado o contribuinte **VACARI EMPREENDIMENTOS LTDA** e notificante o **MUNICÍPIO DE LINHARES**.

Acorda a Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares/ES, por votação unânime, pela **PROCEDÊNCIA TOTAL DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, mantendo-se integralmente a Notificação de Cobrança de Dívida Ativa, nos termos do artigo 342, I da Lei n.º 2662/2006 – CTM.

Votaram com a Relatora, a membro Luciana Paiva Drago Buzatto e a presidente suplente Sonia Maria Batista de Jesus.

Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares, em 20 de maio de 2025.

Assinado por JULIANA SILVA MASSUCATTI 096.***.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
20/05/2025 11:50:08

JULIANA SILVA MASSUCATTI - RELATORA

Assinado por SONIA MARIA BATISTA DE JESUS 021.***.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
20/05/2025 13:35:11

SONIA MARIA BATISTA DE JESUS - PRESIDENTE SUPLENTE





MUNICÍPIO DE LINHARES
JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

CERTIDÃO Nº. 005-JIF-PML/2025.
ACÓRDÃO Nº. 005- JIF-PML/2025.

PAUTA: 06/05/2025

JULGADO: 13/05/2025

Relatora:

Ilm^a. Sr^a Juliana Silva Massucatti

Presidente Suplente:

Ilm^a. Sr^a Sônia Maria Batista de Jesus

Secretária Executiva:

Ilm^a. Sr^a Maria Célia Pandolfi Calmon

AUTUAÇÃO

PROCESSO Nº 006159/2025

REQUERIDO: MUNICÍPIO DE LINHARES – ES

REQUERENTE: VACARI EMPREENDIMENTOS LTDA

ASSUNTO: IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO DO ITBI.

CERTIDÃO

Certifico que a Junta de Impugnação Fiscal - JIF do Município de Linhares, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Junta, por unanimidade, votou pela **PROCEDÊNCIA TOTAL DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, mantendo-se integralmente o lançamento de ITBI sobre o excedente da integralização, considerando que este não está acobertado pela imunidade tributária estabelecida no art. 156, § 2º, inc. I, da Constituição Federal, de acordo com o voto da relatora. A Presidente, Sr^a Sônia Maria Batista de Jesus e a Membro Sr^a Luciana Paiva D. Buzatto, votaram com a Membro Relatora Sr^a Juliana Silva Massucatti.

Linhares-ES, 20 de maio de 2025.

Assinado por SONIA MARIA BATISTA DE JESUS 621.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
23/05/2025 12:40:37

Sônia Maria Batista de Jesus
Presidente

Assinado por MARIA CELIA PANDOLFI CALMON 930.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
23/05/2025 12:25:00

Maria Célia Pandolfi Calmon
Secretária Executiva

