

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO ITBI
Nº 50.06934.6.25
RECORRENTE: CONVIVÊNCIA LOCAÇÃO DE BENS
MÓVEIS LTDA.
Av. República do Líbano, 256 - salas 408 a
412 - Pina - Recife/PE
Inscrição municipal nº 109.874-8
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL -
CAF JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –
EVALDO JOSÉ COUTINHO FILHO
ADVOGADO: MILTON FILGUEIRA DA ROCHA
MONTARROYOS E OUTROS
RELATOR: CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR

ACÓRDÃO Nº 009/2026

EMENTA: 1- IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO “INTER VIVOS” DE BENS IMÓVEIS (ITBI). INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMUNIDADE DO ART. 156, § 2º, I, DA CF/88. TEMA 796/STF. ALCANCE LIMITADO AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO. INCIDÊNCIA SOBRE A DIFERENÇA ENTRE O VALOR VENAL AVALIADO E O VALOR INTEGRALIZADO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO CAF. ART. 45, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI MUNICIPAL Nº 15.563/1991. TEMA 1.113/STJ. PRESUNÇÃO RELATIVA DO VALOR DECLARADO. AVALIAÇÃO TÉCNICA FUNDAMENTADA. AUSÊNCIA DE LAUDO CONTRÁRIO. ÔNUS DA PROVA DO CONTRIBUINTE. ART. 23 DA LEI 9.249/95. INAPLICABILIDADE AO ITBI. MANUTENÇÃO DO LANÇAMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Continuação do Acórdão nº 009/2026

Vistos, relatados, examinados e discutidos os presentes Autos, ACORDAM os Membros do Conselho Administrativo Fiscal, à unanimidade, na conformidade do voto do Relator e das notas constantes da Ata de Julgamento, conhecer do Recurso Voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento, mantendo a decisão de 1ª Instância incólume.

C.A.F., Em 04 de março de 2026.

Carlos Gilberto Dias Júnior – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA
LANÇAMENTO ITBI Nº
50.06934.6.25
RECORRENTE: CONVIVÊNCIA LOCAÇÃO DE
BENS MÓVEIS LTDA.
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – JULGADOR 1ª
INSTÂNCIA – EVALDO JOSÉ
COUTINHO FILHO
RELATOR: JULGADOR: CARLOS GILBERTO
DIA JÚNIOR

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto pela empresa **CONVIVÊNCIA LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS LTDA.**, em face da decisão proferida em primeira instância pelo Conselho Administrativo fiscal – CAF (Julgamento nº 329/2025), que julgou improcedente a reclamação apresentada contra o lançamento do Imposto sobre a Transmissão Onerosa "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos (ITBI), referente ao sequencial imobiliário nº 1098748, matriculado sob o nº 101.969 no 1º RGI de Recife, localizado na Rua do Brum, 69, Bairro do Recife, Recife/PE.

A presente controvérsia originou-se da integralização do referido imóvel ao capital social da empresa recorrente, na qual foi atribuído o valor de R\$ 420.290,00 (quatrocentos e vinte mil, duzentos e noventa reais) à operação, conforme se verifica da 6ª Alteração e Consolidação Contratual (Id. 5), regularmente registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco – JUCEPE, confira-se:

1.2. Patrick integraliza, neste ato, a totalidade das 420.290 (quatrocentas e vinte e mil, duzentos e noventa) novas quotas subscritas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, mediante a transferência e incorporação na **Sociedade** do bem imóvel de sua propriedade, com a devida anuência da sua cônjuge, **Ana Maria**, acima qualificada.

1.2.1. O Imóvel, neste ato integralizado ao capital social da **Sociedade** pelo valor de R\$ 420.290,00 (quatrocentos e vinte e mil, duzentos e noventa reais), encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus e registrado perante o 1º Registro de Imóveis de Recife-PE sob a Matrícula Nº 101.969, a seguir descrito:

Com efeito, embora a operação tenha sido formalizada com a atribuição do valor de R\$ 420.290,00 ao imóvel integralizado, no âmbito do processo nº 50.060061.25, em que a contribuinte pleiteava a não incidência do ITBI, a fiscalização municipal, com base em laudo técnico de avaliação imobiliária (Id.3), apurou para o bem o valor venal de R\$ 1.360.912,88 (um milhão, trezentos e sessenta mil, novecentos e doze reais e oitenta e oito centavos).

Assim, diante da divergência constatada, a Secretaria de Finanças, afastou o valor declarado pela recorrente e procedeu ao lançamento do ITBI sobre a diferença entre o montante apurado pelo Município e o valor indicado na integralização (excedente), fixando base de cálculo de R\$ 940.622,83 (novecentos e quarenta mil, seiscentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos) e lançando o tributo no valor de R\$ 16.931,21 (dezesseis mil, novecentos e trinta e um reais e vinte e um centavos), mediante notificação expedida pelo setor competente (Id. 4). Eis os trechos relevantes:

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
SECRETARIA DE FINANÇAS
Av. Cais do Apolo, 925, 2º Andar, Recife-PE, CEP 50030-903



NOTIFICAÇÃO

A Secretaria de Finanças notifica Vossa Senhoria com relação ao processo de NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI nº 50.060061.25.

Da análise do pedido e dos elementos probatórios que instruíram o pedido formulado, efetuamos a avaliação do imóvel localizado na RUA do Brum, 69 - Recife-RECIFE-PE, sequencial imobiliário 109874.8, no valor de R\$ 1.360.912,88.

Conforme o parágrafo único do artigo 45 da lei 15.563/91, haverá incidência do imposto sobre o valor de avaliação dos bens e direitos transmitidos que vier a exceder àquele expressamente mencionado no ato de incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica. Estamos efetuando o lançamento de ITBI processo: 50.060061.25 sobre o valor de R\$ 940.622,83 (Percentual de 69,11705% do valor avaliado), uma vez que o valor incorporado ao patrimônio da empresa foi de R\$ 420.290,00.

...

Não conformato com o desfecho do processo descrito nas linhas acima, poderá o requerente formular pedido de reclamação contra lançamento do ITBI dirigido ao Conselho Administrativo Fiscal (CAF), órgão de julgamento administrativo da Secretaria de Finanças do Município.

Informamos ainda que nos autos do presente processo, consta o LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, o qual poderá ser verificado por vossa senhoria, mediante acesso ao site: <https://recifeemdia.recife.pe.gov.br/>, clicando na opção fale conosco e solicitando o laudo de avaliação.

Regularmente notificada do resultado do laudo de avaliação e do lançamento, a ora Recorrente apresentou Reclamação perante a 1ª Instância do Conselho Administrativo Fiscal, a qual, após regular processamento, foi julgada improcedente.

Consoante consignado na decisão, entendeu-se que, à luz do Tema 796 de Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal (RE 796.376), a imunidade constitucional prevista no inciso I do § 2º do art. 156, não se estende ao valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado. Defendeu, assim, que se a avaliação apontou um valor de mercado (base de cálculo) superior ao valor integralizado, o excedente seria tributável.

Além disso, a decisão amparou-se no art. 45, parágrafo único, do Código Tributário Municipal (CTM), que, segundo afirma, autorizaria expressamente a tributação sobre o valor da avaliação que ultrapassar aquele indicado no ato de incorporação (superar o valor integralizado).

Dessa forma, reconheceu-se a regularidade do lançamento efetuado sobre a denominada “diferença de avaliação”.

Inconformada com a decisão de primeiro grau, a Contribuinte interpôs o presente Recurso Voluntário, alegando em síntese os seguintes pontos:

A. Incondicionalidade da Imunidade (Art. 156, § 2º, I, CF/88): Argumenta que a norma constitucional estabelece uma limitação objetiva ao poder de tributar, de natureza incondicionada para a integralização de capital, não podendo lei municipal restringir esse alcance;

B. Tese do Distinguishing no Tema 796/STF: Sustenta que o precedente do STF (RE 796.376) é inaplicável, pois tratava de excesso destinado à "reserva de capital" (ágio). No caso presente, alega que a totalidade do valor foi destinada ao capital subscrito, não havendo excedente contábil a ser tributado.

C. Prevalência do Valor Declarado e Art. 23 da Lei 9.249/95: Defende a licitude da utilização do valor constante na declaração de IRPF do sócio para fins de integralização, afirmando que o Fisco não pode substituir esse valor por avaliação unilateral de mercado em operações imunes.

D. Violação ao Tema 1.113/STJ e ao Art. 148 do CTN: Aponta vício formal e nulidade do lançamento por ausência de procedimento administrativo de arbitramento. Invoca a tese do STJ de que o valor declarado goza de presunção de veracidade, a qual só poderia ser afastada mediante processo

regular com garantia ao contraditório, vedando a adoção de base distinta por simples "valor de referência" municipal.

E. **Vedação ao "Fato Gerador por Diferença":** Sob a ótica da legalidade estrita e tipicidade cerrada, alega que o Município pretende criar uma hipótese de incidência inexistente no CTN e na CF (a "diferença de avaliação"), o que geraria grave insegurança jurídica e desvirtuaria a ratio decidendi do STF.

F. **Inexistência de Atividade Imobiliária Preponderante:** Reitera sua condição de holding patrimonial sem faturamento operacional imobiliário, cumprindo o requisito subjetivo para a desoneração.

Processado o feito na forma regimental, os autos foram remetidos à Unidade de Tributos Imobiliários, mais especificamente à Divisão de ITBI, que apresentou cota atestando ciência em relação ao julgamento de primeira instância, bem como, do recurso interposto pela contribuinte.

Após, o processo ascendeu a esta Segunda Instância Administrativa para apreciação, nos termos da legislação de regência

É o relatório.

C.A.F. Em 24 de fevereiro de 2026

CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR



SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA
LANÇAMENTO ITBI Nº
50.06934.6.25
RECORRENTE: CONVIVÊNCIA LOCAÇÃO DE
BENS MÓVEIS LTDA.
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – JULGADOR 1ª
INSTÂNCIA – EVALDO JOSÉ
COUTINHO FILHO
RELATOR: JULGADOR: CARLOS GILBERTO
DIA JÚNIOR

VOTO DO RELATOR

I – DA ADMISSIBILIDADE

O presente Recurso Voluntário é tempestivo, tendo sido interposto dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 192, §1º, do Código Tributário do Município do Recife – CTM.

Em atenção à legislação, o recurso devolve a esta instância o conhecimento integral da matéria objeto do litígio.

Passo à análise.

II – DO MÉRITO

No que tange ao mérito da controvérsia, após detida análise dos elementos constantes dos autos, entendo que a decisão proferida pelo órgão julgador de primeira instância merece integral manutenção, pelos fundamentos jurídicos que passo a expor.

A matéria controvertida consiste em verificar a legitimidade do lançamento do ITBI efetuado sobre a diferença entre a base de cálculo/valor de mercado apurado pela Administração Tributária por meio de laude avaliação e o valor declarado pela contribuinte na operação de integralização do imóvel ao capital social.

Em termos objetivos, cumpre a esta 2ª Instância do CAF apreciar: (i) em que extensão a operação de integralização de capital social encontra-se abrangida pela imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal e,

por conseguinte, (ii) se, à luz do Tema 796/STF (RE 796.376) e da disciplina do art. 45, parágrafo único, do CTM/Recife, é juridicamente admissível a exigência do imposto sobre eventual parcela excedente ao valor reconhecido como capital efetivamente integralizado, tomando-se como referência o valor venal fixado em avaliação administrativa, e (iii) analisar a prevalência do valor declarado para a integralização inclusive base no art. 23 da Lei 9.249/95), bem como (iv) apreciar a alegação de vedação à criação de “fato gerador por diferença”.

Por fim, integra também o objeto do recurso examinar a regularidade procedimental do lançamento, especialmente quanto à motivação da avaliação e às alegações de nulidade suscitadas pela recorrente, notadamente a alegação de ausência de arbitramento formal e suposta afronta ao Tema 1.113/STJ, na medida em que tais pontos influem diretamente na validade da base de cálculo adotada.

Passo a decidir.

Como já dito anteriormente, a controvérsia teve origem com o ingresso do Sr. Patrick Daniel Muller no quadro societário da Recorrente, ocasião em que este subscreveu 420.290 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 cada, cuja integralização se deu mediante a transferência do imóvel matriculado sob o nº 101.969 no 1º RGI de Recife, pelo valor atribuído de R\$ 420.290,00.

Nesse contexto, a Administração Fazendária procedeu à avaliação técnica do bem, por meio de laudo técnico de avaliação imobiliária circunstanciado (Id. 3, págs. 1 a 18) e não através do uso de “valor de referência”, apurando valor venal de R\$ 1.360.912,88. Com base nisso, promoveu a exigência do ITBI sobre a diferença entre tais montantes, qual seja, sobre o valor de R\$ R\$ 940.622,83.

Com efeito, a Constituição Federal, em seu art. 156, § 2º, I, de fato estabelece hipótese de imunidade tributária do ITBI na transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nos seguintes termos:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

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

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

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

Conforme se extrai do contexto-fático dos autos, a Recorrente enquadra-se na hipótese prevista na primeira parte do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, por se tratar de transmissão de bem imóvel destinada à integralização de capital.

Contudo, embora a Constituição Federal assegure a imunidade na incorporação de bens em realização de capital, o entendimento firmado é de que tal prerrogativa não abarca parcela que escape à finalidade estrita de compor o capital subscrito.

Nessa linha, inclusive, entende o e. Supremo Tribunal Federal que, ao apreciar o Tema 796 de Repercussão Geral (RE 796.376), enfrentou situação análoga ao caso concreto e fixou tese de observância obrigatória, a saber:

*“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**”- Destacou-se*

Após análise do julgado, o que se verifica é que o STF consignou que a proteção constitucional se restringe exclusivamente ao pagamento do capital subscrito, permanecendo tributável o excedente que ultrapassar esse limite. Assim, esclareceu que imunidade tributária visa facilitar a capitalização empresarial, mas **não pode servir de manto para acobertar a incorporação de valores que escapam da finalidade da norma**. As razões de voto do eminente Ministro Alexandre de Moraes ilustram o raciocínio adotado. Confira-se, a seguir, trecho pertinente a presente discussão:

*[...] Disso decorre, logicamente, que, **sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o valor do capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI, pois a imunidade está voltada ao valor destinado à integralização do capital social**, que é feita quando os sócios quitam as quotas subscritas.*

Por outro lado, nada impede que os sócios ou os acionistas contribuam com quantia superior ao montante por eles subscrito, e

que o contrato social preveja que essa parcela será classificada como reserva de capital. Essa convenção se insere na autonomia de vontade dos subscritores.

O que não se admite é que, a pretexto de criar-se uma reserva de capital, pretenda-se imunizar o valor dos imóveis excedente às quotas subscritas, ao arrepio da norma constitucional e em prejuízo ao Fisco municipal.

*Ainda que o preceito constitucional em apreço tenha por finalidade incentivar a livre iniciativa, estimular o empreendedorismo, promover a capitalização e o desenvolvimento das empresas, **não chega ao ponto de imunizar imóvel cuja destinação escapa da finalidade da norma.** [...]*

Assim, não cabe conferir interpretação extensiva à imunidade do ITBI, de modo a alcançar o excesso entre o valor do imóvel incorporado e o limite do capital social a ser integralizado. [...]

Conforme se observa, a *ratio decidendi* que sustenta a tese de repercussão geral no Tema 796/STF reside na delimitação material da imunidade: ela protege apenas o pagamento das quotas subscritas e efetivamente integralizadas, o que sobejar esse limite, independentemente do rótulo contábil, é tributável.

E sobre isso, em parte concorda a própria Recorrente ao defender em seu recurso (Id: 13, pág. 17) o seguinte:

*“No caso concreto analisado no RE 796.376/SC (Tema 796), os imóveis transferidos não foram destinados integralmente à formação do capital subscrito, mas utilizados, em parte, para outro fim: a constituição de reserva de capital. **O STF, portanto, delimitou que a imunidade alcança apenas a parcela do bem efetivamente destinada à integralização do capital social, não se estendendo à fração excedente.**” – (d.n.).*

Partindo dessa premissa, o que se conclui é que embora o caso concreto do RE 796.376 envolvesse discussão sobre destinação contábil do excedente para uma conta de ágio (reserva de capital), o raciocínio adotado pelo STF foi formulado em termos objetivos e de alcance geral, voltado à delimitação do alcance da imunidade pelo parâmetro do capital a integralizar, e não exclusivamente pela classificação contábil conferida à diferença.

Em outros termos, independente do caso concreto objeto do julgamento, a envolver a destinação de parte do valor para a integralização e parte

para a reserva de lucro contábil, declarando que esta última seria passível de incidência do ITBI, a sua *ratio* é clara em afirmar que o valor do imóvel que não foi objeto da integralização (que exceder), não será alcançado pela imunidade, tendo em vista que, nos termos daquele mesmo precedente, “... *sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o valor do capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI, pois a imunidade está voltada ao valor destinado à integralização do capital social.*”.

Portanto, o precedente não se esgota nas particularidades fáticas do *leading case*, pois sua força normativa decorre do critério funcional adotado: a finalidade constitucional protegida é a capitalização efetiva, não a mera transferência patrimonial desacompanhada de integralização.

Por essa razão, sua aplicação deve observar o enunciado vinculante tal como fixado: **a imunidade não alcança o valor que exceder o limite do capital social a ser integralizado.**

Inclusive, essa conclusão se robustece diante de orientação posteriormente reafirmada pelo próprio STF, em julgados correlatos (Reclamação nº 57.836/SP; Ag. Reg no Recurso Extraordinário nº 1.321.172/CE; Reclamação nº 51.643/MG; Reclamação nº 52.522/CE), no sentido de que a questão de repercussão geral abrange, de modo mais amplo, a incidência do ITBI sobre o valor do imóvel que superar o valor do capital subscrito, ainda que o *leading case* tenha tratado, no plano contábil, de reserva de capital.

O Ministro Alexandre de Moraes, no julgamento do Ag.Reg. na Reclamação nº 57.836/SP (Primeira Turma, 27/03/2023), reafirmou a diretriz do Tema 796/STF, no sentido de que a imunidade do art. 156, § 2º, I, da CF/88 não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado, independentemente de o excedente ser destinado a reserva de capital ou surgir de uma **reavaliação fiscal municipal**.

Da leitura do voto, extrai-se que a fixação do valor venal do bem imóvel constitui atribuição própria da municipalidade no exercício de sua competência tributária. Ou seja, assentou-se que o Fisco pode afastar o valor declarado pelo contribuinte, seja aquele utilizado para fins de imposto de renda, seja o constante do instrumento contratual, quando não reflita o valor de mercado, desde que o faça mediante ato administrativo devidamente motivado, assegurado o controle posterior, inclusive pela via judicial. Por essa razão, transcreve-se, a seguir, trechos relevantes do precedente citado:

Em termos objetivos, a discussão havida no mandado de segurança é a fixação da base de cálculo do tributo, analisando

a legalidade da tributação da transmissão de bens pelo valor venal fixado pelo Município, e não pelo valor declarado pelos interessados no negócio jurídico para a integralização do capital da pessoa jurídica. Não se trata de discussão estrita a respeito da imunidade constitucional, mas sim da interpretação infraconstitucional do disposto no art. 23, da Lei 9.249/1995 [...]

Em termos finais, a decisão administrativa, cuja eficácia fora mantida pelo acórdão da apelação no mandado de segurança, aplicou em concreto a tese fixada no Tema 796 da Repercussão Geral, pois limitou a tributação pelo ITBI ao valor integralizado no capital social de pessoa jurídica, lançando o tributo somente sobre a parcela sobejante. E a fixação desta parcela sobejante é que origina e limita a análise da legalidade do lançamento. [...]

Há, portanto, uma questão legal prévia e autônoma em relação a matéria objeto do precedente vinculante, que é a fixação da base de cálculo do ITBI, com base no art. 38 do Código Tributário Nacional. Nestes casos, quando em jogo a fixação da base de cálculo pelo valor venal de bem imóvel por ato administrativo do Município, rejeitando-se a tributação com base no valor declarado pelo contribuinte, há evidente afastamento da matéria discutida em relação à imunidade específica fixada no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, pois a fixação da base de cálculo antecede logicamente a imunidade quanto ao tributo incidente, considerando sua limitação conforme a tese fixada.

Como salientado, em momento algum a decisão reclamada negou a imunidade sobre o valor utilizado para a integralização do capital social. Apenas reconheceu que o valor da transmissão imobiliária como um todo deve corresponder ao valor venal do bem, lançando-se o tributo somente ao que exceda o declarado para a integralização do capital social, de acordo com o ato administrativo. Sendo a fixação do valor venal do bem imóvel atribuição específica da municipalidade, permitida eventual revisão judicial pela parte interessada, **não se mostra teratológica a decisão que, de forma geral, aceita a presunção de legitimidade do ato administrativo para o lançamento do tributo, independentemente da existência de parcela imune que não ensejará lançamento e recolhimento do tributo.**

Desta forma, a decisão que reconhece que o ato administrativo questionado respeita a imunidade constitucional conforme o precedente vinculante, não caracterizando interpretação teratológica do precedente.” – (d.n.).

Ora, o julgado ainda evidencia um ponto metodológico ainda mais relevante para a solução da controvérsia: a definição do “excedente” pressupõe, logicamente, a prévia fixação da base de cálculo do ITBI, tema regido pelo art. 38 do CTN e inserido na esfera de atribuições do Município no exercício de sua competência tributária, como igualmente reconhecido no precedente supra.

Em outros termos, somente após a apuração do valor venal — enquanto expressão do valor de mercado — é que se torna possível comparar esse parâmetro com o montante efetivamente destinado à integralização do capital social, delimitando-se, com precisão, a parcela eventualmente imune, caso atendidos os requisitos, e a parcela tributável.

Desse modo, a Corte reputou inexistente qualquer vício qualificado, como erro grosseiro ou teratologia, na decisão que, ao prestigiar a presunção de legitimidade do ato administrativo, admitiu a utilização do laudo de avaliação municipal como parâmetro para o lançamento do ITBI exclusivamente sobre a parcela que exceder o capital social subscrito e efetivamente integralizado, reafirmando, assim, a aderência da hipótese concreta à diretriz firmada no Tema 796/STF.

Feitas essas considerações, não se sustenta a tentativa da Recorrente de promover *distinguishing* (distinção) sob o argumento de que, no precedente do STF, teria havido declaração de valor superior com destinação expressa do excedente à reserva de capital, ao passo que, no presente caso, o valor declarado teria sido integralmente alocado ao capital social, sendo o “excesso” fruto de reavaliação fiscal.

Ademais, a jurisprudência consolidada deste CAF se mostra compatível com a solução adotada na origem, reafirmando a possibilidade de exigência do ITBI sobre valores excedentes, mesmo que o contribuinte alegue não ter formado reserva, especialmente quando lastreados em avaliação técnica e sem contraprova idônea do contribuinte, a saber cito os precedentes: ACÓRDÃO Nº 011/2025, ACÓRDÃO Nº 096/2024, ACÓRDÃO Nº 121/2023 e ACÓRDÃO Nº 127/2023.

Portanto, diferente do que sustenta a recorrente, a tese firmada no Tema 796 estabelece diretriz que ultrapassa a mera rubrica contábil do excedente, alcançando qualquer parcela do valor do bem que ultrapasse o limite do capital social subscrito e efetivamente integralizado.

Ademais, no que tange a alegação de que do art. 23 da Lei nº 9.249/1995, ainda que o dispositivo admita, para fins de tributação federal (IR),

determinadas opções quanto ao valor atribuído ao bem na conferência ao capital, tal faculdade não altera a regra-matriz do ITBI, tributo municipal, não vinculando o Município ao valor declarado pelo contribuinte. Ao contrário, permanece íntegra a competência municipal para apurar o valor de mercado do imóvel, a fim de verificar a existência de parcela excedente tributável, se mostrando a tese do Contribuinte, também nesse ponto, igualmente inapta a afastar a exigência fiscal.

Nesse mesmo sentido, em julgados como o do TJGO (Apelação Cível nº 5060607-40.2022.8.09.0051), do TJPR (Apelação Cível nº 0005117-61.2022.8.16.0104) e do próprio STF (Ag.Reg. no RE nº 1.524.130/MG), observa-se que o art. 23 da Lei nº 9.249/95 tem sido invocado para sustentar suposta equivalência automática entre o valor de incorporação e o capital social. Contudo, não se tem reconhecido tal argumento como fundamento suficiente para afastar a incidência do ITBI quando constatada divergência em relação ao valor de mercado e ao limite do capital subscrito, com a consequente identificação de excedente tributável.

Além disso, a Recorrente sustenta nulidade por inexistência de arbitramento formal e violação ao Tema 1.113/STJ. Todavia, os autos evidenciam a existência de laudo técnico emitido para instruir o lançamento, com indicação de finalidade (ITBI), objetivo (determinação do valor de mercado) e pressupostos metodológicos, inclusive referência à Ordem de Serviço – O.S. GGTIAC Nº 05/2017.

Ademais, como evidenciado nos fatos, ao receber a notificação o Contribuinte foi cientificado do resultado da avaliação, foi-lhe concedido acesso aos seus termos, assim como registrado seu direito de recorrer do resultado.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consubstanciada no julgamento do Tema 1.113 (REsp 1.937.821/SP), de fato estabeleceu que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade. Entretanto, igualmente consignou que tal presunção pode ser afastada pela Administração Tributária por meio de processo administrativo próprio, com a devida motivação e asseguradas as garantias ao contraditório e à ampla defesa, direitos garantidos no caso concreto.

Ademais, não se identifica lançamento baseado em “valor de referência” abstrato, como defendeu o Contribuinte. Diversamente, houve avaliação técnica documentada, em relação à qual sequer a Recorrente se insurgiu especificamente, inexistindo, inclusive, qualquer prova técnica idônea produzida pela contribuinte (a exemplo de laudo particular) apta a infirmar a metodologia e as conclusões do laudo municipal, circunstância que, nos precedentes deste CAF, conduz à manutenção do lançamento.

Com efeito, as garantias constitucionais de ampla defesa e contraditório do Recorrente foram plenamente atendidos, inclusive, tendo em seu favor a possibilidade de que o seu pleito fosse analisado por duas instâncias administrativas. Ou seja, não há imposição pelo fisco de um valor sem chances de contraditório em favor do contribuinte, tudo em respeito aos ditames do art. 148, do CTN.

Ademais, o art. 206, § 2º, do CTMR preleciona que compete ao sujeito passivo apresentar prova idônea, tecnicamente aceita, apta a demonstrar eventual divergência ou erro na avaliação fiscal, ônus que claramente o Recorrente não logrou êxito em se desincumbir.

Quanto a esse ponto, relevante frisar que a própria tese firmada no citado precedente do c. STJ consigna que o conceito de valor de mercado não diz respeito ao valor do negócio jurídico sob análise, que pode sofrer variações inerentes à própria negociação, mas sim ao “.. *valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado* ...”, sendo irrelevante ao deslinde, por isso, alegações no sentido da higidez do negócio jurídico, o que claramente não foi objeto de questionamento pela administração tributária.

Portanto, entende-se que o lançamento sob exame respeitou integralmente a esses pressupostos legais e a orientação firmada no âmbito do c. STJ.

Por fim, salienta-se que no plano infraconstitucional, o Código Tributário do Município do Recife (CTM) possui norma expressa e de aplicação obrigatória por este Conselho. O artigo 45, parágrafo único, da Lei 15.563/91 prescreve:

Art. 45. "Haverá incidência do imposto sobre o valor de avaliação dos bens e direitos transmitidos que vier a exceder àquele expressamente mencionado no ato de incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica."

Como o valor de mercado (valor venal) é o critério legal para a base de cálculo do ITBI, qualquer montante que sobeje o capital efetivamente subscrito e integralizado caracteriza o "excesso" tributável como definido pelo e. STF.

Portanto, resta claro que não procede a tese de criação de “fato gerador por diferença”. O fato gerador do ITBI permanece sendo a transmissão imobiliária e sua base o valor de mercado do bem. O que se opera, por força da Constituição e do Tema 796, é a limitação objetiva da imunidade ao que efetivamente

corresponde à integralização do capital subscrito, subsistindo tributação sobre a parcela que exceder esse limite.

Trata-se, portanto, de mesmo fato jurídico tributário, com parcial não incidência constitucional (até o limite do capital a integralizar) e incidência sobre o excedente, o que afasta a ideia de criação de nova materialidade tributária.

Nessa medida, compete ao Município, no exercício regular de sua competência, apurar o valor venal/valor de mercado do bem para identificar a parcela eventualmente excedente e, então, definir a base tributável, conforme a legislação municipal aplicável.

Conclui-se, portanto, que tais alegações são incabíveis e insuficientes para alterar as conclusões aqui dispostas.

III – DECISÃO

Ante todo o exposto, VOTO no sentido de CONHECER do Recurso Voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento, mantendo incólume a decisão de Primeira Instância.

É o voto.

C.A.F., em, 04 de março de 2026.

CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR