DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO

Conforme Lei Municipal nº 1.487, de abril de 2017

www.monsenhorpaulo.mg.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/monsenhorpaulo

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Administrativos 2
Outros atos administrativos 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Monsenhor Paulo, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Monsenhor Paulo poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.monsenhorpaulo.mg.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/monsenhorpaulo
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Monsenhor Paulo
CNPJ 722.541.874/0001-99
Praça Coronel Flávio, 204
Telefone: (35) 3263-1320
Site: www.monsenhorpaulo.mg.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/monsenhorpaulo

Câmara Municipal de Monsenhor Paulo
CNPJ 01.037.603/0001-20
R. Lourenço Pierroti, 173
Telefone: (35) 3263-1646

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Monsenhor Paulo garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.monsenhorpaulo.mg.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/monsenhorpaulo

MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO/MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES

PUBLICAÇÃO DA ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA DE JULGAMENTO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2026 E DA ÍNTEGRA DOS ACÓRDÃOS PROFERIDOS

O Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo/MG torna pública a íntegra da ata da sessão ordinária de julgamento realizada em 12 de novembro de 2026 e dos 13 (treze) acórdãos nela proferidos, relacionados no sumário abaixo.

Ciência e intimação. Nos termos do art. 519, §1º, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017, a publicação dos acórdãos neste Diário Oficial vale como ciência e intimação dos sujeitos passivos e de seus procuradores, contando-se a partir dela os prazos legais.

Proteção de dados pessoais. A publicação fundamenta-se no cumprimento de obrigação legal e na execução de competência pública (arts. 7º, II, e 23 da Lei nº 13.709/2018 — Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais). Em observância ao princípio da necessidade (art. 6º, III, da mesma Lei), os números de inscrição no CPF e os endereços das pessoas naturais foram ocultados, com a indicação “[OCULTADO]”, e os endereços e as denominações dos imóveis, com a indicação “[ENDEREÇO OCULTADO]”, no local em que constam do original, por não serem necessários à identificação das partes nem à finalidade desta publicação. Os documentos são reproduzidos na íntegra, sem nenhuma outra alteração, e a íntegra dos autos permanece à disposição dos interessados e de seus procuradores.

SUMÁRIO

Documento	Processo	Interessado / Recorrente	Procurador(a)
Ata da Sessão Ordinária de 12/11/2026	—	—	—
Acórdão nº 11/2026	AITI nº 021/2026 (físico)	Supermercado Pereira Ltda. — EPP, CNPJ 22.541.353/0001-31	Uorlei Lima Silva — OAB/MG 211.324
Acórdão nº 12/2026	PACF nº 037/2025 — AITI nº 037/2025 (físico)	Pontal Construtora e Prestadora de Serviços Ltda., CNPJ 12.759.515/0001-59	—
Acórdão nº 13/2026	Requerimento de cancelamento de IPTU e de cadastro imobiliário (físico)	Ana Rosa Pagani Belato	—
Acórdão nº 14/2026	Requerimento de cancelamento de Taxa de Licença e ISSQN Fixo Anual (físico)	Altair Antônio de Souza	—
Acórdão — PROC-2026-000003	PROC-2026-000003 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 10.215 (CRI de Campanha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Acórdão — PROC-2026-000004	PROC-2026-000004 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 43.207 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Acórdão — PROC-2026-000005	PROC-2026-000005 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 44.442 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Acórdão — PROC-2026-000006	PROC-2026-000006 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 51.637 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Acórdão — PROC-2026-000007	PROC-2026-000007 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 50.225 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622

Documento	Processo	Interessado / Recorrente	Procurador(a)
Acórdão — PROC-2026-000008	PROC-2026-000008 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 50.224 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Acórdão — PROC-2026-000009	PROC-2026-000009 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 46.774 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Acórdão — PROC-2026-000010	PROC-2026-000010 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 46.773 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Acórdão — PROC-2026-000011	PROC-2026-000011 — ITBI (eletrônico) — Matrícula nº 42.787 (CRI de Varginha)	Afonso dos Reis Baldim e BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21	Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622

MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO — SECRETARIA DE FAZENDA
Conselho Municipal de Contribuintes
CNPJ: 22.541.874/0001-99
Rua José Américo, 525 — Centro — CEP 37405-000 — Monsenhor Paulo/MG | (35) 3263-1320

ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA DE JULGAMENTO

Conselho Municipal de Contribuintes — 12 de novembro de 2026

1. ABERTURA DA SESSÃO

Às treze horas e trinta e cinco minutos, do dia doze de novembro de dois mil e vinte e seis, na sala de reuniões da Prefeitura Municipal de Monsenhor Paulo/MG, localizada na Rua José Américo, nº 525, Centro, reuniu-se o Conselho Municipal de Contribuintes (CMC), nos termos do art. 515 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017 (Código Tributário Municipal — CTM) e do seu Regimento Interno, aprovado pelo Decreto Municipal nº 66/2026, para a realização de sessão ordinária de julgamento de processos administrativos tributários em segunda instância.

Ausente o Conselheiro Kleber Azevedo Martins, a sessão foi presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário Geral do Conselho, que, na qualidade de primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61, de 26 de setembro de 2025), o substituiu, acumulando a presidência dos trabalhos com a secretaria da sessão.

Constaram da pauta 13 (treze) processos, sendo 4 (quatro) físicos e 9 (nove) eletrônicos. Os processos eletrônicos tramitam no Domicílio Tributário Eletrônico do Município (Civitas), e a convocação para esta sessão foi expedida pelo ato CONVOC-2026-000001, de 04 de novembro de 2026. Nos processos físicos, os interessados foram intimados da inclusão em pauta por termo de intimação juntado aos respectivos autos (art. 517 do CTM).

2. VERIFICAÇÃO DE PRESENÇA E COMPOSIÇÃO

Procedida a chamada, verificou-se a seguinte composição:

Representantes do Município:

1) Anderson Fernandes Baceti — Conselheiro Suplente e Secretário Geral, presente, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, e na presidência da sessão;

2) Marilane Cristina Caovila Pinto — presente;

3) Mara Lucia da Silva — Conselheira Suplente, presente, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, ausente.

Representantes dos Contribuintes:

1) Ellerson Magalhães Pelegrini — Conselheiro Suplente, presente, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, ausente;

2) Daniella Cristina Venancio — presente;

3) Kelly Giordana Zanin — presente.

Verificada a presença de 6 (seis) Conselheiros, mantida a composição paritária com a convocação dos suplentes, e, portanto, o quórum exigido pelo art. 12 do Regimento Interno, foram declarados abertos os trabalhos.

3. DECLARAÇÃO DE IMPEDIMENTO

Antes do julgamento, a Conselheira Kelly Giordana Zanin, Representante dos Contribuintes, declarou-se impedida de atuar no processo de Altair Antônio de Souza (Acórdão nº 14/2026), por ser contadora do recorrente, nos termos do art. 18, I e § 2º, do Regimento Interno. A Conselheira não participou da discussão nem da votação desse processo. Não havendo suplente disponível para substituí-la, o processo foi julgado por 5 (cinco) Conselheiros, presente o quórum do art. 12 do Regimento Interno. O impedimento restringiu-se a esse processo, e a Conselheira participou normalmente dos demais julgamentos.

4. JULGAMENTO DOS PROCESSOS

Declarada aberta a fase de julgamento, foram apreciados e deliberados os seguintes processos:

4.1 PROCESSOS FÍSICOS

4.1.1 Acórdão nº 11/2026 — Supermercado Pereira Ltda. — EPP

Processo: Auto de Infração e Termo de Intimação — AITI nº 021/2026 (processo físico). Contribuinte: Supermercado Pereira Ltda. — EPP, CNPJ 22.541.353/0001-31, Inscrição Municipal nº 822. Tributo: ISSQN (substituição tributária) e multa por descumprimento de obrigação acessória (DESET). Modalidade: Recurso de Ofício (arts. 513 e 514 do CTM). Relatora: Daniella Cristina Venancio.

A Relatora expôs que a decisão de primeira instância, de 10 de setembro de 2026, reduziu o crédito autuado de R$ 39.199,67 para R$ 729,07, ao readequar a multa pela entrega extemporânea da DESET em 58 competências (R$ 38.744,00) aos parâmetros do Tema 487 da Repercussão Geral. Votou pela manutenção da decisão por fundamento diverso: os limites quantitativos do Tema 487 referem-se à multa fixada em percentual e não alcançam diretamente a multa em valor certo de UFMs; contudo, a penalidade de R$ 38.744,00, diante de ISSQN de R$ 298,55 de principal, é desproporcional e de efeito confiscatório (art. 150, IV, da Constituição Federal), e, ausentes dolo, fraude ou simulação, foi parcialmente dispensada por equidade (art. 518, parágrafo único, do CTM), adotando-se como justa medida R$ 273,40, vedada redução aquém do valor mantido em primeira instância.

Resultado: por unanimidade, o Conselho conheceu do Recurso de Ofício e negou-lhe provimento, mantendo a decisão de primeira instância por fundamento diverso, com crédito tributário de R$ 729,07 (R$ 455,67 de ISSQN com acréscimos legais e R$ 273,40 de penalidade), observada a redução de 30% sobre a penalidade prevista no art. 438, § 1º, do CTM.

4.1.2 Acórdão nº 12/2026 — Pontal Construtora e Prestadora de Serviços Ltda.

Processo: Processo Administrativo Contencioso Fiscal nº 037/2025 — Auto de Infração e Termo de Intimação — AITI nº 037/2025 (processo físico). Contribuinte: Pontal Construtora e Prestadora de Serviços Ltda., CNPJ 12.759.515/0001-59. Tributo: ISSQN — construção civil (item 7.02 da lista de serviços) e multa por infração (art. 439, I, “b”, do CTM). Modalidade: Recurso Voluntário (arts. 488, III, “c”, e 511 do CTM). Relatora: Daniella Cristina Venancio.

A Relatora expôs que o AITI glosou a dedução linear de 50% do valor das notas fiscais, a título de materiais adquiridos de terceiros, e constituiu crédito de R$ 145.781,63, mantido integralmente em primeira instância. Votou pelo afastamento da decadência e pela manutenção da glosa, porque a base de cálculo do ISSQN na construção civil é o preço do serviço, admitida a exclusão apenas das mercadorias produzidas pelo prestador fora do local da obra e sujeitas ao ICMS (art. 7º, § 2º, I, da LC nº 116/2003; arts. 69 e 71 do CTM; Tema 247 do STF), sendo incabível a analogia com a IN RFB nº 2.110/2022 e inexistente mudança de critério jurídico (art. 146 do CTN) ou prática reiterada das autoridades administrativas (art. 100, III, do CTN). Quanto às penalidades, não tendo o lançamento imputado dolo, fraude, sonegação ou conluio, votou pela redução da multa de ofício ao limite de 75% do art. 113-A, § 1º, I, do CTN (LC nº 236/2026), com aplicação retroativa (art. 106, II, “c”, do CTN), calculada sobre o valor original do tributo, e pela limitação da multa moratória a 20% (LC Municipal nº 1.938/2026; Tema 816), com juros e correção pela taxa SELIC. Corrigiu-se de ofício, como inexatidão material, a data da decisão recorrida (art. 510 do CTM). Registrou-se que a Conselheira Monica Aparecida Caovila, ausente, estaria impedida neste processo por ter atuado como perita da Fazenda Pública.

Resultado: por unanimidade, o Conselho conheceu do Recurso Voluntário e deu-lhe parcial provimento, mantendo o crédito tributário de R$ 83.118,21 em valores originais (R$ 42.624,71 de ISSQN, R$ 8.524,94 de multa moratória e R$ 31.968,56 de multa de ofício), que, acrescidos de juros e correção pela taxa SELIC, totalizam R$ 104.920,24 para pagamento em novembro de 2026, sujeito à atualização até o efetivo pagamento.

4.1.3 Acórdão nº 13/2026 — Ana Rosa Pagani Belato

Processo: Requerimento de cancelamento de IPTU e de cadastro imobiliário (processo físico). Contribuinte: Ana Rosa Pagani Belato, CPF [OCULTADO]. Imóvel: CIMOB nº

01.01.000001.001136.0001, [ENDEREÇO OCULTADO]. Tributo: IPTU. Modalidade: Recurso de Ofício (arts. 513 e 514 do CTM). Relatora: Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente).

A Relatora expôs que a decisão de primeira instância, de 04 de novembro de 2026, deferiu o requerimento e determinou a retirada do nome da requerente do cadastro. Votou pela sua manutenção, por estar demonstrado, pelas certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis de Campanha e de Varginha, que a requerente não é proprietária nem possuidora de imóvel na [ENDEREÇO OCULTADO], e por não identificar o cadastro matrícula, lote ou localização do bem, o que impede a determinação do fato gerador e do sujeito passivo (arts. 32, 34, 142 e 149 do CTN).

Resultado: por unanimidade, o Conselho conheceu do Recurso de Ofício e negou-lhe provimento, determinando: (a) a exclusão do nome da requerente do CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001; (b) o cancelamento de todos os créditos tributários lançados em seu nome com base nesse cadastro, inclusive eventuais inscrições em dívida ativa; e (c) a realização das diligências determinadas em primeira instância para apurar a existência do imóvel e seu real proprietário ou possuidor, ressalvado novo lançamento contra o sujeito passivo correto, no prazo do art. 173, I, do CTN.

4.1.4 Acórdão nº 14/2026 — Altair Antônio de Souza

Processo: Requerimento de cancelamento de débitos de Taxa de Licença para Localização e Funcionamento e ISSQN Fixo Anual, exercícios de 2023, 2024 e 2025 (processo físico). Contribuinte: Altair Antônio de Souza, CPF [OCULTADO], Cadastro Mobiliário nº 11678. Modalidade: Recurso Voluntário (arts. 488, III, “c”, e 511 do CTM). Relatora: Daniella Cristina Venancio. Impedida a Conselheira Kelly Giordana Zanin, conforme o item 3 desta ata.

A Relatora expôs que a inscrição no Cadastro Mobiliário (FIC-CAMOB nº 11/2023) foi requerida por terceiro, em ficha sem assinatura do contribuinte e sem procuração, sendo ineficaz em relação a ele, o que invalida os lançamentos, as notificações e a inscrição em dívida ativa dela decorrentes. Acrescentou que a criação de bovinos para corte (CNAE 0151-2/01) não consta da lista de serviços anexa à LC nº 116/2003 e que a condição eventual de tomador de serviços não converte o produtor rural em contribuinte do ISSQN.

Resultado: por maioria, o Conselho conheceu do Recurso Voluntário e deu-lhe provimento, reformando a decisão de primeira instância de 18 de agosto de 2025, para determinar: (a) o cancelamento integral dos créditos de Taxa de Licença e de ISSQN Fixo Anual de 2023, 2024 e 2025 lançados no Cadastro Mobiliário nº 11678, com o cancelamento das inscrições em dívida ativa e das respectivas certidões e a sustação de quaisquer atos de cobrança; (b) a desvinculação do contribuinte, desde a origem, dos lançamentos vinculados a esse cadastro, ressalvada nova inscrição requerida por ele ou por procurador com poderes

específicos; (c) a preservação dos recolhimentos de ISS retido eventualmente efetuados na condição de tomador; e (d) a recomendação ao Setor de Tributação e Arrecadação para que somente receba pedidos cadastrais de terceiros acompanhados de procuração, exigindo-se em todos os formulários a assinatura de quem os subscreve.

4.2 PROCESSOS ELETRÔNICOS — ITBI — AFONSO DOS REIS BALDIM / BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS

Foram apregoados em sequência os 9 (nove) processos eletrônicos de Impugnação de ITBI (PROC-2026-000003 a PROC-2026-000011), todos com o mesmo recorrente, Afonso dos Reis Baldim, CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens, CNPJ 65.203.690/0001-21, representado pela procuradora Francine de Cássia da Silva, OAB/MG 166.622. Presente a procuradora do recorrente, que fez uso da palavra. Os processos tratam da integralização de imóveis ao capital social da sociedade. Em todos, a modalidade foi Recurso Voluntário (art. 511 do CTM) contra decisões de primeira instância proferidas pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, e a Relatora foi a Conselheira Marilane Cristina Caovila Pinto.

Por versarem sobre matéria idêntica, a Relatora apresentou voto com a mesma fundamentação em todos os processos. Quanto ao alcance da imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, rejeitou a tese de imunidade integral, porque a imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Temas 796 e 1.348/STF), independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, e porque o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI. Quanto à base de cálculo, reconheceu a nulidade formal das avaliações fiscais, feitas pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, em desacordo com o art. 148 do CTN, com o Tema 1.113/STJ e com o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026.

No processo PROC-2026-000003, foi também apreciada a Manifestação Avulsa apresentada pelo recorrente em 09 de novembro de 2026, que noticiou a inscrição do crédito em dívida ativa (Notificação COM-2026-002269, de 19 de outubro de 2026, inscrição nº 199571, no valor total de R$ 1.686,21) e pediu o sobrestamento da cobrança. A manifestação foi recebida como petição incidental e acolhida: pendente o recurso, a exigibilidade do crédito estava suspensa (art. 151, III, do CTN), sendo indevida a inscrição antes da decisão final (art. 201 do CTN). A Relatora registrou ainda que o principal indicado na notificação (R$ 1.381,23) não coincide com o crédito lançado nos autos (R$ 1.328,88).

Resultado: por unanimidade, o Conselho conheceu dos 9 (nove) Recursos Voluntários e deu-lhes parcial provimento, para: (i) rejeitar a tese de imunidade integral, mantida a imunidade até o valor integralizado; (ii) anular, por vício formal, as avaliações fiscais e os lançamentos de ITBI; e (iii) determinar o retorno dos autos à origem e a instauração

obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo (arts. 148 e 38, § 3º, do CTN), ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. No PROC-2026-000003, determinou-se ainda o cancelamento da inscrição em dívida ativa nº 199571, da Notificação COM-2026-002269 e da respectiva guia de cobrança, vedados o protesto, a execução fiscal ou qualquer outro ato de cobrança relativo a esse crédito. Os valores de cada processo constam do quadro abaixo:

Processo / Decisão recorrida	Imóvel	Avaliação anulada (R$)	Imunidade mantida (R$)	Excedente (R$)	ITBI anulado (R$)
PROC-2026-000003 — DECISAO-2026-000001	Matrícula nº 10.215 do CRI de Campanha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO]	323.117,16	256.673,00	66.444,16	1.328,88
PROC-2026-000004 — DECISAO-2026-000010	Matrícula nº 43.207 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 12,24 ha	483.649,36	145.000,00	338.649,36	6.772,99
PROC-2026-000005 — DECISAO-2026-000009	Matrícula nº 44.442 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 15,3580 ha	390.794,75	70.845,32	319.949,43	6.398,99
PROC-2026-000006 — DECISAO-2026-000008	Matrícula nº 51.637 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 65,60 ha	2.592.955,64	475.000,00	2.117.955,64	42.359,11
PROC-2026-000007 — DECISAO-2026-000007	Matrícula nº 50.225 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 31,1472 ha	792.561,68	210.000,00	582.561,68	11.651,23
PROC-2026-000008 — DECISAO-2026-000006	Matrícula nº 50.224 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 8,4045 ha	213.858,22	140.000,00	73.858,22	1.477,16
PROC-2026-000009 — DECISAO-2026-000005	Matrícula nº 46.774 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 5,5012 ha	139.981,77	77.172,00	62.809,77	1.256,20
PROC-2026-000010 — DECISAO-2026-000004	Matrícula nº 46.773 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 8,5105 ha	216.555,46	77.172,00	139.383,46	2.787,67
PROC-2026-000011 — DECISAO-2026-000002	Matrícula nº 42.787 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], 26,6290 ha	677.593,01	410.000,00	267.593,01	5.351,86
TOTAL					**79.384,09**

5. QUADRO RESUMO

Acórdão / Processo	Tipo	Contribuinte	Tributo	Modalidade	Resultado
Acórdão nº 11/2026 — AITI nº 021/2026	Físico	Supermercado Pereira Ltda. — EPP	ISSQN e multa acessória (DESET)	Recurso de Ofício	Improvido, por unanimidade
Acórdão nº 12/2026 — AITI nº 037/2025	Físico	Pontal Construtora e Prestadora de Serviços Ltda.	ISSQN construção civil e multa de ofício	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
Acórdão nº 13/2026	Físico	Ana Rosa Pagani Belato	IPTU (cadastro)	Recurso de Ofício	Improvido, por unanimidade
Acórdão nº 14/2026	Físico	Altair Antônio de Souza	Taxa de Licença e ISSQN Fixo (2023–2025)	Recurso Voluntário	Provido, por maioria
PROC-2026-000003	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000004	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000005	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000006	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000007	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000008	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000009	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000010	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade
PROC-2026-000011	Eletrônico	Afonso dos Reis Baldim / BLAM Administração de Bens	ITBI — integralização de capital	Recurso Voluntário	Parcialmente provido, por unanimidade

6. ENCERRAMENTO

Os acórdãos serão juntados aos respectivos autos e publicados no Diário Oficial do Município, valendo a publicação como ciência e intimação dos interessados, nos termos do art. 519, §1º, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017.

Nada mais havendo a tratar, declarei encerrada a sessão às 14 horas e 20 minutos, e eu, Anderson Fernandes Baceti, Conselheiro Suplente na presidência da sessão e Secretário Geral, lavrei a presente ata, que, lida e aprovada, vai assinada por mim e pelos demais Conselheiros presentes.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026.

_____
Anderson Fernandes Baceti
Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão e Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes

Representantes do Município:

_____
Marilane Cristina Caovila Pinto

_____
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:

_____
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)

_____
Daniella Cristina Venancio

_____
Kelly Giordana Zanin

ACÓRDÃO Nº 11/2026 — CMC

EMENTA:

OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA — DECLARAÇÃO MENSAL DE SERVIÇO TOMADO (DESET) — ENTREGA EXTEMPORÂNEA DE 58 COMPETÊNCIAS — MULTA FIXA DE 200 UFMs POR COMPETÊNCIA — ART. 438, XIII, ALÍNEA "b", DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — RECURSO DE OFÍCIO — ARTS. 513 E 514 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — LIMITES DA DEVOLUÇÃO — TEMA 487 DA REPERCUSSÃO GERAL (RE 640.452/RO) — LIMITES QUANTITATIVOS FIXADOS PARA MULTA ESTABELECIDA EM PERCENTUAL — INAPLICABILIDADE DIRETA À MULTA EM VALOR FIXO (AD REM) — PARÂMETROS QUALITATIVOS DE JUSTA MEDIDA, PROPORCIONALIDADE E VEDAÇÃO AO CONFISCO — DECISÃO POR EQUIDADE — ART. 518, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — AUSÊNCIA DE DOLO, FRAUDE OU SIMULAÇÃO — REDUÇÃO DA PENALIDADE MANTIDA POR FUNDAMENTO DIVERSO — IMPROVIMENTO. *Os limites quantitativos fixados pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 487 (60% do tributo ou do crédito vinculado; 20% do valor da operação na ausência de tributo) referem-se à multa isolada estabelecida em percentual e não alcançam, de forma direta, a multa fixada em valor certo de UFMs, como a do art. 438, XIII, alínea "b", do CTM. Não obstante, a penalidade de R$ 38.744,00, aplicada em face de ISSQN de R$ 298,55 de principal, revela desproporção incompatível com a vedação ao confisco (art. 150, IV, da Constituição Federal) e com os parâmetros qualitativos de justa medida, necessidade e proporcionalidade enunciados no item 3 da tese do Tema 487. Ausentes dolo, fraude ou simulação, compete a este Conselho, nos termos do art. 518, parágrafo único, do CTM, dispensar parcialmente a penalidade pecuniária por equidade, preservado integralmente o tributo devido. Em sede exclusiva de recurso de ofício, a devolução limita-se à parcela exonerada, sendo vedado reduzir a penalidade aquém do valor mantido em primeira instância. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA, POR FUNDAMENTO DIVERSO.*

Processo: Auto de Infração e Termo de Intimação — AITI nº 021/2026 (processo físico)
Contribuinte: Supermercado Pereira Ltda. — EPP — CNPJ 22.541.353/0001-31 — Inscrição Municipal nº 822
Endereço: Praça Coronel Flávio Fernandes, nº 100, Centro — Monsenhor Paulo/MG
Tributo: ISSQN (responsabilidade por substituição tributária) e Penalidade — Multa por descumprimento de obrigação acessória (DESET)
Valor Autuado: R$ 39.199,67 (trinta e nove mil, cento e noventa e nove reais e sessenta e sete centavos)
Valor Mantido em Primeira Instância: R$ 729,07 (setecentos e vinte e nove reais e sete centavos)
Modalidade: Recurso de Ofício (Remessa Necessária) — arts. 513 e 514 da LC Municipal 1.520/2017
Relator(a): Daniella Cristina Venancio
Sessão de Julgamento: 12 de novembro de 2026
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira

RELATÓRIO

Trata-se de **Remessa necessária**, nos termos do art. 513 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017, em face da decisão proferida pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva (OAB/MG nº 109.693), em 10 de setembro de 2026, que julgou **parcialmente procedente** a impugnação apresentada por **SUPERMERCADO PEREIRA LTDA. — EPP** contra o Auto de Infração e Termo de Intimação — AITI nº 021/2026, lavrado em 30 de abril de 2026 pela Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264).

A ação fiscal teve origem em monitoramento eletrônico de dados, por meio do qual o Fisco Municipal identificou que a empresa Forte Monitoramento 24H Ltda., prestadora de serviços enquadrados no item 11.02 da lista de serviços (vigilância, segurança e monitoramento), declarava notas fiscais com indicação de ISSQN retido pelo contribuinte, sem que houvesse o correspondente recolhimento e sem a entrega da Declaração Mensal de Serviço Tomado — DESET pelo tomador. O contribuinte está enquadrado no regime de responsabilidade tributária por substituição total, na condição de tomador de serviços, nos termos da Portaria nº 161/2017 e do art. 101, inciso III, do Código Tributário Municipal.

Em 10 de fevereiro de 2026, a título de fiscalização orientadora e preventiva (art. 484-A do CTM), foi expedido o Termo de Intimação nº 011/2026, sem caracterizar início de procedimento fiscal, intimando o contribuinte a informar a relação dos serviços tomados nos últimos cinco anos, a transmitir as DESETs omitidas e a recolher o tributo eventualmente devido com os acréscimos legais. A pedido do contribuinte, o prazo foi prorrogado por mais 20 (vinte) dias, por despacho de 26 de fevereiro de 2026.

Em 11 de março de 2026, o contribuinte protocolou documento intitulado “Termo de Denúncia Espontânea” (art. 138 do CTN), acompanhado de planilha com a relação das notas fiscais de serviços tomados no período de janeiro de 2021 a fevereiro de 2026. As DESETs das competências em questão foram entregues extemporaneamente, conforme demonstrado no Apêndice II do AITI.

A partir dos dados apresentados, que o Fisco precisou organizar e consolidar em planilha própria (Apêndice I), foi lavrado o AITI nº 021/2026, constituindo:

> *(a) o ISSQN devido por substituição tributária em 11 (onze) competências (setembro/2023 e abril/2025 a janeiro/2026), no valor atualizado de R$ 455,67, composto por principal de R$ 298,55, correção monetária de R$ 25,35, multa de mora de R$ 97,17 e juros de R$ 34,60;*

(b) a multa por descumprimento de obrigação acessória prevista no art. 438, inciso XIII, alínea "b", do CTM, de 200 UFMs por competência (R$ 668,00, à UFM de R$ 3,34 em 2026), em razão da entrega extemporânea da DESET em 58 (cinquenta e oito) competências (maio/2021 a janeiro/2026 e março/2026), no total de R$ 38.744,00.

O crédito tributário constituído totalizou **R$ 39.199,67**. Registre-se que a autoridade fiscal deixou de aplicar a multa de 100% prevista no art. 439 do CTM, relativa à obrigação principal.

Em 18 de maio de 2026, o contribuinte, por seu advogado Dr. Uorlei Lima Silva (OAB/MG nº 211.324), apresentou impugnação tempestiva, arguindo, em síntese: (i) preliminar de nulidade do auto por desvio de finalidade e violação ao dever de orientação do art. 484-A do CTM; (ii) exclusão das penalidades pela denúncia espontânea (art. 138 do CTN); (iii) violação à boa-fé objetiva e à vedação ao comportamento contraditório; (iv) caráter confiscatório da multa, equivalente a cerca de 8.500% do tributo confessado (art. 150, IV, da Constituição Federal); e (v) prevalência da verdade material e ausência de prejuízo ao erário. Pediu o cancelamento integral das multas e a manutenção apenas do ISSQN de R$ 455,67.

A autoridade autuante apresentou contestação em 20 de maio de 2026 (art. 502 do CTM), sustentando a regularidade do lançamento, a autonomia da obrigação acessória, a inaplicabilidade da denúncia espontânea às infrações formais já consumadas e a legalidade da penalidade.

A Procuradoria-Geral do Município, em decisão de 10 de setembro de 2026, rejeitou a preliminar de nulidade e os pedidos fundados em denúncia espontânea, boa-fé objetiva e verdade material, mas acolheu em parte a impugnação para readequar a multa acessória aos parâmetros do Tema 487 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal (RE 640.452/RO), fixando-a em 60% do crédito de ISSQN lançado, ou seja, R$ 273,40. O crédito tributário foi consolidado em R$ 729,07 (R$ 455,67 de ISSQN e R$ 273,40 de penalidade), com redução de 30% sobre a multa para pagamento em 30 dias (art. 438, §1º, do CTM), hipótese em que o total passa a R$ 647,05.

O contribuinte foi cientificado da decisão pelo Termo de Intimação nº 048/2026, de 15 de setembro de 2026, não constando dos autos a interposição de recurso voluntário. Por importar em exoneração de R$ 38.470,60 do crédito regularmente constituído, a decisão foi submetida a este Conselho por força de recurso de ofício, na forma do art. 513 do CTM. O contribuinte foi intimado da inclusão do feito em pauta pelo Termo de Intimação nº 050/2026, de 4 de novembro de 2026 (art. 517 do CTM).

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade e dos Limites da Devolução

O recurso de ofício é admissível, nos termos dos arts. 513 e 514 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. A decisão de primeira instância foi parcialmente favorável ao sujeito passivo, exonerando R$ 38.470,60 do crédito tributário, o que torna obrigatória a remessa a este Conselho. Conheço do recurso.

Impõe-se, de início, delimitar o objeto da devolução. O recurso de ofício devolve a este Conselho apenas a parcela da decisão desfavorável à Fazenda Pública, ou seja, a exoneração de R$ 38.470,60 da multa acessória. As matérias decididas contra o contribuinte (rejeição da preliminar de nulidade e dos pedidos fundados em denúncia espontânea, boa-fé objetiva e verdade material) não foram objeto de recurso voluntário e não integram a devolução.

Da mesma forma, em sede exclusiva de recurso de ofício, não é dado a este Conselho reduzir a penalidade aquém do valor mantido em primeira instância, sob pena de agravar a situação da Fazenda Pública na própria remessa necessária, orientação que encontra paralelo na Súmula nº 45 do Superior Tribunal de Justiça (“No reexame necessário, é defeso, ao Tribunal, agravar a condenação imposta à Fazenda Pública”). O valor da multa a ser fixado por este Conselho situa-se, portanto, entre R$ 273,40 e R$ 38.744,00.

II — Do Mérito

II.1 — Da infração e da penalidade aplicada

A DESET é de uso obrigatório para todas as pessoas jurídicas estabelecidas no Município na condição de tomadoras de serviços e deve ser apresentada até o dia 10 do mês subsequente ao de referência (art. 389, incisos I e III, do CTM). A entrega extemporânea das declarações de 58 competências está comprovada no Apêndice II do AITI e não é controvertida.

A penalidade aplicada está prevista no art. 438, inciso XIII, alínea “b”, do CTM:

> *“Art. 438. Com base no inciso I, do Art. 437 desta lei, serão aplicadas as seguintes multas: [...] XIII – Em relação às DECs – Declarações Fiscais da Prefeitura, na forma e nos prazos regulamentares: [...] b) de 200 UFMs, quando não forem, devidamente, emitidas, escrituradas, entregues e canceladas;”*

Trata-se, portanto, de multa calculada com base na Unidade Fiscal do Município (art. 437, I, do CTM), em valor fixo por declaração, e não em percentual sobre o tributo ou sobre o valor da operação. A infração está caracterizada e a penalidade tem previsão legal. A questão devolvida a este Conselho é exclusivamente a do seu montante.

II.2 — Do Tema 487 da Repercussão Geral e do seu alcance

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE 640.452/RO (Tema 487), em 17 de dezembro de 2025, fixou a seguinte tese:

> *"1. A multa isolada aplicada por descumprimento de obrigação tributária acessória estabelecida em percentual não pode ultrapassar 60% do valor do tributo ou do crédito vinculado, podendo chegar a 100% no caso de existência de circunstâncias agravantes. 2. Não havendo tributo ou crédito tributário vinculado, mas havendo valor de operação ou prestação vinculado à penalidade, a multa em questão não pode superar 20% do referido valor, podendo chegar a 30% no caso de existência de circunstâncias agravantes. 3. Na aplicação da multa por descumprimento de deveres instrumentais, deve ser observado o princípio da consunção, e, na análise individualizada das circunstâncias agravantes e atenuantes, o aplicador das normas sancionatórias por descumprimento de deveres instrumentais pode considerar outros parâmetros qualitativos, tais como: adequação, necessidade, justa medida, princípio da insignificância e ne bis in idem. 4. Não se aplicam os limites ora estabelecidos à multa isolada que, embora aplicada pelo órgão fiscal, se refira a infrações de natureza predominantemente administrativa, a exemplo das multas aduaneiras."*

Os efeitos da decisão foram modulados a partir da publicação da ata de julgamento (7 de janeiro de 2026), ressalvados os processos administrativos pendentes e os fatos geradores anteriores sem pagamento da multa. O presente lançamento, de 30 de abril de 2026, está alcançado temporalmente.

Os limites quantitativos dos itens 1 e 2 da tese, contudo, referem-se expressamente à multa **"estabelecida em percentual"**. O voto condutor, do Ministro Dias Toffoli, registrou que o precedente não alcança as multas fixadas em valor certo (ad rem), por seguirem racionalidade distinta das multas calculadas por alíquota percentual. A multa do art. 438, XIII, "b", do CTM é fixada em 200 UFMs por declaração, sem qualquer vinculação percentual ao tributo ou à operação.

Por essa razão, este Conselho diverge, respeitosamente, do fundamento adotado em primeira instância: o teto de 60% não se aplica à espécie como limite vinculante e automático. A conclusão, entretanto, não conduz ao restabelecimento integral da penalidade, pelas razões expostas a seguir.

II.3 — Da desproporção da penalidade no caso concreto

O princípio da vedação ao confisco (art. 150, IV, da Constituição Federal) aplica-se às multas tributárias, sejam percentuais ou fixas. Os parâmetros qualitativos enunciados no item 3 da tese do Tema 487 (adequação, necessidade, justa medida, insignificância e non bis in idem) têm redação geral, dirigida a toda "multa por descumprimento de deveres instrumentais", e orientam o aplicador da norma sancionatória.

No caso concreto, a desproporção é evidente:

> *(a) o ISSQN efetivamente devido pelo contribuinte nas 58 competências fiscalizadas é de R$ 298,55 de principal (R$ 455,67 com os acréscimos legais), restrito a 11 competências;*
> *(b) a multa acessória lançada, de R$ 38.744,00, corresponde a cerca de 130 vezes o principal do tributo devido;*
> *(c) a soma linear de 200 UFMs por competência, ao longo de quase cinco anos, produziu valor que não guarda relação com a gravidade da conduta nem com o prejuízo ao controle fiscal.*

Uma penalidade nessas proporções deixa de cumprir função punitivo-pedagógica e passa a ter efeito confiscatório, o que, além de incompatível com a ordem constitucional, expõe o Município ao risco concreto de desconstituição judicial do crédito, com ônus de sucumbência.

II.4 — Da decisão por equidade (art. 518, parágrafo único, do CTM)

O Código Tributário Municipal confere a este Conselho instrumento próprio para a adequação da penalidade ao caso concreto:

> *"Art. 518 – O Conselho não poderá decidir por equidade, quando o acórdão resultar na dispensa do pagamento de tributo devido. Parágrafo único – A decisão por equidade será admitida somente quando, atendendo às características pessoais ou materiais da espécie julgada, for restrita à dispensa total ou parcial de penalidades pecuniárias, nos casos em que não houver dolo, fraude ou simulação."*

Todos os requisitos legais estão presentes:

> *(a) Restrição à penalidade: a decisão não dispensa tributo algum; o ISSQN de R$ 455,67, com correção, multa de mora e juros, permanece integralmente exigível;*
> *(b) Ausência de dolo, fraude ou simulação: não há nos autos qualquer elemento nesse sentido; a própria autoridade fiscal deixou de aplicar a multa de 100% do art. 439 do CTM e reconheceu que o contribuinte promoveu a regularização após a intimação;*
> *(c) Características materiais da espécie: o contribuinte, após intimação de caráter orientador (art. 484-A do CTM), apresentou a relação integral dos serviços tomados no período e entregou as declarações*

omitidas; os dados fornecidos, ainda que exigindo organização pelo Fisco, foram efetivamente utilizados para a apuração e o lançamento do tributo; na maior parte das competências não havia ISSQN de responsabilidade do tomador, sendo o tributo devido restrito a 11 meses e a valores mensais inferiores a R$ 30,00;
(d) Características pessoais: trata-se de empresa de pequeno porte (EPP), do comércio varejista local.

A competência para decidir por equidade é atribuída pela lei ao Conselho, e não à autoridade julgadora de primeira instância, o que reforça a necessidade de que a adequação da penalidade se assente, neste grau, em fundamento próprio.

Quanto ao montante, este Conselho adota como medida de equidade o valor fixado em primeira instância, de **R$ 273,40**, correspondente a 60% do crédito de ISSQN lançado. A proporção de 60% é utilizada aqui não como teto vinculante, mas como parâmetro objetivo de justa medida, extraído por analogia do próprio Tema 487, em atenção à segurança jurídica e à isonomia no tratamento das penalidades por descumprimento de deveres instrumentais.

Registre-se, para orientação da Administração Tributária em casos futuros, que, nas hipóteses em que os limites percentuais do Tema 487 forem diretamente aplicáveis, a base de cálculo do teto é o valor do tributo vinculado, corrigido monetariamente (art. 437, II, do CTM), não devendo nela ser incluídos a multa de mora e os juros, sob pena de incidência de penalidade sobre penalidade, vedada pelo ne bis in idem. No presente caso, a adoção dessa base conduziria a valor inferior ao mantido em primeira instância, o que, conforme exposto no item I, não é possível em sede exclusiva de recurso de ofício.

II.5 — Da conclusão

A multa por entrega extemporânea da DESET prevista no art. 438, XIII, “b”, do CTM está caracterizada e tem previsão legal. Os limites quantitativos do Tema 487 não a alcançam diretamente, por se tratar de multa em valor fixo, mas a penalidade de R$ 38.744,00 é desproporcional e confiscatória diante das circunstâncias do caso. Presentes os requisitos do art. 518, parágrafo único, do CTM, impõe-se a dispensa parcial da penalidade por equidade, mantendo-se o valor de R$ 273,40 fixado em primeira instância, por fundamento diverso.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO DE OFÍCIO E PELO SEU IMPROVIMENTO**, mantendo-se a decisão de primeira instância, por fundamento diverso, com a consolidação do crédito tributário em **R$ 729,07** (setecentos e vinte e nove reais e sete centavos), sendo R$ 455,67 de ISSQN com os acréscimos legais e

R$ 273,40 de penalidade por descumprimento de obrigação acessória, aplicável a redução de 30% sobre a penalidade prevista no art. 438, §1º, do CTM, nos termos e prazos ali estabelecidos.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026

Conselheira Relatora Daniella Cristina Venancio
Conselho Municipal de Contribuintes

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso de Ofício, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO DE OFÍCIO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo a **Decisão Administrativa** proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 10 de setembro de 2026, por fundamento diverso, quanto ao Auto de Infração e Termo de Intimação nº 021/2026, pelos seguintes fundamentos: (i) o recurso de ofício devolve a este Conselho apenas a parcela exonerada do crédito, sendo vedado reduzir a penalidade aquém do valor mantido em primeira instância; (ii) a entrega extemporânea da DESET em 58 competências está caracterizada, e a multa do art. 438, XIII, alínea “b”, da LC Municipal 1.520/2017 tem previsão legal; (iii) os limites quantitativos fixados no Tema 487 da Repercussão Geral (RE 640.452/RO) referem-se à multa isolada estabelecida em percentual e não alcançam diretamente a multa fixada em valor certo de UFMs; (iv) a penalidade de R$ 38.744,00, diante de ISSQN de R$ 298,55 de principal, é desproporcional e de efeito confiscatório (art. 150, IV, da Constituição Federal), à luz dos parâmetros qualitativos de justa medida e proporcionalidade enunciados no item 3 da tese do Tema 487; (v) ausentes dolo,

fraude ou simulação, e preservado integralmente o tributo devido, a penalidade é parcialmente dispensada por equidade, com fundamento no art. 518, parágrafo único, da LC Municipal 1.520/2017, adotando-se como justa medida o valor de R$ 273,40; determinando-se a **manutenção do crédito tributário** no valor total de **R$ 729,07** (setecentos e vinte e nove reais e sete centavos), sendo R$ 455,67 de ISSQN com os acréscimos legais e R$ 273,40 de penalidade por descumprimento de obrigação acessória, observada a redução de 30% sobre a penalidade prevista no art. 438, §1º, da LC Municipal 1.520/2017, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026.

Representantes do Município:

_____

Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)

_____

Marilane Cristina Caovila Pinto

_____

Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:

_____

Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)

_____

Daniella Cristina Venancio

_____

Kelly Giordana Zanin

Anderson Fernandes Baceti

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes

ACÓRDÃO Nº 12/2026 — CMC

EMENTA:

ISSQN — CONSTRUÇÃO CIVIL — ITEM 7.02 DA LISTA ANEXA À LC 116/2003 — BASE DE CÁLCULO — DEDUÇÃO LINEAR DE 50% DO VALOR DAS NOTAS FISCAIS A TÍTULO DE MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS — IMPOSSIBILIDADE — ART. 7º, §2º, I, DA LC 116/2003 E ARTS. 69, I, "A", E II, E 71 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 ("SEM NENHUMA DEDUÇÃO") — TEMA 247 DA REPERCUSSÃO GERAL (RE 603.497/MG) — JURISPRUDÊNCIA DA PRIMEIRA SEÇÃO DO STJ — APLICAÇÃO ANALÓGICA DA IN RFB 2.110/2022 — DESCABIMENTO (ART. 150, §6º, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E ART. 97, IV, DO CTN) — MUDANÇA DE CRITÉRIO JURÍDICO (ART. 146 DO CTN) — INOCORRÊNCIA — RETENÇÃO DO ISSQN PELO MUNICÍPIO TOMADOR SOBRE A BASE DECLARADA PELO PRESTADOR — PRÁTICA REITERADA DAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS (ART. 100, III E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN) — NÃO CARACTERIZAÇÃO — PARCELA NÃO RETIDA — RESPONSABILIDADE DO PRESTADOR MANTIDA (ART. 101, §3º, II, DA LC MUNICIPAL 1.520/2017) — MULTA DE OFÍCIO DE 100% — AUSÊNCIA DE IMPUTAÇÃO DE DOLO, FRAUDE, SONEGAÇÃO OU CONLUIO — LC 236/2026 — ART. 113-A, §1º, I, DO CTN — LIMITE DE 75% — RETROATIVIDADE BENIGNA (ART. 106, II, "c", DO CTN) — LC MUNICIPAL 1.938/2026 — MULTA SOBRE O VALOR ORIGINAL DO TRIBUTO — MULTA MORATÓRIA LIMITADA A 20% (TEMA 816) — JUROS E CORREÇÃO PELA TAXA SELIC — PROVIMENTO PARCIAL. *A base de cálculo do ISSQN na construção civil é o preço do serviço, admitida a exclusão apenas dos materiais produzidos pelo prestador fora do local da obra e sujeitos ao ICMS. A dedução linear de 50%, aplicada a materiais adquiridos de terceiros e sem vinculação documental às obras, não encontra amparo na lei complementar, na legislação municipal nem na jurisprudência, e não pode ser construída por analogia com norma previdenciária federal. Não há mudança de critério jurídico quando o lançamento de ofício é o primeiro ato da autoridade fiscal sobre os fatos geradores, nem prática reiterada da Administração Tributária quando o Município, na condição de tomador, apenas reteve o imposto sobre a base que o próprio prestador declarou. O tributo é integralmente mantido. Por força da LC 236/2026 e da LC Municipal 1.938/2026, aplicáveis a este crédito ainda não definitivamente julgado (art. 106, II, "c", do CTN e art. 5º da LC Municipal 1.938/2026): a multa de ofício, aplicada sem imputação nem prova de dolo, fraude, sonegação ou conluio, sujeita-se ao limite de 75% do art. 113-A, §1º, I, do CTN, e não ao de 100% do inciso II, e incide sobre o valor original do tributo; a multa moratória é limitada a 20%; e os juros e a correção monetária passam a ser apurados pela taxa SELIC. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.*

Processo: Processo Administrativo Contencioso Fiscal nº 037/2025 — Auto de Infração e Termo de Intimação — AITI nº 037/2025 (processo físico)
Contribuinte: Pontal Construtora e Prestadora de Serviços Ltda. — CNPJ 12.759.515/0001-59
Endereço: Rua Padre João Batista Ghetta, nº 210, Bairro Ludovico Pavoni — Elói Mendes/MG
Tributo: ISSQN — construção civil (item 7.02 da lista de serviços) — lançamento substitutivo de ofício — e Penalidade — multa por infração (art. 439, I, "b", da LC Municipal 1.520/2017)

Valor Autuado: R$ 145.781,63 (cento e quarenta e cinco mil, setecentos e oitenta e um reais e sessenta e três centavos), atualizado até 29/12/2025
Valor Mantido em Primeira Instância: R$ 145.781,63 (cento e quarenta e cinco mil, setecentos e oitenta e um reais e sessenta e três centavos)
Valor Mantido por este Conselho: R$ 83.118,21 (oitenta e três mil, cento e dezoito reais e vinte e um centavos) em valores originais (ISSQN, multa moratória e multa de ofício), que, acrescidos de juros e correção pela taxa SELIC (art. 616, I, do CTM), totalizam R$ 104.920,24 (cento e quatro mil, novecentos e vinte reais e vinte e quatro centavos) para pagamento em novembro de 2026
Modalidade: Recurso Voluntário — arts. 488, III, “c”, e 511 da LC Municipal 1.520/2017
Relator(a): Daniella Cristina Venancio
Sessão de Julgamento: 12 de novembro de 2026
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto por **PONTAL CONSTRUTORA E PRESTADORA DE SERVIÇOS LTDA.**, com fundamento nos arts. 488, III, “c”, e 511 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017 (Código Tributário Municipal — CTM), contra a decisão proferida pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva (OAB/MG nº 109.693), que julgou **improcedente** a defesa apresentada contra o Auto de Infração e Termo de Intimação — AITI nº 037/2025, lavrado em 24 de novembro de 2025 pelas Fiscais de Tributos Municipais Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) e Monyque Carvalho Develly (Matrícula 1491).

A ação fiscal foi instaurada pelo Termo de Início de Ação Fiscal — TIAF nº 002/2025, de 1º de julho de 2025, com ciência em 14 de julho de 2025, para levantamento homologatório do ISSQN e das obrigações acessórias do período de 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2025. A empresa executou no Município obras de construção civil enquadradas no item 7.02 da lista de serviços, todas contratadas pelo próprio Município de Monsenhor Paulo mediante licitação, em regime de empreitada por preço global (creches, reformas escolares, drenagem, urbanização, calçamento de estradas vicinais e manutenção urbana).

A fiscalização constatou que, de 2020 a meados de 2024, a contribuinte deduziu da base de cálculo do ISSQN, em praticamente todas as NFS-e emitidas, o percentual fixo de 50% do valor bruto da nota, a título de materiais. O ISSQN foi retido pelo Município tomador, à alíquota de 5%, sobre a base reduzida informada nas notas.

Por meio dos Termos de Intimação nº 025/2025 (recebido em 5 de setembro de 2025) e nº 027/2025 (recebido em 24 de setembro de 2025), o Fisco requisitou contratos, documentos de aquisição, a vinculação entre materiais e obras e o fundamento das deduções. Em resposta, a contribuinte declarou expressamente que os materiais não foram produzidos pela empresa fora do local da obra, tendo sido adquiridos e aplicados nas obras, e que o percentual de 50% decorria da aplicação analógica dos arts. 117 e 118 da Instrução Normativa RFB nº 2.110/2022, além de entendimento jurisprudencial que reputava vigente.

Com base nesses elementos, foi lavrado o AITI nº 037/2025, em lançamento substitutivo de ofício (arts. 149, V, e 150, §4º, do CTN), que glosou as deduções e constituiu o crédito de R$ 145.781,63, atualizado até 29 de dezembro de 2025, assim composto: ISSQN de R$ 42.624,71; correção monetária de R$ 12.904,49; multa moratória de R$ 16.658,74; juros de R$ 18.064,50; e multa por infração de 100% (art. 439, I, “b”, do CTM) de R$ 55.529,20. A própria fiscalização reconheceu a homologação tácita das competências de janeiro a setembro de 2020 (art. 150, §4º, do CTN), e o lançamento alcançou 17 competências, de agosto de 2021 a novembro de 2024. O sujeito passivo tomou ciência do auto em 9 de dezembro de 2025, por Aviso de Recebimento.

Em 16 de dezembro de 2025, a contribuinte apresentou defesa tempestiva, sustentando, em síntese: (i) a legalidade das deduções, com base na aplicação analógica da IN RFB nº 2.110/2022 e no destaque de ICMS nas notas de aquisição; (ii) que a orientação restritiva só teria se consolidado no STJ após o trânsito em julgado do RE 603.497/MG, em 2023, não podendo retroagir, por força dos princípios da anterioridade e da não surpresa e do art. 104 do CTN; (iii) que o Município, como contratante, nunca reteve o imposto com critério diverso; e (iv) a distinção entre “materiais” (art. 7º, §2º, I, da LC 116/2003) e “mercadorias” (item 7.02). Requereu perícia contábil.

A autoridade autuante apresentou contestação em 22 de dezembro de 2025 (art. 502 do CTM), sustentando a regularidade do lançamento, a inexistência de inovação interpretativa, a inviabilidade da analogia com norma previdenciária e a ausência de bitributação. O Termo de Encerramento de Ação Fiscal — TEAF nº 003/2026 foi lavrado em 13 de janeiro de 2026.

Por despacho de 18 de junho de 2026, a Procuradoria-Geral deferiu a perícia (arts. 507 e 508 do CTM), converteu o julgamento em diligência e nomeou como perita a servidora Monica Aparecida Caovila, Assessora de Contabilidade Governamental.

A perita apresentou laudo em 3 de julho de 2026, concluindo que: os DANFEs comprovam a aquisição de materiais de terceiros, mas não sua vinculação às obras faturadas; vários materiais foram entregues na sede da empresa, em Elói Mendes, sem prova de remessa aos canteiros; os valores deduzidos não correspondem aos somatórios das notas de aquisição; e não há produção própria nem ICMS sobre operação própria de circulação. A contribuinte foi intimada a indicar assistente técnico (Termo de Intimação nº 041/2026, ciência em 1º de julho de 2026) e juntou, em 17 de julho de 2026, laudo da contadora Natália Prado Cruz Santos (CRC-MG 118974/O-7). Ambas as partes tiveram vista dos laudos (Termos de Intimação nº 046/2026), e a perita ratificou suas conclusões em 24 de julho de 2026.

A Procuradoria-Geral, em decisão datada de 18 de junho de 2026, rejeitou integralmente a defesa, homologou as conclusões da manifestação fiscal e do laudo oficial e manteve o AITI nº 037/2025 no valor de R$ 145.781,63, com fundamento no art. 7º, §2º, I, da LC 116/2003, no art. 111, II, do CTN, no Tema 247 do STF e na jurisprudência do STJ e do TJMG.

A contribuinte foi cientificada pelo Termo de Intimação nº 048/2026, recebido em 9 de setembro de 2026, e interpôs Recurso Voluntário em 18 de setembro de 2026. Reitera a tese da irretroatividade de nova orientação jurisprudencial (arts. 104 e 146 do CTN), a ausência de vedação na legislação municipal e o conhecimento, pelo Município contratante, das deduções praticadas. Subsidiariamente, invoca o art. 100, parágrafo único, do CTN para afastar a multa de 100% e os acréscimos moratórios, alegando ausência de dolo, fraude ou simulação. Pede o cancelamento integral do AITI.

O contribuinte foi intimado da inclusão do feito em pauta pelo Termo de Intimação nº 049/2026, de 4 de novembro de 2026, remetido por SEDEX com aviso de recebimento (art. 517 do CTM).

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade e das Questões Processuais

I.1 — Da tempestividade e do cabimento

O Recurso Voluntário é cabível e tempestivo. A contribuinte tomou ciência da decisão em 9 de setembro de 2026 e protocolou o recurso em 18 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias do art. 488, III, “c”, do CTM, contado na forma do art. 488, I. Conheço do recurso.

I.2 — Da composição do Conselho

O Conselheiro Kleber Azevedo Martins não participou desta sessão, tendo sido substituído pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), que presidiu a sessão. A Conselheira Monica Aparecida Caovila também não participou da sessão, tendo sido substituída pela Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, representante do Município, e o Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira foi substituído pelo Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, representante dos contribuintes, mantida a composição paritária (art. 538, parágrafo único, do CTM). Registra-se, de todo modo, que a Conselheira titular estaria impedida de votar neste processo, por ter atuado como perita da Fazenda Pública (art. 18, II, da Lei nº 9.784/1999, aplicável subsidiariamente aos Municípios na forma da Súmula 633 do STJ; art. 144, I, do CPC).

I.3 — Do erro material na data da decisão de primeira instância

A decisão recorrida está datada de 18 de junho de 2026, mesma data do despacho que deferiu a perícia. Contudo, ela examina o laudo oficial (de 3 de julho de 2026), o laudo do assistente técnico (de 17 de julho de 2026) e a manifestação final da perita (de 24 de julho de 2026), e foi juntada após esses documentos. A decisão foi, portanto, proferida entre 24 de julho e 9 de setembro de 2026, data da ciência do contribuinte.

Trata-se de erro material, que não afeta a validade do ato: o conteúdo da decisão é inequívoco, o contribuinte foi regularmente intimado e exerceu plenamente o direito de recorrer, inexistindo prejuízo. A inexatidão material devida a lapso manifesto pode ser corrigida de ofício (art. 510 do CTM), o que fica determinado.

I.4 — Da decadência

Por se tratar de matéria de ordem pública, verifica-se de ofício que não há decadência. Houve pagamento parcial do imposto, mediante retenção, e não se imputou dolo, fraude ou simulação, de modo que o prazo de cinco anos conta-se da ocorrência do fato gerador (art. 150, §4º, do CTN). A fiscalização já excluiu as competências de janeiro a setembro de 2020, e a mais antiga competência lançada é agosto de 2021. Notificado o lançamento em 9 de dezembro de 2025, todas as competências exigidas estão dentro do prazo.

I.5 — Dos limites do recurso

O recurso devolve a este Conselho: (a) a legalidade da glosa das deduções; (b) a alegada irretroatividade de orientação jurisprudencial (arts. 104 e 146 do CTN); e (c) a exigência da multa de ofício e dos acréscimos moratórios. O fundamento do art. 100, parágrafo único, do CTN não foi deduzido na defesa, mas será examinado, porque a questão da exclusão de penalidades já havia sido posta pela contribuinte desde a resposta ao Termo de Intimação nº 025/2025 e porque cabe a este Conselho o controle de legalidade do lançamento no que se refere às penalidades exigidas.

II — Do Mérito: a Base de Cálculo do ISSQN

II.1 — Do regime legal

A base de cálculo do ISSQN é o preço do serviço (art. 7º, caput, da LC 116/2003). O §2º, I, do mesmo artigo exclui da base "o valor dos materiais fornecidos pelo prestador dos serviços previstos nos itens 7.02 e 7.05", e o próprio item 7.02 da lista ressalva da incidência apenas "o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS".

O Código Tributário Municipal é ainda mais explícito. O art. 69, aplicável à prestação de serviço por pessoa jurídica, dispõe:

> *"Art. 69 - O preço do serviço é a receita bruta a ele correspondente, tudo o que for cobrado em virtude da prestação do serviço, em dinheiro, bens, serviços ou direitos, seja na conta ou não, inclusive a título de reembolso, de ressarcimento, de reajustamento ou de outro dispêndio de qualquer natureza, independentemente do seu efetivo pagamento: I – incluídos: a) os materiais a serem ou que tenham sido utilizados na prestação dos serviços; b) as mercadorias a serem ou que tenham sido utilizadas na prestação dos serviços, ressalvados os previstos nos subitens 7.02, 7.05, 14.01, 14.03 e 17.10, da LS – Lista de Serviços; II – sem nenhuma dedução, inclusive de subempreitadas."*

O art. 71 define material como o bem que, após comercializado pelo produtor ou comerciante, é adquirido pelo prestador "não para revender a outro comerciante ou ao consumidor, mas para ser utilizado na prestação dos serviços previstos na LS" (inciso I). E o subitem 7.02 da Lista de Serviços anexa ao CTM reproduz a ressalva da lei complementar: "(exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS)".

A legislação municipal, vigente desde 2017 e durante todo o período fiscalizado, é portanto literal: os materiais adquiridos de terceiros e empregados na obra integram o preço do serviço, e a base de cálculo se apura “sem nenhuma dedução”. A única ressalva é a do subitem 7.02, que alcança apenas mercadorias produzidas pelo próprio prestador fora do local da obra e sujeitas ao ICMS. Não há previsão de dedução presumida ou percentual.

A tese recursal de que “materiais” e “mercadorias” teriam naturezas distintas não altera a conclusão. A exclusão do §2º, I, e a ressalva do item 7.02 são lidas em conjunto: o que sai da base do ISSQN é o que entra no campo do ICMS como operação mercantil autônoma do prestador. Material adquirido de terceiro e consumido na obra é insumo do serviço, e não objeto de uma venda do construtor ao tomador.

II.2 — Do Tema 247 e da jurisprudência do STJ

No RE 603.497/MG (Tema 247), o Supremo Tribunal Federal afirmou a recepção do art. 9º, §2º, do Decreto-Lei 406/1968 pela Constituição de 1988. Ao julgar o segundo agravo regimental no mesmo recurso, em 2020, sob relatoria da Ministra Rosa Weber, o Plenário deixou claro que essa recepção não implicou reforma do acórdão do STJ e que a exegese restritiva daquela Corte, embora restritiva, não ofende a Constituição. A definição do alcance da dedução ficou, assim, no plano infraconstitucional.

Nesse plano, o STJ fixou que a base de cálculo do ISSQN é o preço do serviço de construção civil contratado, sendo dedutíveis apenas os materiais produzidos pelo prestador fora do local da obra e por ele comercializados com incidência de ICMS (REsp 1.916.376/RS, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Turma, j. 14/3/2023). A Primeira Seção consolidou essa orientação (AgInt nos EAREsp 2.486.358/SP, Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Seção, j. 12/2/2025, DJEN 17/2/2025) e a reafirmou em 2026, no EREsp 2.139.698/SC, Rel. Min. Teodoro Silva Santos, ao reconhecer que não há mais divergência entre as Turmas sobre o tema.

No caso, a própria contribuinte declarou, em resposta ao Termo de Intimação nº 025/2025, que os materiais não foram produzidos pela empresa e foram aplicados nas obras. A hipótese de exclusão, portanto, não se configura.

II.3 — Da alegada mudança de critério jurídico e da irretroatividade

O recurso sustenta que a orientação restritiva seria nova e não poderia alcançar fatos de 2020 a 2025. O argumento não procede, por quatro razões.

Primeiro, o art. 146 do CTN protege o contribuinte contra a alteração dos critérios jurídicos adotados pela autoridade administrativa no exercício do lançamento. Pressupõe, portanto, um lançamento anterior feito pelo Fisco com critério diverso. No ISSQN, sujeito a lançamento por homologação, o AITI nº 037/2025 é o primeiro ato da autoridade fiscal sobre esses fatos geradores; não houve homologação expressa nem lançamento anterior a revisar. O STJ afasta a aplicação do art. 146 e da Súmula 227 do extinto TFR quando o ato fiscal é o primeiro lançamento no regime de homologação (REsp 1.576.199/SC).

Segundo, a oscilação da jurisprudência não é critério jurídico da autoridade administrativa, nem integra o rol de normas complementares do art. 100 do CTN. A regra aplicada — inclusão dos materiais no preço do serviço — está na LC 116/2003 e no CTM desde 2017, e não foi alterada.

Terceiro, é certo que, entre 2010 e 2020, o STJ chegou a admitir a dedução de forma mais ampla, em alinhamento à primeira decisão do STF no Tema 247 (por exemplo, AgRg nos EAREsp 113.482/SC, Primeira Seção, j. 27/2/2013). Todavia, todos os fatos geradores aqui exigidos são posteriores a agosto de 2021, ou seja, posteriores ao julgamento de 2020 em que o Plenário do STF reconheceu a validade da leitura restritiva.

Quarto, mesmo a orientação mais ampla daquele período pressupunha a dedução do valor dos materiais efetivamente fornecidos e empregados na obra, e não de um percentual fixo presumido. A dedução linear de 50%, desvinculada dos custos reais, não se sustentaria nem sob a leitura mais favorável ao contribuinte (item II.5).

O art. 104 do CTN, por fim, é inaplicável: disciplina a vigência de leis sobre impostos sobre o patrimônio ou a renda, e não há lei nova em discussão.

II.4 — Da aplicação analógica da IN RFB nº 2.110/2022

A redução de base de cálculo só pode ser concedida por lei específica do ente tributante (art. 150, §6º, da Constituição Federal), e a fixação da base de cálculo é matéria reservada à lei (art. 97, IV, do CTN). A analogia (art. 108, I, do CTN) pressupõe lacuna, e não há lacuna: a LC 116/2003 e o CTM regulam expressamente a matéria.

Além disso, os arts. 117 e 118 da IN RFB nº 2.110/2022 tratam da base mínima de retenção de contribuições previdenciárias, isto é, de outro tributo, de outro ente, com outra finalidade. A instrução normativa é de 17 de outubro de 2022, posterior à

maior parte das competências lançadas, e não poderia ter orientado a conduta da contribuinte nesse período. O destaque de ICMS nas notas de aquisição refere-se à operação do fornecedor, não a uma saída tributada promovida pela construtora, e não caracteriza bitributação.

II.5 — Da prova produzida

A controvérsia é essencialmente de direito, mas a prova confirma o lançamento. O laudo oficial reconheceu que os DANFEs comprovam a aquisição de materiais de terceiros. Demonstrou, porém, que (a) o percentual de 50% foi aplicado de modo invariável a obras de natureza muito distinta, de calçamento a pintura; (b) os valores deduzidos não coincidem com os somatórios das notas de aquisição, ora maiores, ora menores; (c) parte dos materiais foi entregue na sede da empresa, em Elói Mendes, sem prova de remessa aos canteiros; e (d) não há produção própria nem ICMS sobre operação própria. O laudo do assistente técnico não infirma esses pontos: limita-se a demonstrar que o percentual foi aplicado de forma consistente, o que é incontroverso e não o torna lícito.

II.6 — Do art. 100 do CTN e da retenção pelo Município tomador

A contribuinte sustenta que o Município, como contratante, sempre reteve o ISSQN sobre a base reduzida, o que configuraria prática reiterada das autoridades administrativas (art. 100, III, do CTN), apta a excluir penalidades, juros e correção (parágrafo único).

O fato é verdadeiro: os demonstrativos do AITI mostram retenção de 5% sobre a base declarada em cada NFS-e. A consequência jurídica pretendida, contudo, não se verifica.

Para o STJ, as práticas do art. 100, III, são práticas dos contribuintes aceitas, “comprovada e estavelmente”, pela Administração Tributária (AREsp 2.554.882/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, j. 21/5/2024, DJe 23/5/2024). Nos precedentes em que a proteção foi reconhecida, a conduta reiterada era da própria administração tributária, que deixava de exigir o tributo sobre determinada receita (AREsp 1.688.160/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, j. 17/10/2024).

Aqui, a situação é outra. A retenção foi feita pelo setor pagador do Município, na condição de contratante, que descontou o imposto sobre a base que a própria contribuinte informou na nota fiscal. Esse ato é de execução financeira do contrato, não um ato da autoridade fiscal interpretando a legislação tributária. Não há nos autos

parecer, consulta, despacho, norma ou decisão do Fisco Municipal admitindo a dedução de 50%; intimada a informar se houve aprovação prévia dos critérios pela Administração (Termo de Intimação nº 027/2025), a contribuinte não apresentou nenhuma. A primeira vez que a Administração Tributária examinou as deduções foi nesta ação fiscal, e o resultado foi a glosa. Silêncio e homologação tácita não equivalem a prática reiterada de aceitação.

A conclusão é reforçada pelo próprio CTM. O art. 436 protege o contribuinte que agiu "de acordo com a orientação ou interpretação fiscal, constante de decisão de qualquer instância administrativa". Não há nos autos decisão administrativa alguma nesse sentido.

Também não socorre a contribuinte o regime de responsabilidade do tomador. O art. 101, III, do CTM inclui a Prefeitura entre os tomadores sujeitos à responsabilidade por substituição total, e o §3º do mesmo artigo estabelece que esse regime, "havendo, por parte do tomador de serviço, a retenção e o recolhimento" do imposto, substitui totalmente a responsabilidade do prestador (inciso I); mas, "não havendo, por parte do tomador de serviço, a retenção e o recolhimento", "não exclui, parcialmente ou totalmente, a responsabilidade tributária do prestador de serviço" (inciso II). A retenção alcançou apenas a metade da base declarada pela própria contribuinte na NFS-e. Sobre a outra metade, glosada neste lançamento, não houve retenção nem recolhimento, e a responsabilidade do prestador permanece. Aliás, a diferença decorre justamente de a contribuinte ter consignado no documento fiscal base inferior ao preço do serviço, e o Município não pode figurar como devedor de tributo de que é o próprio credor.

Rejeita-se, portanto, o pedido de exclusão das penalidades, dos juros e da correção com base no art. 100 do CTN.

III — Das Penalidades e dos Acréscimos

III.1 — Da legislação superveniente

Depois da lavratura do AITI, sobrevieram duas leis complementares que alteram o regime das penalidades e dos acréscimos, ambas aplicáveis a este processo.

A primeira é a Lei Complementar federal nº 236, de 4 de setembro de 2026, em vigor na data de sua publicação, que incluiu no Código Tributário Nacional o seguinte dispositivo:

> *"Art. 113-A. As penalidades cominadas pela legislação em razão do descumprimento de obrigações tributárias principais e acessórias deverão observar o princípio da razoabilidade e guardar relação de proporcionalidade com a infração praticada pelo sujeito passivo. § 1º A multa cominada pela legislação em razão do disposto no caput deste artigo, exceto as multas isoladas desvinculadas de valor de crédito ou tributo, não poderá exceder os seguintes percentuais calculados sobre o valor do próprio tributo lançado ou do crédito cuja fiscalização tiver sido afetada pela desconformidade ou pelo atraso na prestação das informações pelo sujeito passivo: I – 75% (setenta e cinco por cento); II – 100% (cem por cento) nos casos em que se verifique a prática dolosa de fraude, sonegação ou conluio pelo sujeito passivo; e III – 150% (cento e cinquenta por cento) nos casos em que se verifique a reincidência do sujeito passivo."*

A segunda é a Lei Complementar Municipal nº 1.938, de 30 de setembro de 2026, publicada na Edição nº 1010 do Diário Oficial do Município, de 30 de setembro de 2026, e em vigor na data de sua publicação (art. 6º), que deu nova redação aos arts. 439 e 616 do CTM. Em síntese: (a) a multa do art. 439, I, permanece em 100%, mas passa a incidir sobre o "valor original do tributo omitido, vedada a incidência sobre valor já atualizado monetariamente"; (b) a multa moratória do art. 616, II, fica "limitada ao percentual máximo de 20% (vinte por cento)"; (c) os juros de mora e a correção monetária passam a ser apurados de forma conjunta pela taxa SELIC (art. 616, I), sem nunca excedê-la (art. 616, parágrafo único), incidindo sobre o valor original do tributo e sobre a multa (art. 439, §2º). O art. 5º da LC Municipal 1.938/2026 manda aplicar esses limites e critérios "inclusive, aos créditos tributários e fiscais já constituídos, inscritos ou não em dívida ativa, ainda não extintos".

Quanto às penalidades, a aplicação retroativa decorre também do art. 106, II, "c", do CTN: tratando-se de ato não definitivamente julgado, aplica-se a lei nova "quando lhe comine penalidade menos severa que a prevista na lei vigente ao tempo da sua prática".

III.2 — Do percentual da multa de ofício: 75%, e não 100%

A infração está caracterizada, e a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente (art. 136 do CTN). A multa aplicada é a do art. 439, I, "b", do CTM, por "consignar em documento fiscal importância inferior ao efetivo valor da operação". A lei municipal mantém para essa infração o percentual de 100%; o art. 113-A, §1º, do CTN, porém, é norma geral em matéria de legislação tributária (art. 146, III, da Constituição Federal), de observância obrigatória pelos Municípios, e limita a multa a 75% do tributo lançado, salvo nas hipóteses qualificadas dos incisos II e III. O limite

do art. 113-A não depende de regulamentação local; o prazo de adaptação previsto na LC 236/2026 refere-se às regras de redução do art. 142, §5º, do CTN.

O patamar de 100% do inciso II não é aplicável ao caso, porque exige que "se verifique a prática dolosa de fraude, sonegação ou conluio pelo sujeito passivo", e isso não ocorreu, por três razões:

> *(a)* ***O lançamento não imputou dolo.*** *O AITI capitulou a infração na alínea "b" do art. 439, I, que é objetiva, e não na alínea "a", que descreve a escrituração "com dolo, má-fé, fraude ou simulação". Nem o auto, nem o relatório de auditoria, nem a contestação descrevem conduta dolosa, fraude, sonegação ou conluio.*
> *(b)* ***Os fatos não configuram sonegação.*** *O art. 444 do CTM define sonegação como a ação ou omissão dolosa, fraudulenta ou simulatória "tendente a impedir ou retardar, total ou parcialmente, o conhecimento por parte da autoridade fazendária" do fato gerador ou de suas circunstâncias. Aqui, a dedução constava abertamente de cada NFS-e, emitida ao próprio Município, e a contribuinte, quando intimada, declarou o critério adotado e seu fundamento. Houve erro de direito na apuração da base, não ocultação do fato gerador.*
> *(c)* ***Este Conselho não pode agravar o lançamento em recurso voluntário.*** *O dolo não se presume; sua imputação e prova cabem à autoridade lançadora (art. 142 do CTN). Qualificar agora a conduta, em recurso exclusivo do contribuinte, significaria inovar o fundamento do lançamento e agravar a situação do recorrente.*

A própria LC Municipal 1.938/2026 confirma essa leitura: o novo §1º do art. 439 reserva a majoração até 150% aos casos "em que caracterizada fraude, dolo, simulação ou apropriação indevida", somados à reincidência.

Aplica-se, portanto, o limite do inciso I. A multa de ofício fica fixada em 75% do valor original do tributo omitido, base agora exigida pelo art. 439, I, do CTM, apurada competência a competência: **R$ 31.968,56**, em lugar dos R$ 55.529,20 lançados (100% do tributo corrigido).

III.3 — Da multa moratória

O AITI exigiu multa moratória de 30% em todas as competências, com base na redação anterior do art. 616, II, do CTM. A nova redação limita essa multa a 20%, em conformidade com a tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal no RE 882.461/MG (Tema 816 da Repercussão Geral, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 26/2/2025): as multas moratórias instituídas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios devem observar o teto de 20% do débito tributário. Por força do art. 5º da LC Municipal 1.938/2026, o novo limite alcança este crédito. A multa moratória fica em 20% do valor original do tributo: **R$ 8.524,94**, em lugar de R$ 16.658,74.

III.4 — Dos juros e da correção monetária

Afastada a aplicação do art. 100 do CTN (item II.6), são devidos juros de mora e correção monetária. Não subsistem, porém, os valores do AITI (R$ 12.904,49 de correção e R$ 18.064,50 de juros), calculados pelo critério anterior de juros de 1% ao mês mais correção monetária. Por força dos arts. 1º, 3º e 5º da LC Municipal 1.938/2026, juros e correção são apurados de forma conjunta pela taxa SELIC, "a partir do primeiro dia do mês subsequente ao do vencimento do crédito tributário e fiscal até o mês anterior ao do efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativa ao mês do pagamento" (art. 616, I, do CTM), sobre o valor original do tributo e sobre a multa (art. 439, §2º, do CTM), sem exceder a variação acumulada da SELIC (art. 616, parágrafo único).

O cálculo foi feito com os seguintes critérios:

> *(a)* ***Vencimento do ISSQN:*** *mês seguinte ao de cada competência, o mesmo considerado no cálculo do AITI.*
> *(b)* ***Percentuais de SELIC:*** *taxa SELIC acumulada mensalmente, divulgada pela Receita Federal do Brasil, por mês de vencimento, para pagamento em novembro de 2026 — tabela vigente em outubro de 2026, acrescida da SELIC de outubro de 2026 (1,07%). Os percentuais já incluem o 1% relativo ao mês do pagamento.*
> *(c)* ***SELIC sobre a multa de ofício:*** *a multa só se tornou exigível com o lançamento, cujo prazo de pagamento de 30 dias, contado da ciência em 9 de dezembro de 2025, venceu em janeiro de 2026. A SELIC incide sobre ela a partir de fevereiro de 2026: 10,95% para pagamento em novembro de 2026.*
> *(d)* ***Multa moratória:*** *não sofre incidência de SELIC, pois o art. 439, §2º, do CTM manda aplicá-la apenas sobre o tributo e a multa daquele artigo.*

Para pagamento em mês posterior, acresce-se a SELIC de cada mês decorrido, na forma do art. 616, I, do CTM.

III.5 — Da equidade (art. 518, parágrafo único, do CTM)

Não é caso de dispensa adicional por equidade. A multa de ofício, agora limitada a 75% do valor original do tributo, é proporcional ao imposto efetivamente suprimido, no patamar que o próprio legislador complementar nacional considerou razoável. A conduta foi reiterada ao longo de anos, mediante redução padronizada de metade da base de cálculo sem lastro documental. Distingue-se, assim, das hipóteses de multa em valor fixo manifestamente desproporcional ao tributo, para as quais a equidade se destina.

IV — Dos Reparos à Fundamentação da Decisão Recorrida

A decisão de primeira instância está correta quanto à manutenção do tributo, mas merece os seguintes reparos de fundamentação, sem alteração do resultado nesse ponto:

> *(a) Os julgados do STJ e do TJMG invocados não constituem "jurisprudência vinculante" no sentido do art. 927 do CPC. A glosa se apóia na LC 116/2003 e nos arts. 69 e 71 do CTM, com a jurisprudência como reforço interpretativo.*
> *(b) O fundamento adequado para afastar a dedução por analogia é a reserva legal (art. 150, §6º, da Constituição Federal e art. 97, IV, do CTN) e a inexistência de lacuna, e não o art. 111, II, do CTN, que trata da outorga de isenção.*
> *(c) O laudo oficial não afirmou a ausência de aquisição de materiais de terceiros: reconheceu a aquisição e negou sua vinculação às obras faturadas.*
> *(d) O crédito não estava "definitivamente constituído" na data da decisão, pois pendia o prazo para recurso a este Conselho, cuja interposição suspende a exigibilidade (art. 151, III, do CTN).*
> *(e) A legislação superveniente (LC 236/2026 e LC Municipal 1.938/2026) e o Tema 816, que repercutem sobre as penalidades e os acréscimos, são aplicados neste grau (item III).*

V — Da Conclusão

O ISSQN é integralmente mantido. A multa de ofício é reduzida a 75% do valor original do tributo (art. 113-A, §1º, I, c/c o art. 106, II, "c", do CTN; art. 439, I, do CTM, com a redação da LC Municipal 1.938/2026); a multa moratória, a 20% (art. 616, II, do CTM; Tema 816); e os juros e a correção passam a ser apurados pela taxa SELIC (art. 616, I, e art. 439, §2º, do CTM). Para pagamento em novembro de 2026, o crédito passa a ter a seguinte composição:

Componente	AITI nº 037/2025 (R$)	Após este acórdão (R$)
ISSQN (valor original)	42.624,71	42.624,71
Correção monetária + juros de mora	30.968,99 (correção + juros de 1% ao mês, até 29/12/2025)	18.301,47 (SELIC sobre o ISSQN)
Multa moratória	16.658,74 (30% do tributo corrigido)	8.524,94 (20% do valor original)
Multa de ofício	55.529,20 (100% do tributo corrigido)	31.968,56 (75% do valor original)
SELIC sobre a multa de ofício	—	3.500,56 (10,95%)
Total	**145.781,63** (atualizado até 29/12/2025)	**104.920,24** (para pagamento em novembro de 2026)

Demonstrativo por competência (R$; SELIC para pagamento em novembro de 2026):

Competência	Vencimento	ISSQN	SELIC acumulada (%)	SELIC sobre o ISSQN	Multa moratória (20%)	Multa de ofício (75%)
ago/21	09/2021	372,18	61,85	230,19	74,44	279,14

Competência	Vencimento	ISSQN	SELIC acumulada (%)	SELIC sobre o ISSQN	Multa moratória (20%)	Multa de ofício (75%)
set/21	10/2021	65,32	61,36	40,08	13,06	48,99
dez/21	01/2022	2.827,94	59,27	1.676,12	565,59	2.120,96
jan/22	02/2022	494,82	58,51	289,52	98,96	371,12
jun/22	07/2022	554,65	53,67	297,68	110,93	415,99
jul/22	08/2022	4.231,84	52,50	2.221,72	846,37	3.173,88
set/22	10/2022	2.394,60	50,41	1.207,12	478,92	1.795,95
out/22	11/2022	4.779,20	49,39	2.360,45	955,84	3.584,40
jan/23	02/2023	4.255,56	46,23	1.967,35	851,11	3.191,67
mar/23	04/2023	5.123,25	44,14	2.261,40	1.024,65	3.842,44
mai/23	06/2023	3.175,90	41,95	1.332,29	635,18	2.381,93
jun/23	07/2023	527,32	40,88	215,57	105,46	395,49
nov/23	12/2023	1.463,33	35,96	526,21	292,67	1.097,50
abr/24	05/2024	1.863,04	31,64	589,47	372,61	1.397,28
mai/24	06/2024	6.419,67	30,85	1.980,47	1.283,93	4.814,75
jul/24	08/2024	1.809,69	29,07	526,08	361,94	1.357,27
nov/24	12/2024	2.266,40	25,58	579,75	453,28	1.699,80
Total		**42.624,71**		**18.301,47**	**8.524,94**	**31.968,56**

Fonte dos percentuais: taxa SELIC acumulada mensalmente divulgada pela Receita Federal do Brasil (tabela vigente em outubro de 2026, acrescida da SELIC de outubro de 2026, de 1,07%). Determina-se ao Setor de Tributação e Arrecadação a reemissão do demonstrativo do crédito nesses termos, com a atualização pela SELIC até o mês do efetivo pagamento, observadas as reduções para pagamento ou parcelamento eventualmente previstas na legislação municipal.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PROVIMENTO PARCIAL**, mantendo-se integralmente o ISSQN lançado no AITI nº 037/2025, reduzindo-se a multa de ofício para 75% do valor original do tributo e a multa moratória para 20%, e determinando-se a apuração dos juros e da correção pela taxa SELIC, com a consolidação do crédito tributário em **R$ 83.118,21** (oitenta e três mil, cento e dezoito reais e vinte e um centavos) em valores originais, que, acrescidos da SELIC, totalizam **R$ 104.920,24** (cento e quatro mil, novecentos e vinte reais e vinte e quatro centavos) para pagamento em novembro de 2026.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026

Conselheira Relatora Daniella Cristina Venancio
Conselho Municipal de Contribuintes

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, ausente o Conselheiro Kleber Azevedo Martins e presente, em sua substituição e na presidência da sessão, o Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), ausente a Conselheira Monica Aparecida Caovila e presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em sua substituição, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando em parte a **Decisão Administrativa** proferida pela Procuradoria-Geral do Município, cuja data (18 de junho de 2026) se corrige de ofício como inexatidão material (art. 510 do CTM), quanto ao Auto de Infração e Termo de Intimação nº 037/2025, pelos seguintes fundamentos: (i) não há decadência, pois todas as competências lançadas, de agosto de 2021 a novembro de 2024, estão dentro do prazo do art. 150, §4º, do CTN; (ii) a base de cálculo do ISSQN na construção civil é o preço do serviço, admitida a exclusão apenas das mercadorias produzidas pelo prestador fora do local da obra e sujeitas ao ICMS (art. 7º, §2º, I, e item 7.02 da LC 116/2003; arts. 69, I, “a”, e II, e 71 da LC Municipal 1.520/2017, que determinam a apuração da base “sem nenhuma dedução”; Tema 247 do STF; AgInt nos EAREsp 2.486.358/SP, Primeira Seção do STJ), sendo indevida a dedução linear de 50% de materiais adquiridos de terceiros, como reconhecido pela própria contribuinte; (iii) é incabível a redução de base de cálculo por analogia com a IN RFB nº 2.110/2022 (art. 150, §6º, da Constituição Federal e art. 97, IV, do CTN); (iv) não há mudança de critério jurídico (art. 146 do CTN), pois o AITI é o primeiro lançamento da autoridade fiscal sobre os fatos geradores, e a oscilação jurisprudencial não altera a lei aplicável; (v) a retenção do imposto pelo Município tomador sobre a base declarada pelo prestador não configura prática reiterada das autoridades administrativas (art. 100, III e parágrafo único, do CTN; art. 436 do CTM), e, sobre a parcela não retida, a responsabilidade do prestador permanece (art. 101, §3º, II, do CTM); (vi) não tendo o lançamento imputado nem demonstrado dolo, fraude, sonegação ou conluio (art. 444 do CTM), a multa de ofício sujeita-se ao limite de 75% do art. 113-A, §1º, I, do CTN, incluído pela LC 236/2026, e não ao de 100% do inciso II, aplicado retroativamente (art. 106, II, “c”, do CTN),

calculada sobre o valor original do tributo (art. 439, I, do CTM, com a redação da LC Municipal 1.938/2026); (vii) a multa moratória fica limitada a 20% (art. 616, II, do CTM, com a redação da LC Municipal 1.938/2026; Tema 816 da Repercussão Geral); (viii) os juros de mora e a correção monetária são apurados de forma conjunta pela taxa SELIC, sobre o tributo e a multa (art. 616, I, e art. 439, §2º, do CTM; art. 5º da LC Municipal 1.938/2026); determinando-se a **manutenção do crédito tributário** no valor de **R$ 83.118,21** (oitenta e três mil, cento e dezoito reais e vinte e um centavos) em valores originais, sendo R$ 42.624,71 de ISSQN, R$ 8.524,94 de multa moratória e R$ 31.968,56 de multa de ofício, acrescidos de juros e correção pela taxa SELIC, o que totaliza **R$ 104.920,24** (cento e quatro mil, novecentos e vinte reais e vinte e quatro centavos) para pagamento em novembro de 2026, sujeito à atualização pela SELIC até o mês do efetivo pagamento, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026.

Representantes do Município:

_____

Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)

_____

Marilane Cristina Caovila Pinto

_____

Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:

_____

Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)

_____

Daniella Cristina Venancio

_____

Kelly Giordana Zanin

Anderson Fernandes Baceti

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes

ACÓRDÃO Nº 13/2026 — CMC

EMENTA:

IPTU — REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO — IMÓVEL CADASTRADO NA [ENDEREÇO OCULTADO], SEM MATRÍCULA, SEM NÚMERO DE LOTE E SEM LOCALIZAÇÃO EXATA — CERTIDÕES DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPANHA E DE VARGINHA — AUSÊNCIA DE VÍNCULO DA REQUERENTE COM O IMÓVEL — FATO GERADOR E SUJEIÇÃO PASSIVA NÃO DEMONSTRADOS (ARTS. 32 E 34 DO CTN) — LANÇAMENTO COMO ATIVIDADE ADMINISTRATIVA VINCULADA (ART. 142 DO CTN) — REVISÃO DE OFÍCIO (ART. 149 DO CTN) — EXCLUSÃO DO NOME DA REQUERENTE DO CIMOB 01.01.000001.001136.0001 — CANCELAMENTO DOS CRÉDITOS LANÇADOS COM BASE NESSE CADASTRO — DILIGÊNCIA PARA APURAR A EXISTÊNCIA DO IMÓVEL E SEU REAL PROPRIETÁRIO — RESSALVA DE NOVO LANÇAMENTO, OBSERVADO O PRAZO DECADENCIAL (ART. 173, I, DO CTN) — RECURSO DE OFÍCIO (ARTS. 513 E 514 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017) — IMPROVIMENTO. *O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel situado na zona urbana (art. 32 do CTN), e seu contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN). Demonstrado, por certidões dos registros imobiliários competentes e pelo próprio cadastro municipal, que a requerente não é proprietária nem possuidora de imóvel na [ENDEREÇO OCULTADO], e que o cadastro não identifica matrícula, lote ou localização do bem, falta ao lançamento a determinação do sujeito passivo e da própria materialidade do fato gerador (art. 142 do CTN). O deferimento do requerimento implica o cancelamento dos créditos de IPTU lançados em nome da requerente com base no cadastro, sem prejuízo de novo lançamento contra quem vier a ser identificado como proprietário ou possuidor, dentro do prazo decadencial. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA.*

Processo: Requerimento de cancelamento de IPTU e de cadastro imobiliário (processo físico)
Contribuinte: Ana Rosa Pagani Belato — CPF [OCULTADO]
Inscrição Imobiliária: CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001
Endereço do imóvel cadastrado: [ENDEREÇO OCULTADO]
Tributo: IPTU — Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
Valor Exonerado em Primeira Instância: (créditos de IPTU lançados em nome da requerente com base no CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001)
Valor Mantido por este Conselho: nenhum, quanto à requerente
Modalidade: Recurso de Ofício (Remessa Necessária) — arts. 513 e 514 da LC Municipal 1.520/2017
Relator(a): Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)
Sessão de Julgamento: 12 de novembro de 2026
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Ofício (remessa necessária), nos termos dos arts. 513 e 514 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017 (Código Tributário Municipal — CTM), da Decisão Administrativa proferida em 4 de novembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva (OAB/MG nº 109.693), que deferiu o requerimento formulado por ANA ROSA PAGANI BELATO e determinou a retirada de seu nome como proprietária do imóvel vinculado ao CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001.

O processo foi instaurado a partir de requerimento da contribuinte, que pediu o cancelamento do crédito tributário e do cadastro imobiliário, em razão de duplicidade, referentes ao imóvel cadastrado na [ENDEREÇO OCULTADO], neste Município, sob o nº 01.01.000001.001136.0001.

Para comprovar o alegado, a requerente juntou: (a) certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Campanha, atestando que não há imóveis em seu nome naquela serventia; e (b) certidões do Cartório de Registro de Imóveis de Varginha, relativas às matrículas nº 50.312, 50.314, 50.315 e 50.316, nas quais constam os imóveis de sua titularidade, nenhum deles situado na [ENDEREÇO OCULTADO].

Em despacho, a Fiscal de Tributos verificou que o cadastro nº 1305, referente ao imóvel da [ENDEREÇO OCULTADO], não contém nenhuma informação sobre a matrícula do imóvel nem sobre sua localização exata. O cadastro limita-se ao nome da rua e não indica sequer o número do lote.

A Procuradoria-Geral concluiu que a requerente demonstrou não possuir imóvel de sua propriedade na [ENDEREÇO OCULTADO]. Deferiu o requerimento, determinou a retirada do nome da requerente como proprietária do imóvel referente ao CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001 e ordenou a realização de diligências para confirmar se o imóvel existe e, em caso positivo, identificar seu real proprietário.

A contribuinte foi cientificada da decisão e da inclusão do processo em pauta pelo Termo de Intimação nº 053/2026, lavrado em 5 de novembro de 2026 pela Fiscal de Tributos Municipais Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) e recebido na mesma data (art. 509, VII, do CTM). O termo registra que, sendo a decisão favorável ao sujeito passivo, os autos foram encaminhados a este Conselho em razão do recurso de ofício.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade e das Questões Processuais

I.1 — Do cabimento do recurso de ofício

A decisão de primeira instância foi integralmente favorável ao sujeito passivo, ao deferir o cancelamento do vínculo da requerente com o cadastro imobiliário e, por consequência, dos créditos nele lançados. Está sujeita, portanto, ao reexame necessário por este Conselho (arts. 513 e 514 do CTM). Conheço do recurso de ofício.

I.2 — Da composição do Conselho

O Conselheiro Kleber Azevedo Martins não participou desta sessão, tendo sido substituído pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), que presidiu a sessão. A Conselheira Monica Aparecida Caovila também não participou da sessão, tendo sido substituída pela Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, representante do Município. O Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira foi substituído pelo Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, representante dos contribuintes. Mantém-se a composição paritária (art. 538, parágrafo único, do CTM).

I.3 — Dos limites da devolução

Não há recurso voluntário, nem haveria interesse recursal da contribuinte, que obteve tudo o que pediu. A devolução se limita, assim, à parte da decisão desfavorável à Fazenda Pública: a exclusão da requerente do cadastro e a exoneração dos créditos correspondentes.

II — Do Mérito

II.1 — Do fato gerador e da sujeição passiva do IPTU

O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana do Município (art. 32 do CTN). Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN), cabendo à legislação municipal definir, entre eles, o sujeito passivo (Súmula 399 do STJ).

Em qualquer hipótese, o lançamento pressupõe um imóvel determinado e uma relação jurídica entre ele e a pessoa a quem o imposto é exigido. O lançamento é atividade administrativa vinculada, na qual a autoridade deve verificar a ocorrência do fato gerador, determinar a matéria tributável e identificar o sujeito passivo (art. 142 do CTN). O cadastro imobiliário é instrumento desse lançamento, e não fonte autônoma

da obrigação: a inscrição de um nome no cadastro não cria, por si, o vínculo de propriedade ou de posse que a lei exige.

II.2 — Da prova produzida

Os elementos dos autos demonstram que esse vínculo não existe.

> *(a) **Registros imobiliários.** A certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Campanha não aponta imóveis em nome da requerente. As certidões do Cartório de Registro de Imóveis de Varginha identificam seus imóveis (matrículas nº 50.312, 50.314, 50.315 e 50.316), e nenhum deles está na [ENDEREÇO OCULTADO].*
> *(b) **O próprio cadastro municipal.** Segundo o despacho fiscal, o cadastro não indica matrícula, lote ou localização exata, mas apenas o nome da rua. Não há, portanto, elemento que permita sequer identificar o bem tributado, quanto mais atribuí-lo à requerente.*
> *(c) **Ausência de posse.** Nada nos autos indica que a requerente exerça posse sobre imóvel na [ENDEREÇO OCULTADO], e a Fazenda não apontou ato, contrato ou situação de fato que a vincule ao local.*

A prova negativa trazida pela contribuinte é a que estava ao seu alcance e foi corroborada pela própria fiscalização. Diante dela, não subsiste a presunção de legitimidade do cadastro. Falta ao lançamento a identificação do sujeito passivo e, a rigor, a própria determinação do imóvel sobre o qual incidiria o imposto. Trata-se de erro quanto a elemento essencial do lançamento, que autoriza e impõe sua revisão de ofício (art. 149 do CTN).

II.3 — Do alcance da decisão recorrida

A parte dispositiva da decisão determina a retirada do nome da requerente do cadastro, mas não menciona expressamente os créditos tributários. O requerimento, porém, pedia também o cancelamento do crédito, e foi deferido sem ressalvas. Para evitar dúvida na execução do julgado, explicita-se que o deferimento compreende o cancelamento de todos os créditos de IPTU, e das taxas eventualmente lançadas no mesmo aviso, constituídos em nome da requerente com base no CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001, inclusive eventuais inscrições em dívida ativa.

Fica mantida a determinação de diligência para apurar se o imóvel existe e quem é seu proprietário ou possuidor. Caso o imóvel seja identificado, o Setor de Tributação e Arrecadação deverá regularizar o cadastro e lançar o imposto contra o sujeito passivo correto, observado o prazo decadencial do art. 173, I, do CTN. Caso não exista, o cadastro deverá ser inativado, para que não volte a gerar lançamentos.

III — Da Conclusão

A decisão de primeira instância está correta. A requerente não é proprietária, titular de domínio útil ou possuidora do imóvel cadastrado, que sequer está identificado no cadastro municipal. Não há fundamento para lhe exigir o imposto.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO DE OFÍCIO E PELO SEU IMPROVIMENTO**, mantendo-se a decisão de primeira instância, com o esclarecimento de que o deferimento compreende o cancelamento de todos os créditos lançados em nome da requerente com base no CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001, inclusive eventuais inscrições em dívida ativa, e com a manutenção da diligência determinada para identificação do imóvel e de seu real proprietário ou possuidor.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026.

_____

Conselheira Relatora Mara Lucia da Silva
Conselho Municipal de Contribuintes

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso de Ofício, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, ausente o Conselheiro Kleber Azevedo Martins e presente, em sua substituição e na presidência da sessão, o Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), ausente a Conselheira Monica Aparecida Caovila e presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em sua substituição, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO DE OFÍCIO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo a Decisão Administrativa proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 4 de novembro de 2026, que deferiu o requerimento de ANA ROSA PAGANI BELATO, pelos seguintes fundamentos: (i) o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel urbano, e seu contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a

qualquer título (arts. 32 e 34 do CTN; Súmula 399 do STJ); (ii) as certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis de Campanha e de Varginha demonstram que a requerente não é proprietária de imóvel na [ENDEREÇO OCULTADO], e nada nos autos indica que dele seja possuidora; (iii) o cadastro municipal não identifica matrícula, lote ou localização do imóvel, o que impede a determinação da matéria tributável e do sujeito passivo (art. 142 do CTN) e impõe a revisão de ofício do lançamento (art. 149 do CTN); determinando-se: (a) a exclusão do nome da requerente do CIMOB nº 01.01.000001.001136.0001; (b) o cancelamento de todos os créditos tributários lançados em nome da requerente com base nesse cadastro, inclusive eventuais inscrições em dívida ativa; e (c) a realização das diligências determinadas em primeira instância, para apurar a existência do imóvel e identificar seu real proprietário ou possuidor, com a regularização ou a inativação do cadastro, conforme o resultado, ressalvado novo lançamento contra o sujeito passivo correto, observado o prazo decadencial do art. 173, I, do CTN; nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026.

Representantes do Município:

_____

Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)

_____

Marilane Cristina Caovila Pinto

_____

Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:

_____

Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)

_____

Daniella Cristina Venancio

_____

Kelly Giordana Zanin

Anderson Fernandes Baceti

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes

ACÓRDÃO Nº 14/2026 — CMC

EMENTA:

TAXA DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO E ISSQN FIXO ANUAL — EXERCÍCIOS DE 2023, 2024 E 2025 — INSCRIÇÃO NO CADASTRO MOBILIÁRIO (FIC-CAMOB, PROTOCOLO Nº 11/2023) PROMOVIDA POR TERCEIRO SEM PROCURAÇÃO — FICHA SEM ASSINATURA DO CONTRIBUINTE OU DE MANDATÁRIO — ATO PRATICADO SEM PODERES — INEFICÁCIA EM RELAÇÃO ÀQUELE EM CUJO NOME FOI PRATICADO (ART. 662 DO CÓDIGO CIVIL; ART. 104, §2º, DO CPC) — AUSÊNCIA DE RATIFICAÇÃO EXPRESSA OU INEQUÍVOCA — INVALIDADE DE TODOS OS ATOS POSTERIORES DEPENDENTES DA INSCRIÇÃO (ART. 281 DO CPC): LANÇAMENTOS, NOTIFICAÇÕES E INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA — DEVER DA ADMINISTRAÇÃO DE CERTIFICAR-SE DA REPRESENTAÇÃO ANTES DE ACOLHER DECLARAÇÃO EM NOME DE OUTREM (ARTS. 142 E 147 DO CTN) — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA AUTODECLARAÇÃO INAPLICÁVEL — CRIAÇÃO DE BOVINOS PARA CORTE (CNAE 0151-2/01) — ATIVIDADE AGROPECUÁRIA NÃO PREVISTA NA LISTA ANEXA À LC 116/2003 — NÃO INCIDÊNCIA DO ISSQN (ART. 156, III, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL; ART. 1º DA LC 116/2003) — TOMADOR DE SERVIÇOS QUE NÃO SE TORNA CONTRIBUINTE DO IMPOSTO — RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. *A inscrição no cadastro mobiliário que deu origem aos lançamentos foi requerida por terceiro, em ficha que não traz a assinatura do contribuinte, sem procuração e sem qualquer documento que comprovasse poderes de representação. O ato praticado em nome de outrem sem mandato é ineficaz em relação a este, salvo ratificação expressa ou inequívoca, que não houve: o contribuinte, ao ser notificado da inscrição em dívida ativa, impugnou imediatamente a inscrição e os débitos. A ineficácia da inscrição contamina todos os atos que dela dependem, isto é, os lançamentos da Taxa de Licença e do ISSQN Fixo Anual, as notificações e a inscrição em dívida ativa. Cabia à Fazenda Municipal, antes de acolher a declaração e de tomá-la como base de lançamento, certificar-se de que quem a firmava tinha poderes para falar pelo contribuinte; não o tendo feito, não pode invocar a presunção de veracidade de uma autodeclaração que o contribuinte não fez. Independentemente disso, a criação de bovinos para corte é atividade agropecuária, não prevista na lista de serviços, e não pode ser alcançada pelo ISSQN; a condição eventual de tomador de serviços sujeita o produtor, no máximo, à responsabilidade pela retenção do imposto devido pelo prestador, e não o converte em contribuinte. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. CRÉDITOS CANCELADOS.*

Processo: Requerimento de cancelamento de débitos tributários — Taxa de Licença e ISSQN Fixo Anual, exercícios de 2023, 2024 e 2025 (processo físico)
Contribuinte: Altair Antônio de Souza — CPF [OCULTADO] — Cadastro Mobiliário nº 11678
Endereço: [OCULTADO]
Tributo: Taxa de Licença para Localização e Funcionamento e ISSQN Fixo Anual — exercícios de 2023 (proporcional), 2024 e 2025
Valor Exigido: (créditos dos exercícios de 2023, 2024 e 2025, os dois primeiros inscritos em dívida ativa)
Valor Mantido em Primeira Instância: integralidade dos créditos
Valor Mantido por este Conselho: nenhum
Modalidade: Recurso Voluntário — arts. 488, III, “c”, e 511 da LC Municipal 1.520/2017

Relator(a): Daniella Cristina Venancio
Sessão de Julgamento: 12 de novembro de 2026
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira; Conselheira Kelly Giordana Zanin impedida, sem suplente disponível para substituí-la (julgamento por 5 Conselheiros, presente o quórum do art. 12 do Regimento Interno)

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por ALTAIR ANTÔNIO DE SOUZA, produtor rural, com fundamento nos arts. 488, III, “c”, e 511 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017 (Código Tributário Municipal — CTM), contra a Decisão Administrativa proferida em 18 de agosto de 2025 pelo Procurador Municipal, Dr. Heldrick Carlos da Silva (OAB/MG nº 109.693), que indeferiu o pedido de cancelamento dos créditos de Taxa de Licença para Localização e Funcionamento e de ISSQN Fixo Anual dos exercícios de 2023, 2024 e 2025.

Os créditos têm origem na inscrição do contribuinte no Cadastro Mobiliário, feita a partir da Ficha de Inscrição no Cadastro Mobiliário (FIC-CAMOB) protocolada sob o nº 11/2023, em 16 de junho de 2023 (fls. 03). A ficha indica como atividade principal a “criação de bovinos para corte” (CNAE 0151-2/01), com estabelecimento em [OCULTADO], e traz no campo de e-mail o endereço de um escritório de contabilidade. A ficha não contém assinatura do contribuinte nem de procurador, e não há nos autos procuração ou outro documento que atribua a terceiro poderes para requerer a inscrição em nome do contribuinte.

A partir dessa inscrição, foi aberto o Cadastro Mobiliário nº 11678 (fls. 06), com situação “ativo” e data de abertura em 16 de junho de 2023. Foram vinculados ao cadastro os tributos “ISSQN — Nível Médio ou Técnico” e “TFF — Comércio e Serviços”, e foram lançados a Taxa de Licença e o ISSQN Fixo Anual dos exercícios de 2023 (proporcional), 2024 e 2025. Os créditos de 2023 e 2024 foram inscritos em dívida ativa, e o contribuinte recebeu a respectiva notificação em 6 de janeiro de 2025.

Em 8 de janeiro de 2025, o contribuinte protocolou requerimento, subscrito por seu escritório de contabilidade (fls. 01) e por ele próprio, mediante assinatura digital (fls. 02). Alegou que atua no Município apenas como produtor rural, sendo em algumas oportunidades tomador de serviços, por contratar eventualmente prestadores autônomos para atividades necessárias à fazenda, e que não mantém nenhuma outra atividade que pudesse justificar a Taxa de Licença e o ISSQN Fixo Anual. Pediu o

cancelamento das cobranças de 2023 a 2024 e da cobrança de 2025, bem como a correção do cadastro mobiliário. Juntou cópias de seus documentos de identificação (fls. 04 e 05).

A Procuradoria indeferiu integralmente o pedido e manteve os créditos. Entendeu, em síntese, que: (a) a inscrição não se deu de ofício, mas por ato voluntário do contribuinte, que, "representado por seu procurador", a requereu por meio da FIC-CAMOB, "preenchida e assinada por seu representante legal"; (b) a inscrição é autodeclaração que goza de presunção de veracidade, e a cobrança decorreu do ato declaratório do próprio requerente, e não de erro da Administração; (c) a Taxa de Licença tem como fato gerador o exercício do poder de polícia, e não a prestação de serviços; (d) o ISSQN Fixo Anual decorre do enquadramento feito a partir do CNAE declarado, cabendo ao contribuinte o ônus de demonstrar a não ocorrência do fato gerador; e (e) a correção do cadastro depende de pedido de baixa, com efeitos apenas para o futuro, sendo o cancelamento retroativo possível somente em caso de erro de fato da Administração ou de vício insanável no lançamento. Determinou a intimação do requerente "por meio de seu representante legal".

A decisão foi comunicada pelo Termo de Intimação nº 023/2025, lavrado em 20 de agosto de 2025 pela Fiscal de Tributos Municipais Monyque Carvalho Develly (Matrícula 1491). O campo de ciência do sujeito passivo não foi preenchido.

Em 22 de agosto de 2025, o contribuinte interpôs Recurso Voluntário, por ele próprio assinado digitalmente, recebido pela Fiscal de Tributos Municipais Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) em 25 de agosto de 2025 (fls. 15). Reitera que atua apenas como produtor rural, na criação e venda de bovinos de corte, e que é tomador eventual de serviços de autônomos. Esclarece que foi orientado a se cadastrar na condição de tomador, para lançar os serviços tomados e emitir as guias de recolhimento do ISS retido. Afirma, por fim, que a FIC-CAMOB não foi preenchida por ele e que não foi apresentada procuração à época. Pede o cancelamento das cobranças de 2023, 2024 e 2025 e a correção do cadastro mobiliário.

O contribuinte foi intimado da inclusão do feito em pauta.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade e das Questões Processuais

I.1 — Da tempestividade e do cabimento

O Recurso Voluntário é cabível e tempestivo. O Termo de Intimação nº 023/2025 foi lavrado em 20 de agosto de 2025, e o recurso, datado de 22 de agosto de 2025, foi recebido pela Fazenda em 25 de agosto de 2025. Ainda que o prazo de 10 (dez) dias do art. 488, III, "c", do CTM fosse contado da lavratura do termo, e não da ciência, o recurso estaria dentro dele. Conheço do recurso.

I.2 — Da intimação da decisão recorrida

O Termo de Intimação nº 023/2025 não registra a ciência do sujeito passivo, e a decisão recorrida determinou que a intimação se fizesse "por meio de seu representante legal", figura que, como se verá, não existe nos autos. O vício, porém, não trouxe prejuízo: o próprio contribuinte tomou conhecimento da decisão e recorreu dentro do prazo, o que supre a falha (art. 239, §1º, c/c o art. 15 do CPC).

I.3 — Da composição do Conselho e do impedimento

Registra-se, em ressalva, que a Conselheira Kelly Giordana Zanin, representante dos contribuintes, é contadora do recorrente e subscreveu, como responsável pelo escritório de contabilidade que o assiste, o requerimento que deu início a este processo (fls. 01). Há, portanto, interesse indireto na causa, hipótese de impedimento prevista no art. 18, I, do Regimento Interno do Conselho, aprovado pelo Decreto Municipal nº 66/2026, reforçada pelo art. 18, II, da Lei nº 9.784/1999, aplicável subsidiariamente aos Municípios na forma da Súmula 633 do STJ. A Conselheira declarou-se impedida e não participou da discussão nem da votação deste processo, participando normalmente dos demais feitos em pauta. Comunicado o fato ao Presidente, não houve suplente correspondente disponível para a substituição prevista no art. 18, §2º, do Regimento Interno.

O Conselheiro Kleber Azevedo Martins não participou desta sessão, tendo sido substituído pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), que presidiu a sessão. A Conselheira Monica Aparecida Caovila também não participou da sessão, tendo sido substituída pela Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, representante do Município. O Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira foi substituído pelo Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, representante dos contribuintes. O julgamento deste processo contou, assim, com 5 (cinco) dos 6 (seis) membros do Conselho, número superior à maioria absoluta exigida para deliberar, computados os suplentes convocados (art. 12 do Regimento Interno).

A composição paritária do Conselho (art. 538 do CTM; art. 3º do Regimento Interno) refere-se à sua constituição, e não é afetada pelo afastamento eventual de um Conselheiro impedido; a decisão é tomada por maioria simples dos votos dos Conselheiros presentes, cabendo ao Presidente o voto de qualidade em caso de empate (art. 16 do Regimento Interno; art. 545, V, do CTM). Não há, portanto, óbice ao julgamento.

I.4 — Dos limites do recurso

O recurso devolve a este Conselho: (a) a validade da inscrição no Cadastro Mobiliário, à luz da alegação de que a FIC-CAMOB não foi preenchida pelo contribuinte nem acompanhada de procuração; (b) a validade dos lançamentos da Taxa de Licença e do ISSQN Fixo Anual de 2023, 2024 e 2025, e da inscrição em dívida ativa dos dois primeiros exercícios; e (c) a incidência do ISSQN sobre a atividade de produtor rural.

II — Da Inscrição no Cadastro Mobiliário sem Procuração

II.1 — O que os autos demonstram

Toda a cobrança se apóia em um único ato: a FIC-CAMOB protocolada em 16 de junho de 2023. A decisão recorrida a trata como ato voluntário do contribuinte, praticado por seu procurador, em ficha “preenchida e assinada por seu representante legal”. Os autos não confirmam essa premissa.

> *(a) **A ficha não está assinada.** A FIC-CAMOB (fls. 03) não traz assinatura do contribuinte nem de qualquer outra pessoa que se apresente como seu procurador.*
> *(b) **Não há procuração.** Não há nos autos instrumento de mandato, nem foi ele mencionado no protocolo. O único indício da autoria da ficha é o endereço eletrônico de um escritório de contabilidade, lançado no campo de e-mail.*
> *(c) **Não há representante legal.** Representante legal de pessoa física capaz é figura que não existe: a representação legal decorre da lei, nos casos de incapacidade (pais, tutores e curadores), ou dos atos constitutivos, no caso de pessoas jurídicas. Um contador só fala pelo cliente perante a Fazenda se tiver procuração.*
> *(d) **O contribuinte nega a autoria.** No recurso, que ele próprio assinou, o contribuinte afirma que não preencheu a ficha e que nenhuma procuração foi apresentada à época. A Fazenda não produziu prova em sentido contrário.*

O que se tem, portanto, é uma declaração feita em nome do contribuinte por terceiro sem poderes para isso.

II.2 — A ineficácia do ato praticado sem mandato

Ninguém pode obrigar outrem sem dele ter recebido poderes. O mandato opera-se quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos, e a procuração é o seu instrumento (art. 653 do Código Civil). Os atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, "são ineficazes em relação àquele em cujo nome foram praticados, salvo se este os ratificar" (art. 662 do Código Civil).

A mesma regra vale no processo. O ato praticado sem procuração e não ratificado é "considerado ineficaz relativamente àquele em cujo nome foi praticado" (art. 104, §2º, do CPC), dispositivo aplicável supletiva e subsidiariamente aos processos administrativos (art. 15 do CPC).

A inscrição no Cadastro Mobiliário não é mera formalidade. É o ato pelo qual alguém declara ao Fisco que exerce atividade econômica em determinado estabelecimento e, com isso, passa a sofrer lançamentos periódicos de taxas e impostos. Por isso mesmo, só pode ser feita pelo próprio contribuinte ou por quem tenha poderes para representá-lo. Feita por terceiro sem mandato, a inscrição não produz efeitos em relação ao contribuinte, e não pode ser a ele oposta como se fosse declaração sua.

II.3 — A ausência de ratificação

A ratificação "há de ser expressa, ou resultar de ato inequívoco" (art. 662, parágrafo único, do Código Civil). Não há nos autos ratificação expressa. Tampouco há ato inequívoco: o contribuinte não pagou os tributos lançados e, ao ser notificado da inscrição em dívida ativa, em 6 de janeiro de 2025, impugnou a inscrição e os débitos dois dias depois. Essa conduta é o oposto da ratificação.

O recurso menciona que o contribuinte foi orientado a se cadastrar na condição de tomador, para declarar serviços tomados e emitir guias do ISS retido. Ainda que se extraia daí algum conhecimento do contribuinte sobre a existência de um cadastro, isso não ratifica a declaração que gerou a cobrança. A ratificação não se estende além do seu objeto: aceitar um registro para cumprir o dever de reter o imposto devido por terceiros não equivale a declarar que se mantém estabelecimento sujeito a licença, nem que se presta serviço tributável pelo ISSQN Fixo. Essa declaração o contribuinte nunca fez, e a repudiou assim que dela teve notícia.

II.4 — A invalidade de todos os atos posteriores

Sendo ineficaz a inscrição em relação ao contribuinte, são igualmente inválidos todos os atos praticados contra ele com base nela. Anulado o ato, "consideram-se de nenhum efeito todos os subsequentes que dele dependam" (art. 281 do CPC). Aqui, nenhum ato posterior tem fundamento autônomo:

> *(a) **Os lançamentos** da Taxa de Licença e do ISSQN Fixo Anual de 2023, 2024 e 2025 foram feitos exclusivamente a partir dos dados da ficha. Não houve fiscalização, vistoria ou qualquer apuração própria da autoridade fiscal sobre a existência de estabelecimento ou de prestação de serviços.*
> *(b) **As notificações** desses lançamentos pressupõem um sujeito passivo regularmente vinculado ao cadastro, o que não há.*
> *(c) **A inscrição em dívida ativa** dos exercícios de 2023 e 2024 e as respectivas certidões reproduzem os mesmos créditos. A presunção de certeza e liquidez da dívida ativa é relativa (art. 204, parágrafo único, do CTN) e não sobrevive à demonstração de que o crédito inscrito não tem origem válida.*

Não se trata, como supôs a decisão recorrida, de pedido de baixa cadastral com efeitos apenas para o futuro. A baixa pressupõe uma inscrição válida que deixa de corresponder à realidade. Aqui, a inscrição nunca foi eficaz em relação ao contribuinte, e o vício atinge a origem dos lançamentos. É exatamente a hipótese de "vício insanável no ato de lançamento" que a própria decisão recorrida admite como causa de cancelamento retroativo. A Administração deve anular seus próprios atos quando eivados de vício de legalidade (art. 53 da Lei nº 9.784/1999; Súmula 473 do STF), e o lançamento deve ser revisto de ofício quando se comprove erro quanto a elemento de declaração obrigatória (art. 149, IV, do CTN).

II.5 — O dever da Fazenda de certificar-se da representação

A decisão recorrida atribuiu ao contribuinte o ônus de desfazer a inscrição, por ter partido dele a declaração. Mas a declaração não partiu dele, e a responsabilidade por tê-la aceito é da Administração.

O lançamento é atividade administrativa vinculada e obrigatória, em que cabe à autoridade identificar o sujeito passivo (art. 142 do CTN). Quando o lançamento se faz com base em declaração, esta deve ser prestada pelo sujeito passivo ou por terceiro "na forma da legislação tributária" (art. 147 do CTN), isto é, por quem a lei autorize ou por mandatário regularmente constituído. A Administração deve observar as formalidades essenciais à garantia dos direitos dos administrados (art. 2º, parágrafo único, VIII, da Lei nº 9.784/1999), e a exigência de procuração de quem requer em nome alheio é a mais elementar delas.

A Fazenda Municipal deveria, portanto, ter se certificado, antes de receber a FIC-CAMOB e de lançar com base nela, de que a ficha estava assinada pelo contribuinte ou acompanhada de procuração com poderes para requerer a inscrição. Bastava conferir a assinatura e exigir o instrumento de mandato. Não o tendo feito, o Município não pode invocar a presunção de veracidade de uma autodeclaração que o contribuinte não fez, nem transferir a ele o ônus de provar que não exercia a atividade declarada por outrem. A presunção de veracidade das declarações do contribuinte pressupõe, antes de tudo, que a declaração seja dele.

O caso revela uma falha de procedimento que não é isolada e que deve ser corrigida: pedidos de inscrição, alteração ou baixa cadastral formulados por terceiros devem ser recebidos somente com a procuração do contribuinte, e os formulários devem conter a assinatura de quem os subscreve.

III — Da Não Incidência do ISSQN sobre a Atividade Declarada

Ainda que a inscrição fosse válida, o ISSQN Fixo Anual não poderia ser exigido.

O ISSQN incide sobre os serviços de qualquer natureza definidos em lei complementar (art. 156, III, da Constituição Federal), isto é, sobre os serviços constantes da lista anexa à LC 116/2003 (art. 1º). A única atividade declarada na própria FIC-CAMOB é a criação de bovinos para corte (CNAE 0151-2/01), atividade agropecuária que consiste em produzir e vender animais, e não em prestar serviço a terceiros. Ela não consta da lista de serviços. A própria ficha cadastral, ao vincular o contribuinte ao código “ISSQN — Nível Médio ou Técnico”, enquadrou-o em categoria destinada a profissionais que prestam serviços pessoalmente, sem nenhuma relação com a atividade declarada.

A condição de tomador eventual de serviços de autônomos não altera essa conclusão. Contribuinte do ISSQN é o prestador do serviço (art. 5º da LC 116/2003). O tomador pode ser responsável pela retenção e pelo recolhimento do imposto devido pelo prestador, nas hipóteses legais (art. 6º da LC 116/2003), mas essa responsabilidade se refere ao imposto de terceiros e não o converte em contribuinte de ISSQN Fixo. Eventuais guias de ISS retido emitidas e pagas pelo contribuinte nessa condição não são afetadas por este julgamento.

Quanto à Taxa de Licença, o lançamento cai com a inscrição que lhe deu causa (item II). Fica prejudicado, por isso, o exame de se a atividade de produtor rural, em imóvel situado na zona rural, estaria sujeita à licença municipal, questão que deverá ser apreciada em eventual inscrição futura regularmente requerida.

IV — Dos Reparos à Fundamentação da Decisão Recorrida

A decisão de primeira instância merece reforma, pelos seguintes motivos:

> *(a) Partiu de premissa fática não comprovada. A FIC-CAMOB não está assinada pelo contribuinte nem por procurador, e não há procuração nos autos. Um contador não é "representante legal" de pessoa física capaz.*
> *(b) Aplicou a presunção de veracidade da autodeclaração a uma declaração feita por terceiro sem poderes, e inverteu contra o contribuinte o ônus de uma verificação que cabia à Administração.*
> *(c) Tratou como pedido de baixa cadastral, com efeitos para o futuro, o que é hipótese de ineficácia do ato de origem e de nulidade dos lançamentos dele derivados, com efeitos desde a inscrição.*
> *(d) Não examinou a lista de serviços da LC 116/2003 para verificar se a atividade declarada poderia ser alcançada pelo ISSQN.*
> *(e) Determinou a intimação "por meio de seu representante legal", reproduzindo o mesmo vício de representação.*

V — Da Conclusão

A inscrição no Cadastro Mobiliário foi requerida em nome do contribuinte por terceiro sem procuração, em ficha sem assinatura, e nunca foi ratificada. É ineficaz em relação ao contribuinte, e são inválidos todos os atos posteriores praticados contra ele com base nela: os lançamentos da Taxa de Licença e do ISSQN Fixo Anual de 2023, 2024 e 2025, suas notificações e a inscrição em dívida ativa. A Fazenda Municipal deveria ter se certificado da representação antes de acolher a declaração e de lançar com base nela. Além disso, a criação de bovinos para corte não é serviço tributável pelo ISSQN.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PROVIMENTO**, para declarar ineficaz em relação ao contribuinte a inscrição no Cadastro Mobiliário decorrente da FIC-CAMOB protocolada sob o nº 11/2023 e cancelar integralmente os créditos de Taxa de Licença e de ISSQN Fixo Anual dos exercícios de 2023, 2024 e 2025, com o cancelamento das inscrições em dívida ativa e das respectivas certidões.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026.

_____

Conselheira Relatora Daniella Cristina Venancio
Conselho Municipal de Contribuintes

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, ausente o Conselheiro Kleber Azevedo Martins e presente, em sua substituição e na presidência da sessão, o Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), ausente a Conselheira Monica Aparecida Caovila e presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em sua substituição, presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, e registrado o impedimento da Conselheira Kelly Giordana Zanin, contadora do recorrente, que não participou da discussão nem da votação, sem suplente disponível para substituí-la (art. 18, I e §2º, do Regimento Interno aprovado pelo Decreto Municipal nº 66/2026), presente o quórum do art. 12 do mesmo Regimento, por maioria de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PROVIMENTO**, reformando a Decisão Administrativa proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 18 de agosto de 2025, pelos seguintes fundamentos: (i) a inscrição no Cadastro Mobiliário decorrente da FIC-CAMOB protocolada sob o nº 11/2023 foi requerida em nome do contribuinte por terceiro, em ficha sem assinatura e sem procuração, sendo ineficaz em relação a ele, por ausência de mandato e de ratificação expressa ou inequívoca (arts. 653 e 662 do Código Civil; art. 104, §2º, c/c o art. 15 do CPC); (ii) a ausência de procuração invalida todos os atos posteriores praticados contra o sujeito passivo com base na inscrição, a saber, os lançamentos da Taxa de Licença e do ISSQN Fixo Anual dos exercícios de 2023, 2024 e 2025, suas notificações e a inscrição em dívida ativa (art. 281 do CPC; arts. 149, IV, e 204, parágrafo único, do CTN; art. 53 da Lei nº 9.784/1999; Súmula 473 do STF); (iii) cabia à Fazenda Municipal certificar-se de que a ficha estava assinada pelo contribuinte ou acompanhada de procuração antes de acolhê-la e de lançar com base nela, não podendo invocar a presunção de veracidade de autodeclaração que o contribuinte não fez (arts. 142 e 147 do CTN; art. 2º, parágrafo único, VIII, da Lei nº 9.784/1999); (iv) a criação de bovinos para corte (CNAE 0151-2/01) não consta da lista de serviços anexa à LC 116/2003 e não se sujeita ao ISSQN, e a condição eventual de tomador de serviços não converte o produtor rural em contribuinte do imposto (art. 156, III, da Constituição Federal; arts. 1º, 5º e 6º da LC 116/2003);

determinando-se: (a) o cancelamento integral dos créditos de Taxa de Licença e de ISSQN Fixo Anual dos exercícios de 2023, 2024 e 2025 lançados no Cadastro Mobiliário nº 11678, com o cancelamento das inscrições em dívida ativa e das respectivas certidões, e a sustação de quaisquer atos de cobrança; (b) a desvinculação do contribuinte, desde a origem, dos lançamentos de Taxa de Licença e de ISSQN Fixo Anual vinculados ao Cadastro Mobiliário nº 11678, ressalvada nova inscrição requerida pelo próprio contribuinte ou por procurador com poderes específicos, inclusive na condição de tomador de serviços responsável pela retenção do imposto; (c) a preservação dos recolhimentos de ISS retido eventualmente efetuados pelo contribuinte na condição de tomador; e (d) a recomendação ao Setor de Tributação e Arrecadação para que somente receba pedidos de inscrição, alteração ou baixa cadastral formulados por terceiros quando acompanhados de procuração do contribuinte, exigindo-se em todos os formulários a assinatura de quem os subscreve; nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Monsenhor Paulo, 12 de novembro de 2026.

Representantes do Município:

_____

Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)

_____

Marilane Cristina Caovila Pinto

_____

Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:

_____

Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)

_____

Daniella Cristina Venancio

Anderson Fernandes Baceti

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes

ACÓRDÃO — PROC-2026-000003 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA NA PENDÊNCIA DO RECURSO — SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE (ART. 151, III, DO CTN) — ART. 201 DO CTN — CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. Pendente recurso administrativo, a exigibilidade do crédito tributário permanece suspensa (art. 151, III, do CTN), sendo indevida sua inscrição em dívida ativa antes da decisão final (art. 201 do CTN). RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN). INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA CANCELADA.*

Dados

Processo: PROC-2026-000003 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000010)
Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21
Endereço: [OCULTADO]
Imóvel: Matrícula nº 10.215 do CRI de Campanha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO]
Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)
Valor Lançado: R$ 1.328,88 (mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), sobre o excedente de R$ 66.444,16
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000001
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000001, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000010, relativa à transmissão do imóvel urbano objeto da Matrícula nº 10.215 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campanha/MG, situado na [ENDEREÇO OCULTADO], com terreno de 600 m² e edificação de 85 m². O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 256.673,00 (duzentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e setenta e três reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) apurou o valor do imóvel com base no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018, aplicado conforme o art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 74/2026: terreno de 600 m² ao valor unitário de R$ 376,42/m² (Setor A3), totalizando R$ 225.852,00, e edificação de 85 m² no padrão RUPN, ao

valor de R$ 1.430,37/m², com fator de conservação 0,8 constatado em vistoria de 07/08/2026, totalizando R$ 97.265,16. O valor apurado foi de **R$ 323.117,16**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 256.673,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 66.444,16, resultando no crédito de **R$ 1.328,88**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000001) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000494), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 256.673,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 1.328,88.

Em 09 de novembro de 2026, após a convocação desta sessão (CONVOC-2026-000001, de 04 de novembro de 2026), o recorrente, por sua procuradora, protocolou Manifestação Avulsa denominada “Petição de Sobrestamento de Cobrança e Comunicação de Indevida Inscrição em Dívida Ativa”, noticiando a emissão da Notificação de Dívida Ativa nº COM-2026-002269, datada de 19 de

outubro de 2026, relativa ao ITBI do exercício de 2026 (inscrição nº 199571), no valor total de R$ 1.686,21 (principal de R$ 1.381,23, multa de R$ 276,25 e juros de R$ 28,73), com intimação para pagamento sob pena de protesto ou execução fiscal. Sustenta que, estando o processo administrativo pendente de julgamento, a exigibilidade do crédito encontra-se suspensa (art. 151, III, do CTN), sendo nula e prematura a inscrição. Requer o cancelamento ou o sobrestamento da notificação e da respectiva guia de cobrança, com o reconhecimento da suspensão da exigibilidade, e a juntada do expediente aos autos principais.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes

para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 256.673,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 256.673,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou da aplicação direta dos valores unitários da Planta Genérica (Decreto Municipal nº 02/2018) — isto é, de valores de

referência estabelecidos unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item “c” da tese. A vistoria de 07/08/2026 e o fator de conservação 0,8 individualizaram a edificação, o que revela zelo da fiscalização, mas não suprem o procedimento: o terreno, que responde por cerca de 70% do valor apurado, foi avaliado exclusivamente pelo valor de tabela do Setor A3.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 74/2026) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *“§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital.”*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Ainda que a avaliação tenha considerado localização, padrão e área do imóvel (art. 38, § 2º, III, do CTN), faltou a etapa de contestação prevista no § 3º, que deveria anteceder a constituição do crédito.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Da Manifestação Avulsa de 09/11/2026: inscrição em dívida ativa na pendência do recurso

A manifestação foi apresentada pelo próprio recorrente, antes do julgamento, e versa sobre a exigibilidade do crédito discutido nestes autos. Por guardar relação direta com o objeto do recurso, recebo-a como petição incidental e dela conheço.

Assiste razão ao recorrente. Nos termos do art. 151, III, do CTN, as reclamações e os recursos, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo, suspendem a exigibilidade do crédito tributário. O crédito de ITBI objeto destes autos foi impugnado em 12 de agosto de 2026 e, julgada improcedente a impugnação, foi objeto de recurso voluntário tempestivo, interposto em 08 de setembro de 2026. Desde a impugnação, portanto, a exigibilidade esteve suspensa, sem solução de continuidade, situação que perdura até a decisão definitiva na esfera administrativa.

O art. 201 do CTN, por sua vez, somente admite a inscrição em dívida ativa do crédito tributário "depois de esgotado o prazo fixado, para pagamento, pela lei ou por

decisão final proferida em processo regular". Pendente o recurso, não havia decisão final nem prazo de pagamento em curso, de modo que o crédito não podia ser inscrito em dívida ativa, nem acrescido de multa e juros de mora. A inscrição nº 199571 e a Notificação de Dívida Ativa nº COM-2026-002269, emitidas em 19 de outubro de 2026, quando o recurso já aguardava julgamento por este Conselho, são, portanto, irregulares.

Registre-se, ainda, que a notificação indica principal de R$ 1.381,23, valor que não coincide com o crédito lançado e discutido nestes autos (R$ 1.328,88), sem que os autos registrem a origem da diferença.

De todo modo, com a anulação do lançamento reconhecida no tópico II.2, a inscrição perde por completo o seu suporte: não subsiste crédito a ser cobrado, e eventual novo crédito somente poderá ser constituído após o procedimento de arbitramento determinado neste acórdão, com nova notificação do sujeito passivo e reabertura dos prazos de defesa. Impõe-se, assim, o cancelamento da inscrição em dívida ativa nº 199571, da Notificação de Dívida Ativa nº COM-2026-002269 e da respectiva guia de cobrança, com a abstenção de protesto, execução fiscal ou qualquer outro ato de cobrança relativo a esse crédito, e a exclusão de eventual restrição dele decorrente em nome do contribuinte.

II.5 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 256.673,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 323.117,16 e do lançamento de ITBI de **R$ 1.328,88** (mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos) sobre o excedente de R$ 66.444,16, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN (Tema 1.113/STJ); (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.5, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN; e (iv) **acolher a Manifestação Avulsa de 09/11/2026**, para determinar o cancelamento da inscrição em dívida ativa nº 199571, da Notificação de Dívida Ativa nº COM-2026-002269 e da respectiva guia de cobrança, emitidas na pendência do recurso e com a exigibilidade do crédito suspensa (arts. 151, III, e 201 do CTN), vedados o protesto, a execução fiscal ou qualquer outro ato de cobrança relativo a esse crédito. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 256.673,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000001**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado

(Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; (vi) pendente o recurso voluntário, a exigibilidade do crédito estava suspensa (art. 151, III, do CTN), sendo indevida sua inscrição em dívida ativa antes da decisão final (art. 201 do CTN); determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 323.117,16 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 1.328,88** (mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), mantida a imunidade sobre R$ 256.673,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, e determinando-se, ainda, em acolhimento à Manifestação Avulsa de 09/11/2026, o **cancelamento da inscrição em dívida ativa nº 199571, da Notificação de Dívida Ativa nº COM-2026-002269 e da respectiva guia de cobrança**, vedados o protesto, a execução fiscal ou qualquer outro ato de cobrança relativo a esse crédito, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio

Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes

Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000004 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados
Processo: PROC-2026-000004 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000009)
Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21
Endereço: [OCULTADO]
Imóvel: Matrícula nº 43.207 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural — 12,24 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)
Valor Lançado: R$ 6.772,99 (seis mil, setecentos e setenta e dois reais e noventa e nove centavos), sobre o excedente de R$ 338.649,36
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000010
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000010, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000009, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 43.207 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 12,24 hectares no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) constatou que o Cadastro Ambiental Rural utilizado (CAR [ENDEREÇO OCULTADO]) abrange área total de 87,61 hectares, superior aos 12,24 hectares da matrícula. Avaliou, então, a totalidade da área do cadastro com base no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 e no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019: 87,523 ha de cultura a R$ 29.812,10/ha (R$ 2.609.244,43), 0,087 ha de benfeitoria a R$ 42.534,94/ha (R$ 3.700,54) e as edificações do cadastro (casa sede, depósito, curral, galpão e duas casas de colono,

870 m²) somadas a 5.000 pés de café (R$ 846.635,60), totalizando R$ 3.459.580,57. Sobre esse total aplicou a proporção de 13,98%, correspondente à área da matrícula, apurando o valor de **R$ 483.649,36**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 145.000,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 338.649,36, resultando no crédito de **R$ 6.772,99**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000002) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000510), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 145.000,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 6.772,99.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 145.000,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 145.000,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou da aplicação dos valores referenciais do Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese — sobre a totalidade de um cadastro ambiental de 87,61 hectares que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, seguida de simples rateio pela área. Esse critério atribuiu à matrícula, na proporção de 13,98%, parcela do valor de todas as edificações e de todo o cafezal do cadastro, sem verificar em qual matrícula cada benfeitoria efetivamente se encontra, e classificou como cultura praticamente toda a área, sem vistoria ou pesquisa de mercado. O próprio despacho registra que a Matrícula nº 43.207 contém 5.000 pés de café, mas o rateio lhe atribuiu apenas 699 pés (13,98%), distribuindo o restante a outra área — incoerência que confirma a inadequação do critério.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com

o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: o rateio, pela área, do valor de edificações e culturas de um cadastro mais amplo não constitui critério técnico de avaliação da matrícula, pois lhe atribui benfeitorias sem verificar se nela efetivamente se encontram.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 145.000,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício

formal, da avaliação fiscal de R$ 483.649,36 e do lançamento de ITBI de **R$ 6.772,99** (seis mil, setecentos e setenta e dois reais e noventa e nove centavos) sobre o excedente de R$ 338.649,36, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN (Tema 1.113/STJ); e (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 145.000,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000010**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a

impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 483.649,36 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 6.772,99** (seis mil, setecentos e setenta e dois reais e noventa e nove centavos), mantida a imunidade sobre R$ 145.000,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000005 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados

Processo: PROC-2026-000005 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000008)

Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21

Endereço: [OCULTADO]

Imóvel: Matrícula nº 44.442 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural — 15,3580 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)

Valor Lançado: R$ 6.398,99 (seis mil, trezentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos), sobre o excedente de R$ 319.949,43
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000009
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000009, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000008, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 44.442 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 15,3580 hectares no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 70.845,32 (setenta mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) apurou o valor do imóvel aplicando o valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare, previsto no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 para áreas de pastagem, sobre os 15,3580 hectares da matrícula, com fundamento no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019. A classificação do uso do solo foi extraída do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, pois abrange

área total de 53,82 hectares; adotou-se a classificação do cadastro e procedeu-se à apuração proporcional à fração da matrícula. O valor apurado foi de **R$ 390.794,75**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 70.845,32) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 319.949,43, resultando no crédito de **R$ 6.398,99**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000003) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000509), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 70.845,32 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 6.398,99.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 70.845,32, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 70.845,32, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou exclusivamente da multiplicação da área da matrícula (15,3580 ha) pelo valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare fixado no Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese. Não houve vistoria, pesquisa de mercado ou consideração de características próprias da gleba, como acesso, relevo, benfeitorias ou aptidão do solo. A própria classificação do uso do solo foi extraída de Cadastro Ambiental Rural que, segundo o despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, por abranger área de 53,82 hectares.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado

o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No

caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: limitou-se a um valor único por hectare, aplicável a toda área de pastagem do Município, sem análise de preços de mercado nem consideração das características próprias da gleba, e com classificação de uso extraída de cadastro que não corresponde à matrícula.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 70.845,32.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 390.794,75 e do lançamento de ITBI de **R$ 6.398,99** (seis mil, trezentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos) sobre o excedente de R$ 319.949,43, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN

(Tema 1.113/STJ); e (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 70.845,32, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000009**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 390.794,75 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 6.398,99** (seis mil, trezentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos), mantida a imunidade

sobre R$ 70.845,32, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000006 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados
Processo: PROC-2026-000006 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000007)
Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21
Endereço: [OCULTADO]
Imóvel: Matrícula nº 51.637 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural — 65,60 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)
Valor Lançado: R$ 42.359,11 (quarenta e dois mil, trezentos e cinquenta e nove reais e onze centavos), sobre o excedente de R$ 2.117.955,64
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000008
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000008, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000007, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 51.637 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 65,60 hectares no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) constatou que o Cadastro Ambiental Rural utilizado (CAR [ENDEREÇO OCULTADO]) abrange área total de 87,61 hectares, superior aos 65,60 hectares da matrícula. Avaliou, então, a totalidade da área do cadastro com base no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 e no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019: 87,523 ha de cultura a R$ 29.812,10/ha (R$ 2.609.244,43), 0,087 ha de benfeitoria a R$ 42.534,94/ha (R$ 3.700,54) e as edificações do cadastro (casa sede, depósito, curral, galpão e duas casas de colono,

870 m²) somadas a 5.000 pés de café (R$ 846.635,60), totalizando R$ 3.459.580,57. Sobre esse total aplicou a proporção de 74,95%, correspondente à área da matrícula, apurando o valor de **R$ 2.592.955,64**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 475.000,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 2.117.955,64, resultando no crédito de **R$ 42.359,11**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000004) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000507), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 475.000,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 42.359,11.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 475.000,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 475.000,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou da aplicação dos valores referenciais do Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese — sobre a totalidade de um cadastro ambiental de 87,61 hectares que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, seguida de simples rateio pela área. Esse critério atribuiu à matrícula, na proporção de 74,95%, parcela do valor de todas as edificações e de todo o cafezal do cadastro, sem verificar em qual matrícula cada benfeitoria efetivamente se encontra, e classificou como cultura praticamente toda a área, sem vistoria ou pesquisa de mercado.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado

o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No

caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: o rateio, pela área, do valor de edificações e culturas de um cadastro mais amplo não constitui critério técnico de avaliação da matrícula, pois lhe atribui benfeitorias sem verificar se nela efetivamente se encontram.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 475.000,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 2.592.955,64 e do lançamento de ITBI de **R$ 42.359,11** (quarenta e dois mil, trezentos e cinquenta e nove reais e onze centavos) sobre o excedente de R$ 2.117.955,64, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN (Tema 1.113/STJ); e (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a**

instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 475.000,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000008**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 2.592.955,64 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 42.359,11** (quarenta e dois mil, trezentos e cinquenta e nove reais e onze centavos), mantida a imunidade sobre R$ 475.000,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração**

obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000007 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados
Processo: PROC-2026-000007 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000006)
Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21
Endereço: [OCULTADO]
Imóvel: Matrícula nº 50.225 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural — 31,1472 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)
Valor Lançado: R$ 11.651,23 (onze mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e três centavos), sobre o excedente de R$ 582.561,68
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000007
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000007, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000006, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 50.225 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 31,1472 hectares no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) apurou o valor do imóvel aplicando o valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare, previsto no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 para áreas de pastagem, sobre os 31,1472 hectares da matrícula, com fundamento no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019. A classificação do uso do solo foi extraída do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, pois abrange

área total de 50,4 hectares; adotou-se a classificação do cadastro e procedeu-se à apuração proporcional à fração da matrícula. O valor apurado foi de **R$ 792.561,68**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 210.000,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 582.561,68, resultando no crédito de **R$ 11.651,23**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000005) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000506), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 210.000,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 11.651,23.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 210.000,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 210.000,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou exclusivamente da multiplicação da área da matrícula (31,1472 ha) pelo valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare fixado no Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese. Não houve vistoria, pesquisa de mercado ou consideração de características próprias da gleba, como acesso, relevo, benfeitorias ou aptidão do solo. A própria classificação do uso do solo foi extraída de Cadastro Ambiental Rural que, segundo o despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, por abranger área de 50,4 hectares.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado

o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No

caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: limitou-se a um valor único por hectare, aplicável a toda área de pastagem do Município, sem análise de preços de mercado nem consideração das características próprias da gleba, e com classificação de uso extraída de cadastro que não corresponde à matrícula.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 210.000,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 792.561,68 e do lançamento de ITBI de **R$ 11.651,23** (onze mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e três centavos) sobre o excedente de R$ 582.561,68, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN

(Tema 1.113/STJ); e (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 210.000,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000007**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 792.561,68 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 11.651,23** (onze mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e três centavos), mantida a imunidade

sobre R$ 210.000,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000008 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados
Processo: PROC-2026-000008 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000005)
Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21
Endereço: [OCULTADO]
Imóvel: Matrícula nº 50.224 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural — 8,4045 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)
Valor Lançado: R$ 1.477,16 (mil, quatrocentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos), sobre o excedente de R$ 73.858,22
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000006
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000006, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000005, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 50.224 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 8,4045 hectares no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) apurou o valor do imóvel aplicando o valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare, previsto no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 para áreas de pastagem, sobre os 8,4045 hectares da matrícula, com fundamento no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019. A classificação do uso do solo foi extraída do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, pois abrange área total de 50,4

hectares; adotou-se a classificação do cadastro e procedeu-se à apuração proporcional à fração da matrícula. O valor apurado foi de **R$ 213.858,22**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 140.000,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 73.858,22, resultando no crédito de **R$ 1.477,16**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000006) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000505), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 140.000,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 1.477,16.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 140.000,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 140.000,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou exclusivamente da multiplicação da área da matrícula (8,4045 ha) pelo valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare fixado no Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese. Não houve vistoria, pesquisa de mercado ou consideração de características próprias da gleba, como acesso, relevo, benfeitorias ou aptidão do solo. A própria classificação do uso do solo foi extraída de Cadastro Ambiental Rural que, segundo o despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, por abranger área de 50,4 hectares.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado

o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No

caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: limitou-se a um valor único por hectare, aplicável a toda área de pastagem do Município, sem análise de preços de mercado nem consideração das características próprias da gleba, e com classificação de uso extraída de cadastro que não corresponde à matrícula.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 140.000,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 213.858,22 e do lançamento de ITBI de **R$ 1.477,16** (mil, quatrocentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos) sobre o excedente de R$ 73.858,22, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN (Tema 1.113/STJ);

e (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 140.000,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000006**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 213.858,22 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 1.477,16** (mil, quatrocentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos), mantida a imunidade sobre

R$ 140.000,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000009 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados
Processo: PROC-2026-000009 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000004)
Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21
Endereço: [OCULTADO]
Imóvel: Matrícula nº 46.774 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO] — 5,5012 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)
Valor Lançado: R$ 1.256,20 (mil, duzentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), sobre o excedente de R$ 62.809,77
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000005
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000005, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000004, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 46.774 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 5,5012 hectares (Área C) no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 77.172,00 (setenta e sete mil, cento e setenta e dois reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) apurou o valor do imóvel aplicando o valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare, previsto no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 para áreas de pastagem, sobre os 5,5012 hectares da matrícula, com fundamento no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019. A classificação do uso do solo foi extraída do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, pois abrange área total de 53,82

hectares; adotou-se a classificação do cadastro e procedeu-se à apuração proporcional à fração da matrícula. O valor apurado foi de **R$ 139.981,77**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 77.172,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 62.809,77, resultando no crédito de **R$ 1.256,20**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000007) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000503), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 77.172,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 1.256,20.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 77.172,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 77.172,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou exclusivamente da multiplicação da área da matrícula (5,5012 ha) pelo valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare fixado no Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese. Não houve vistoria, pesquisa de mercado ou consideração de características próprias da gleba, como acesso, relevo, benfeitorias ou aptidão do solo. A própria classificação do uso do solo foi extraída de Cadastro Ambiental Rural que, segundo o despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, por abranger área de 53,82 hectares.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado

o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No

caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: limitou-se a um valor único por hectare, aplicável a toda área de pastagem do Município, sem análise de preços de mercado nem consideração das características próprias da gleba, e com classificação de uso extraída de cadastro que não corresponde à matrícula.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 77.172,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 139.981,77 e do lançamento de ITBI de **R$ 1.256,20** (mil, duzentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos) sobre o excedente de R$ 62.809,77, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN (Tema 1.113/STJ); e

(iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 77.172,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000005**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 139.981,77 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 1.256,20** (mil, duzentos e cinquenta e seis reais e vinte centavos), mantida a imunidade sobre R$ 77.172,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela**

autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000010 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados

Processo: PROC-2026-000010 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000003)

Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21

Endereço: [OCULTADO]

Imóvel: Matrícula nº 46.773 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO] — 8,5105 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)

Valor Lançado: R$ 2.787,67 (dois mil, setecentos e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos), sobre o excedente de R$ 139.383,46
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000004
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000004, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000003, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 46.773 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 8,5105 hectares (Área B) no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 77.172,00 (setenta e sete mil, cento e setenta e dois reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) apurou o valor do imóvel aplicando o valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare, previsto no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 para áreas de pastagem, sobre os 8,5105 hectares da matrícula, com fundamento no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019. A classificação do uso do solo foi extraída do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, pois abrange área total de 53,82

hectares; adotou-se a classificação do cadastro e procedeu-se à apuração proporcional à fração da matrícula. O valor apurado foi de **R$ 216.555,46**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 77.172,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 139.383,46, resultando no crédito de **R$ 2.787,67**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000008) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000502), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 77.172,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 2.787,67.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 77.172,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 77.172,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou exclusivamente da multiplicação da área da matrícula (8,5105 ha) pelo valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare fixado no Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese. Não houve vistoria, pesquisa de mercado ou consideração de características próprias da gleba, como acesso, relevo, benfeitorias ou aptidão do solo. A própria classificação do uso do solo foi extraída de Cadastro Ambiental Rural que, segundo o despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, por abranger área de 53,82 hectares.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado

o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No

caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: limitou-se a um valor único por hectare, aplicável a toda área de pastagem do Município, sem análise de preços de mercado nem consideração das características próprias da gleba, e com classificação de uso extraída de cadastro que não corresponde à matrícula.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 77.172,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 216.555,46 e do lançamento de ITBI de **R$ 2.787,67** (dois mil, setecentos e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos) sobre o excedente de R$ 139.383,46, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN

(Tema 1.113/STJ); e (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 77.172,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000004**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 216.555,46 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 2.787,67** (dois

mil, setecentos e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos), mantida a imunidade sobre R$ 77.172,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti

ACÓRDÃO — PROC-2026-000011 — CMC

EMENTA

ITBI — INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL — IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL — ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO — TEMAS 796 E 1.348/STF — DESNECESSIDADE DE RESERVA DE CAPITAL OU ÁGIO PARA A INCIDÊNCIA SOBRE O EXCEDENTE — ART. 23 DA LEI Nº 9.249/1995 INAPLICÁVEL AO ITBI — TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA — BASE DE CÁLCULO — PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO — AVALIAÇÃO POR VALOR DE REFERÊNCIA FIXADO UNILATERALMENTE, SEM O PROCEDIMENTO DO ART. 148 DO CTN — TEMA 1.113/STJ — ART. 38, §§ 2º E 3º, DO CTN (LC Nº 227/2026) — ESTIMATIVA TÉCNICA E AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA EM PROCEDIMENTO ESPECÍFICO — NULIDADE FORMAL DA AVALIAÇÃO E DO LANÇAMENTO — DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO — RECURSO VOLUNTÁRIO — ART. 511 DA LC MUNICIPAL 1.520/2017 — PARCIAL PROVIMENTO. *A imunidade do ITBI na integralização de capital não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite expressamente reafirmado pelo STF no julgamento do Tema 1.348, que declarou a imunidade indiferente à atividade preponderante da adquirente. O critério é quantitativo e independe da contabilização do excedente como reserva de capital ou ágio, não sendo o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, norma do imposto de renda, apto a fixar a base de cálculo de tributo municipal. Por outro lado, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada mediante regular procedimento administrativo de arbitramento (art. 148 do CTN), com juízo motivado sobre a inidoneidade da declaração e contraditório prévio, sendo vedado ao Município adotar como base de cálculo valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113/STJ). Avaliação fundada na aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado, é nula por vício formal, assim como o lançamento dela decorrente. A Lei Complementar nº 227/2026, ao incluir os §§ 1º a 3º no art. 38 do CTN, admite a estimativa do valor venal por critérios técnicos, mas assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. TESE DE IMUNIDADE INTEGRAL REJEITADA. LANÇAMENTO ANULADO, COM DETERMINAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO (ARTS. 38, § 3º, E 148 DO CTN).*

Dados

Processo: PROC-2026-000011 — Impugnação de ITBI (origem: Declaração DITBI-2026-000002)

Recorrente: Afonso dos Reis Baldim — CPF [OCULTADO], por si e na qualidade de representante legal de BLAM Administração de Bens — CNPJ 65.203.690/0001-21

Endereço: [OCULTADO]

Imóvel: Matrícula nº 42.787 do CRI de Varginha/MG — [ENDEREÇO OCULTADO] — 26,6290 ha

Tributo: ITBI — Imunidade na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, da CF)

Valor Lançado: R$ 5.351,86 (cinco mil, trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos), sobre o excedente de R$ 267.593,01
Modalidade: Recurso Voluntário — art. 511 da LC Municipal 1.520/2017 — contra a Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000002
Procuradora do Recorrente: Francine de Cássia da Silva — OAB/MG 166.622
Relator(a): Marilane Cristina Caovila Pinto
Composição: Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, na presidência da sessão; Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila; Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira
Registre-se a presença da Advogada do Recorrente, Francine de Cássia da Silva Reis, OAB – 166.622, a qual utilizou da palavra.

RELATÓRIO

Trata-se de **Recurso Voluntário** interposto em 08 de setembro de 2026 por **AFONSO DOS REIS BALDIM**, por intermédio de sua procuradora, em face da Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000002, proferida em 02 de setembro de 2026 pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Heldrick Carlos da Silva, que julgou **improcedente** a impugnação administrativa e manteve o lançamento de ITBI sobre a parcela do valor do imóvel que excede o capital social integralizado.

Em 30 de julho de 2026 foi protocolada a Declaração para Lançamento do ITBI nº DITBI-2026-000002, relativa à transmissão do imóvel rural objeto da Matrícula nº 42.787 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, consistente em gleba de terras com área de 26,6290 hectares no local denominado [ENDEREÇO OCULTADO], zona rural de Monsenhor Paulo/MG. O bem foi transmitido por Afonso dos Reis Baldim e Luciane Morganti Baldim, titulares de 50% cada, à sociedade **BLAM ADMINISTRAÇÃO DE BENS** (CNPJ 65.203.690/0001-21), a título de integralização de capital social, pelo valor declarado de R$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais), integralmente destinado à subscrição de quotas, sem parcela destinada a reserva de capital ou ágio.

Por Despacho datado de 07 de agosto de 2026, a Fiscal de Tributos Municipais III Denise Rodrigues Moreira (Matrícula 1264) apurou o valor do imóvel aplicando o valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare, previsto no Anexo Único do Decreto Municipal nº 02/2018 para áreas de pastagem, sobre os 26,6290 hectares da matrícula, com fundamento no art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019. A classificação do uso do solo foi extraída do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que, segundo o próprio despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, pois abrange

área total de 53,82 hectares; adotou-se a classificação do cadastro e procedeu-se à apuração proporcional à fração da matrícula. O valor apurado foi de **R$ 677.593,01**.

Com fundamento no Tema 796 da Repercussão Geral (RE nº 796.376/SC), a autoridade fiscal reconheceu a imunidade até o valor integralizado (R$ 410.000,00) e lançou o ITBI, à alíquota de 2%, sobre o excedente de R$ 267.593,01, resultando no crédito de **R$ 5.351,86**.

Em 12 de agosto de 2026, o contribuinte apresentou **Impugnação Administrativa**, sustentando, em síntese: (i) que o Tema 796/STF somente autorizaria a tributação do excedente destinado a reserva de capital ou ágio, inexistentes no caso; (ii) que o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 lhe faculta integralizar o bem pelo valor da declaração de bens; e (iii) a ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante. Requereu o reconhecimento da imunidade integral.

A Fazenda Pública Municipal apresentou Contestação (CONTESTACAO-2026-000009) em 17 de agosto de 2026, defendendo a regularidade da avaliação, a irrelevância da destinação contábil do excedente e a inaplicabilidade do art. 23 da Lei nº 9.249/1995 ao ITBI, e registrando que o contribuinte não apresentou laudo ou elemento técnico capaz de infirmar o valor apurado.

A Procuradoria-Geral do Município julgou a impugnação **improcedente**, confirmando a avaliação fiscal, a limitação da imunidade ao valor integralizado e o crédito tributário lançado. Entendeu, quanto ao Tema 1.113/STJ, que não houve arbitramento prévio e genérico, mas avaliação individualizada com critérios objetivos, tendo sido assegurado o contraditório pela via da impugnação.

Cientificado em 02 de setembro de 2026 (Comunicação COM-2026-000499), o contribuinte interpôs o presente recurso, reiterando as teses anteriores e acrescentando que a avaliação violou o Tema 1.113/STJ (REsp nº 1.937.821/SP), por ter o Município arbitrado a base de cálculo com valor de referência unilateral, sem o procedimento do art. 148 do CTN e com indevida inversão do ônus da prova. Requer a nulidade da avaliação, a prevalência do valor declarado de R$ 410.000,00 e o reconhecimento da imunidade integral, com o cancelamento do crédito de R$ 5.351,86.

É o relatório.

VOTO DO(A) RELATOR(A)

I — Da Admissibilidade

O recurso é tempestivo. A ciência expressa da decisão recorrida ocorreu em 02 de setembro de 2026, com início do prazo em 03 de setembro de 2026, e o recurso foi protocolado em 08 de setembro de 2026, dentro do prazo de 10 (dez) dias previsto no art. 511 c/c art. 488, III, alínea “c”, da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017. O recorrente figura como transmitente do imóvel e como representante legal da sociedade adquirente, BLAM Administração de Bens, qualidade em que a impugnação foi recebida e processada desde a origem, sem prejuízo à defesa. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II — Do Mérito

O recurso devolve a este Conselho duas questões distintas: (i) se a imunidade alcança a totalidade do valor do imóvel, independentemente do capital integralizado; e (ii) se a avaliação que fixou o valor do bem acima do declarado observou o procedimento legal. A primeira tese não procede; a segunda procede.

II.1 — Do alcance da imunidade: Tema 796/STF

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal afasta o ITBI sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica “em realização de capital”, e o art. 36, I, do CTN refere-se à incorporação “em pagamento de capital nela subscrito”. Ambos vinculam a imunidade ao capital subscrito, e não ao valor do bem. No RE nº 796.376/SC, submetido à repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese, de observância obrigatória (art. 927, III, do CPC):

> *“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.” (STF, RE nº 796.376/SC, Tema 796, Rel. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020)*

O enunciado compara duas grandezas — o valor do bem e o capital a integralizar — e não condiciona a tributação à forma como a sociedade contabiliza a diferença. A existência de reserva de capital no caso concreto julgado pelo STF não integra a tese. Admitir o contrário permitiria que o próprio contribuinte definisse o alcance da imunidade: bastaria atribuir ao bem valor inferior ao de mercado e destiná-lo integralmente ao capital para obter imunidade total sobre patrimônio de valor superior. A norma imunizante, por ser exceção à competência tributária, não comporta essa leitura.

Do mesmo modo, o art. 23 da Lei nº 9.249/1995, que permite à pessoa física integralizar bens pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado, disciplina o ganho de capital no imposto de renda, tributo da União. Lei federal ordinária não fixa a base de cálculo do ITBI nem amplia imunidade constitucional, sob pena de ofensa à autonomia municipal (arts. 30, III, e 156, II, da CF). A opção pelo custo histórico é lícita e produz efeitos no imposto de renda; para o ITBI, a base de cálculo é o valor venal do bem (art. 38 do CTN).

Esse limite foi recentemente reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (Rel. Min. Edson Fachin, Plenário, Sessão Virtual de 9.10.2026 a 19.10.2026), em que se reconheceu a imunidade do ITBI na integralização de capital "independentemente da atividade preponderante" da pessoa jurídica, "ficando a imunidade limitada, contudo, ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do que decidido no Tema 796 da repercussão geral". Foi fixada a seguinte tese:

> *"A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada e, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada eventual prática de simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária em questão." (STF, Tema 1.348, Rel. Min. Edson Fachin)*

O precedente confirma, em termos gerais e sem qualquer referência a reserva de capital ou ágio, que o único limite material da imunidade na integralização é quantitativo: o valor do capital social a ser integralizado. Torna, ainda, irrelevantes para o deslinde da controvérsia as alegações relativas à ausência de atividade imobiliária preponderante.

A ausência de fraude e de atividade imobiliária preponderante, reconhecidas pela própria fiscalização, apenas confirma que a imunidade vale até o limite do capital integralizado, ponto que não está em disputa. **Rejeita-se, portanto, a tese de imunidade integral**: se regularmente demonstrado que o valor do imóvel supera R$ 410.000,00, o excedente sujeita-se ao ITBI.

II.2 — Da base de cálculo: Tema 1.113/STJ e art. 148 do CTN

Questão diversa é saber se o excedente foi validamente apurado. No REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses, igualmente vinculantes (art. 927, III, do CPC):

> *"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." (STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/02/2022)*

O art. 148 do CTN admite o arbitramento apenas quando a declaração for omissa ou "não mereça fé". Isso exige, antes da adoção de qualquer valor substitutivo, um juízo motivado da autoridade sobre a razão pela qual o valor declarado não é crível, com oportunidade de o contribuinte justificá-lo. Somente então o fisco pode arbitrar, ressalvada a avaliação contraditória.

No caso dos autos, o Despacho de 07 de agosto de 2026 não observou esse rito. Não houve intimação prévia do sujeito passivo para justificar ou documentar o valor de R$ 410.000,00, nem motivação específica sobre a inidoneidade da declaração: o despacho apenas constata que o valor declarado é inferior ao resultado da tabela municipal. A avaliação e o lançamento foram feitos no mesmo ato, de modo que o contraditório só surgiu depois, pela via da impugnação, já com o ônus de desconstituir o valor fiscal transferido ao contribuinte.

Além disso, o valor substitutivo resultou exclusivamente da multiplicação da área da matrícula (26,6290 ha) pelo valor referencial de R$ 25.445,68 por hectare fixado no Decreto Municipal nº 02/2018 — isto é, de valor de referência estabelecido unilateralmente pelo Município, conduta vedada pelo item "c" da tese. Não houve vistoria, pesquisa de mercado ou consideração de características próprias da gleba, como acesso, relevo, benfeitorias ou aptidão do solo. A própria classificação do uso do solo foi extraída de Cadastro Ambiental Rural que, segundo o despacho, não corresponde ao imóvel transmitido, por abranger área de 53,82 hectares.

A regra municipal segundo a qual prevalece o maior entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração (art. 38, § 1º, da LC Municipal 1.520/2017 e art. 10, § 1º, do Decreto Municipal nº 100/2019) deve ser aplicada em conformidade com o art. 148 do CTN e com o Tema 1.113/STJ, ou seja, somente após o regular afastamento da presunção que favorece o valor declarado. Pelas mesmas razões, não se pode exigir do contribuinte laudo para infirmar a avaliação enquanto não instaurado

o procedimento próprio: até lá, a presunção milita a favor do valor declarado e o ônus de afastá-la é do fisco.

O vício é formal. Não diz respeito à ocorrência do fato gerador, ao sujeito passivo, à alíquota ou à tese jurídica aplicável, que este Conselho confirma no tópico anterior, mas ao rito pelo qual o fisco pode substituir o valor declarado. Por isso, a nulidade não reconhece que o valor declarado corresponda ao valor de mercado, nem que a imunidade seja integral: apenas impede que o excedente seja cobrado com base em avaliação feita fora do procedimento legal.

II.3 — Do art. 38 do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026

A conclusão não se altera com a Lei Complementar nº 227/2026, invocada na decisão recorrida, que incluiu os seguintes parágrafos no art. 38 do CTN:

> *"§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. § 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. § 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital."*

A nova redação incorpora ao CTN o conceito de valor venal como valor de mercado, já afirmado no Tema 1.113/STJ, e autoriza a administração tributária a estimá-lo por critérios técnicos. Fá-lo, porém, com duas condicionantes: a estimativa deve ser técnica e referir-se ao bem transmitido (§ 2º), e o contribuinte deve poder contestá-la mediante avaliação contraditória "em procedimento específico" (§ 3º). A lei não revogou o art. 148 do CTN, que continua a exigir, para o afastamento do valor declarado, juízo motivado sobre sua inidoneidade e a garantia da avaliação contraditória.

O procedimento específico do § 3º não se confunde com a impugnação ao lançamento já efetuado. A impugnação é meio de defesa contra crédito constituído; o procedimento específico é etapa própria de apuração do valor venal, na qual o contribuinte pode apresentar avaliação contraditória antes de suportar a exigência. No

caso, essa etapa não existiu: a estimativa foi feita, o valor declarado foi desconsiderado e o imposto foi lançado no mesmo ato.

Além disso, a estimativa não atende ao § 2º quanto ao bem transmitido: limitou-se a um valor único por hectare, aplicável a toda área de pastagem do Município, sem análise de preços de mercado nem consideração das características próprias da gleba, e com classificação de uso extraída de cadastro que não corresponde à matrícula.

O procedimento determinado por este Conselho é, portanto, exatamente o que exigem, em conjunto, o art. 148 e o art. 38, § 3º, do CTN.

II.4 — Das consequências e da conclusão

Declarada a nulidade, os autos devem retornar à origem, ficando a autoridade fiscal obrigada a instaurar o procedimento de arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 e no art. 38, § 3º, do CTN, observando, em síntese, as seguintes etapas:

> *(a) intimação do sujeito passivo para, em prazo razoável, justificar e documentar o valor declarado;*
> *(b) decisão motivada sobre a idoneidade do valor declarado, com sua homologação, se aceito, e o reconhecimento da imunidade sobre a totalidade da transmissão;*
> *(c) não aceito o valor declarado, arbitramento do valor de mercado com base em critérios técnicos individualizados, considerando as características de terreno e benfeitorias efetivamente existentes na área da matrícula transmitida, com divulgação dos critérios utilizados, podendo a Planta Genérica servir como elemento de apoio, mas não como piso ou valor automático;*
> *(d) notificação do arbitramento, com abertura de prazo para apresentação de avaliação contraditória (art. 38, § 3º, do CTN) e posterior impugnação, e lançamento do ITBI apenas sobre o valor que exceder R$ 410.000,00.*

O novo lançamento, se apurado excedente, observará o prazo do art. 173, II, do CTN, contado da data em que se tornar definitiva a presente decisão.

Pelo exposto, voto pelo **CONHECIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO E PELO SEU PARCIAL PROVIMENTO**, para: (i) **rejeitar** o pedido de imunidade integral, firmando que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal limita-se ao valor efetivamente destinado à integralização do capital social, independentemente de reserva de capital ou ágio (Temas 796 e 1.348/STF), sendo inaplicável ao ITBI o art. 23 da Lei nº 9.249/1995; (ii) **declarar a nulidade**, por vício formal, da avaliação fiscal de R$ 677.593,01 e do lançamento de ITBI de **R$ 5.351,86** (cinco mil, trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos) sobre o excedente de R$ 267.593,01, por inobservância dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN

(Tema 1.113/STJ); e (iii) **determinar o retorno dos autos à origem e a instauração, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos do tópico II.4, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN. Fica mantido o reconhecimento da imunidade sobre R$ 410.000,00, valor efetivamente integralizado.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em sede de Recurso Voluntário, o **Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Monsenhor Paulo**, na sessão ordinária realizada em 12 de novembro de 2026, presidida pelo Conselheiro suplente Anderson Fernandes Baceti, Secretário-Geral do Conselho e primeiro suplente dos representantes do Município (art. 2º do Decreto Municipal nº 61/2025), em substituição ao Conselheiro Kleber Azevedo Martins, ausente, presente a Conselheira suplente Mara Lucia da Silva, em substituição à Conselheira Monica Aparecida Caovila, também ausente, e presente o Conselheiro suplente Ellerson Magalhães Pelegrini, em substituição ao Conselheiro Rodolfo Perna Ferreira, por unanimidade de votos, **ACORDOU** em **CONHECER DO RECURSO VOLUNTÁRIO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a **Decisão de 1ª Instância nº DECISAO-2026-000002**, proferida pela Procuradoria-Geral do Município em 02 de setembro de 2026, pelos seguintes fundamentos: (i) a imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser integralizado (Tema 796/STF), limite reafirmado no Tema 1.348/STF, independentemente da constituição de reserva de capital ou ágio, razão pela qual se rejeita a tese de imunidade integral; (ii) o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 não se aplica à base de cálculo do ITBI; (iii) o valor declarado goza de presunção de veracidade, que somente pode ser afastada mediante o procedimento do art. 148 do CTN, sendo vedada a adoção de valor de referência fixado unilateralmente pelo Município (Tema 1.113/STJ); (iv) a avaliação fiscal foi realizada pela aplicação direta da Planta Genérica de Valores, sem prévia intimação do sujeito passivo e sem motivação quanto à inidoneidade do valor declarado; (v) o art. 38, §§ 2º e 3º, do CTN, na redação da Lei Complementar nº 227/2026, exige estimativa técnica do bem transmitido e assegura ao contribuinte a avaliação contraditória em procedimento específico, que não se confunde com a impugnação ao lançamento; determinando-se a **anulação**, por vício formal, da avaliação de R$ 677.593,01 e do lançamento de ITBI no valor de **R$ 5.351,86** (cinco

mil, trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos), mantida a imunidade sobre R$ 410.000,00, com o **retorno dos autos à origem e a instauração obrigatória, pela autoridade fiscal, de regular procedimento de arbitramento da base de cálculo**, nos termos dos arts. 148 e 38, § 3º, do CTN, ressalvada a constituição de novo crédito sobre eventual excedente no prazo do art. 173, II, do CTN, nos termos do voto do(a) Relator(a), o qual fica adotado como fundamento do presente acórdão.

Representantes do Município:
Anderson Fernandes Baceti (Conselheiro Suplente — Presidente da Sessão)
Marilane Cristina Caovila Pinto
Mara Lucia da Silva (Conselheira Suplente)

Representantes dos Contribuintes:
Ellerson Magalhães Pelegrini (Conselheiro Suplente)
Daniella Cristina Venancio
Kelly Giordana Zanin

Secretário Geral do Conselho Municipal de Contribuintes
Anderson Fernandes Baceti