



21/03/2025

Número: **0838089-33.2021.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Público**

Órgão julgador: **Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO**

Última distribuição : **01/09/2022**

Valor da causa: **R\$ 17.100,00**

Processo referência: **0838089-33.2021.8.14.0301**

Assuntos: **ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis, Fato**

Gerador/Incidência

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
Secretário Municipal de Finanças de Belém (APELANTE)	CAMILA MIRANDA DE FIGUEIREDO (PROCURADOR)
MUNICÍPIO DE BELÉM (APELANTE)	CAMILA MIRANDA DE FIGUEIREDO (PROCURADOR)
PROCHNOST PATRIMONIAL ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA (APELADO)	MONYA PINHEIRO LOUREIRO (ADVOGADO) MARCOS PIRES SANTOS DE SOUZA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	MARIA DA CONCEICAO DE MATTOS SOUSA (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
25267289	20/03/2025 22:15	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA (1728) - 0838089-33.2021.8.14.0301

APELANTE: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS DE BELÉM, MUNICÍPIO DE BELÉM
PROCURADOR: CAMILA MIRANDA DE FIGUEIREDO

APELADO: PROCHNOST PATRIMONIAL ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA

RELATOR(A): Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

EMENTA

“Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL. INAPLICABILIDADE DA CONDIÇÃO DE ATIVIDADE PREPONDERANTE. VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta pelo Município de Belém contra sentença que reconheceu a imunidade tributária da empresa apelada em relação ao ITBI, incidente sobre a transmissão de imóveis integralizados ao seu capital social.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) verificar se a imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal exige a comprovação de que a atividade preponderante da empresa não envolve compra e venda, locação ou arrendamento mercantil; e (ii) analisar se há necessidade de correção dos valores dos imóveis transmitidos, conforme alegado pelo Município.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, primeira parte, da CF/88, referente à integralização de bens ao capital social, é incondicionada, não se submetendo à exigência de comprovação da atividade preponderante da empresa.

O entendimento fixado pelo STF no Tema 796 estabelece que a imunidade do ITBI não se aplica ao valor dos bens que excede o capital social a ser integralizado, mas não exige a verificação da atividade preponderante da empresa quando se trata exclusivamente de integralização de capital.



O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade e de adequação ao valor de mercado, conforme fixado pelo STJ no Tema 1.113, só podendo ser afastado mediante regular processo administrativo instaurado pelo Fisco.

A impossibilidade de dilação probatória no mandado de segurança impede a reavaliação do valor dos imóveis sem a devida comprovação em processo administrativo próprio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, I, primeira parte, da CF/88, para a integralização de bens ao capital social, é incondicionada e não exige comprovação da atividade preponderante da empresa.
2. O valor declarado pelo contribuinte para fins de ITBI goza de presunção de veracidade e de adequação ao valor de mercado, cabendo ao Fisco afastá-lo apenas mediante processo administrativo próprio, conforme o tema 1.113 de recursos especiais repetitivos do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 156, § 2º, I; CTN, art. 148.

Jurisprudência relevante citada: STF, RE 796.376, Rel. Min. Marco Aurélio, Tribunal Pleno, j. 05.08.2020 (Tema 796); STJ, REsp 1937821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, j. 24.06.2022 (Tema 1.113).

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 2.^a Turma de Direito Público: José Maria Teixeira do Rosário (Presidente), Luzia Nadja Guimarães Nascimento (Relatora) e Mairton Marques Carneiro, à unanimidade, conhecer da apelação, mas negar-lhe provimento, nos termos do Voto da Digna Relatora.

Sessão de julgamento de plenário virtual realizada no período de 17.02.2025 até 24.02.2025.

Belém/PA, assinatura na data e hora constantes do registro no sistema.

Desa. Luzia Nadja Guimarães Nascimento

Relatora



RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO interposta pelo MUNICÍPIO DE BELÉM contra sentença proferida nos autos do Mandado de Segurança impetrado por PROCHNOST PATRIMONIAL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA. em seu desfavor, que tem o objetivo de reformar a sentença que reconheceu a imunidade tributária da apelada quanto ao pagamento do ITBI sobre a transmissão de imóveis integralizados ao seu capital social.

O Município de Belém, inconformado com a decisão do juízo de origem, alega que a imunidade tributária prevista no art. 156, § 2º, I, primeira parte, da Constituição Federal, aplicada ao caso, não é incondicional, devendo a impetrante comprovar que sua atividade preponderante não envolve compra e venda de imóveis, locação ou arrendamento mercantil, sob pena de incidência do tributo.

Argumenta que o entendimento fixado pelo Supremo Tribunal Federal no RE 796.376/SC não determinou a dispensa de comprovação da atividade preponderante para a não incidência do ITBI.

Afirma que os valores dos imóveis de matrícula nº 19903KW e matrícula nº 25524LQ estariam desatualizados, alegando que a decisão recorrida não corrigiu os valores constantes nas certidões de matrícula para refletirem os valores de mercado.

Por fim, requer que a apelação seja conhecida e provida, com a consequente reforma da sentença para afastar a imunidade reconhecida ou condicionar sua concessão à comprovação da atividade preponderante da impetrante.

A Prochnost Patrimonial Administração de Imóveis Próprios Ltda., em suas contrarrazões, inicia comprovando que foram apresentadas dentro do prazo legal.

Reafirma que o art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, consolidado no Tema 796 do STF, assegura a imunidade do ITBI sobre imóveis integralizados ao capital social da empresa, sem exigência de comprovação da atividade preponderante, pois a integralização ao capital social, por si só, atrai a imunidade. Destaca que a sentença de primeiro grau aplicou corretamente a decisão do STF no RE 796.376/SC, razão pela qual não há fundamento para a reforma do julgado.

Sustenta que o argumento do Município sobre a necessidade de correção dos valores dos imóveis não foi debatido na instância inicial, constituindo inovação recursal vedada.

Diante disso, a apelada requer o não provimento do recurso e a manutenção integral da sentença.

O órgão ministerial apresentou parecer em que opina pelo conhecimento parcial da apelação, bem como pelo não provimento.

É o relatório com pedido de inclusão em pauta de julgamento.

Belém/PA, assinatura na data e hora constantes do registro no sistema.

DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
RELATORA

VOTO

VOTO

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade da apelação, conheço o recurso e passo a apreciá-lo.

No mérito, entendo que não assiste razão ao apelante.

Não há razão jurídica para reformar a sentença quanto a conclusão acerca da inaplicabilidade da condição de gozo da imunidade do art. 156, § 2, inc. I, da CF/88, à imunidade prevista na primeira parte do dispositivo.

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - transmissão ‘inter vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - Não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;”

Isso porque, a despeito do entendimento municipal, no julgamento do Recurso Extraordinário n.º 796.376, o Ministro Alexandre de Moraes, consignou dentre os fundamentos do seu Voto que:

“A exceção prevista na parte final do inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF/88 nada tem a ver com a imunidade referida na primeira parte desse inciso. Assim, o argumento no sentido de que incide a imunidade em relação ao ITBI, sobre o valor dos bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, excedente ao valor do capital subscrito, não encontra amparo no inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF/88, pois a ressalva sequer tem relação com a hipótese de integralização de capital. Reitere-se, as hipóteses excepcionais ali inscritas não aludem à imunidade prevista na primeira parte do dispositivo. Esta é incondicionada, desde que, por óbvio, refira-se à conferência de bens para integralizar capital subscrito.”



No caso dos autos, a integralização foi feita por pessoa física em benefício da pessoa jurídica, como forma de incorporação dos imóveis ao capital social da empresa. Isso significa que a operação não foi feita como decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica, para utilização da parte final da norma em questão.

Como consequência, percebe-se que a imunidade usufruída pelo contribuinte é aquela prevista na primeira parte do inciso I, § 2, do art. 156 (CF/88), a qual, nos termos do entendimento acima mencionado, é considerada incondicional e não se submete a ressalva contida no final do dispositivo.

Constata-se igualmente que a sentença bem fundamentou o entendimento ao citar a doutrina sobre o tema. Veja:

“A primeira parte do dispositivo constitucional refere-se à imunidade autoaplicável, no caso de transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. A segunda parte, pertinente à imunidade do ITBI decorrente de transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, corresponde à imunidade condicionada, pois para a sua fruição o adquirente não poderá ter como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil. A palavra incorporação é gênero de que são espécies a incorporação por conferência de bens imóveis; a incorporação decorrente de incorporação de pessoa jurídica, de cisão e de fusão; a incorporação decorrente de compra e venda, de permuta, de doação, de dação em pagamento etc. **Logo, tratando-se de transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, a imunidade é incondicional, não tendo sentido a verificação das condições previstas na parte final do inciso I do § 2º do art. 156 da CF, como quer parcela da doutrina e da jurisprudência.**” (HARADA, Kiyoshi. ITBI, doutrina e prática. 3ª ed. Dialética: São Paulo, 2021). (Grifo nosso).

Quanto à matéria documental, entendo que foi bem apreciada pelo juízo sentenciante, já que no documento de Num. 10883657 - Pág. 2 consta que a integralização de 50% do imóvel com matrícula 25524LQ, no 02º ofício de registro de imóveis, localizado no Município de Belém, foi feita apenas na proporção de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

Porém, o seu valor, em realidade, representaria R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais), conforme documento de Num. 10883659 - Pág. 6, em que consta na matrícula o valor da compra e venda declarado pelo contribuinte, o qual goza de presunção de ser condizente com o valor de mercado, conforme tema 1.113 de recursos repetitivos do STJ:

“1) 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;

2) 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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN);

3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em



valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral.”

Desse modo, 50% do valor do imóvel deveria contabilizar R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) no ato constitutivo do contrato social, e não os R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) declarados à junta comercial.

Assim, aplicável ao caso o tema 796 de repercussão geral, como devidamente consignado na sentença, no sentido da possibilidade de tributação da base de cálculo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) excedente ao capital social integralizado:

“CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO. 1. A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º,). 2. A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI. 3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, fixada a seguinte tese de 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”**.

(RE 796376, Relator(a): MARCO AURÉLIO, Relator(a) p/ Acórdão: ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-210, DIVULG 24-08-2020, PUBLIC 25-08-2020).

Por fim, quanto à alegação do Município de que “os valores dos imóveis de matrícula nº 19903KW e nº 25524LQ estariam desatualizados”, constato que a alegação da matéria não deve ser acolhida.

Isso se deve ao fato que nesta ação constitucional não se admite dilação probatória. Isso significa que as partes do processo devem juntar aos autos prova pré-constituída do direito que pretendem sustentar, sendo inviável a produção de provas causais no curso da demanda, como eventual prova pericial ou testemunhal.

Desse modo, é totalmente inviável o acolhimento da pretensão municipal sem respaldo em qualquer prova dos autos, como, por exemplo, laudos de avaliação de mercado do imóvel dos autos ou de imóveis vizinhos, os quais poderiam amparar a alegação do fato modificativo do direito do autor.

Isto porque, em aplicação do ônus da prova na vertente objetiva (art. 373, inc. II, do CPC/15), não se desincumbiu o Município do seu ônus, e não identifico no dispositivo da sentença do id-num. 10883778 - Pág. 5, limitação imposta pelo juízo à atividade de lançamento a ser realizada pela administração tributária.

A conclusão do julgamento se limitou a destacar que o valor de mercado do imóvel corresponde àquele declarado pelo contribuinte na transação (no caso dos autos: Num. 10883659 - Pág. 6), o qual goza de presunção de veracidade e, para ser afastado pelo Município de Belém, dependeria da constatação de omissão ou de que não merecessem fé as suas declarações, em processo administrativo específico, face a



existência de presunção do valor declarado pelo contribuinte, conforme tema 1.113 de recursos repetitivos do STJ:

- “1) 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;
- 2) 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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN);
- 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral.”

Assim, a constatação de que não merecem fé as alegações do contribuinte ou de que este foi omissor representa fato insuscetível de conhecimento quando arguido apenas na via de apelação em mandado de segurança, como também encontra óbice na presunção de veracidade da declaração de Num. 10883659 - Pág. 6.

Nesse sentido, o afastamento desta base de cálculo só pode ser feita mediante processo administrativo próprio em que constatada omissão ou má-fé do contribuinte, fatos que não se presumem.

Ante o exposto, conheço do recurso de apelação, mas nego-lhe provimento, nos termos da fundamentação supracitada.

É como Voto.

Belém/PA, assinatura na data e hora constantes do registro no sistema.

DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
RELATORA

Belém, 07/03/2025

