



DECRETO Nº 8.300, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a uniformização dos procedimentos de análise e lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nos casos de integralização de imóveis ao patrimônio de pessoas jurídicas (holding ou demais sociedades), no âmbito do Município de Baixo Guandu/ES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais conferidas na Lei Orgânica Municipal nº1.380, de 05 de abril de 1990 e;

Art. 1º. Ficam estabelecidos critérios uniformes para a análise, lançamento e eventual reconhecimento de não incidência do ITBI nas hipóteses de integralização de bens imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica, nos termos do art. 156, inciso II e § 2º, inciso I da Constituição Federal, do art. 37 do Código Tributário Nacional e da legislação municipal vigente.

Art. 2º. Da base de cálculo:

I – A base de cálculo do ITBI será o valor de mercado do imóvel transmitido na data da operação.

II – Presume-se como valor de mercado o constante da escritura ou ato de integralização, desde que não se verifique divergência significativa em relação ao valor praticado no mercado.

III – Constatada subavaliação ou divergência relevante, poderá a Administração proceder ao arbitramento, mediante avaliação administrativa fundamentada, assegurado o contraditório e a ampla defesa ao contribuinte.

Parágrafo único: A base de cálculo prevista neste dispositivo está adstrita às hipóteses em que houver a incidência do ITBI.

Art. 3º. Da não incidência (imunidade):

I – Não incidirá ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, salvo se a atividade preponderante da sociedade for a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de imóveis.

II – Considera-se preponderante a atividade imobiliária quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica decorrer dessa atividade, no prazo definido ou no § 1º ou no § 2º do art. 37 do CTN.

III – A pessoa jurídica deverá apresentar, no momento do protocolo:



- a) contrato social ou estatuto, e suas alterações, arquivados na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas;
- b) documento de identidade do representante legal signatário do requerimento;
- c) balanço patrimonial e demonstrações de resultado dos 02(dois) últimos exercícios (se houver);
- d) declaração de Imposto de Renda da pessoa jurídica, se já existente;
- e) livros diário e razão, balancetes e planos de contas;
- f) relação de todos os imóveis pertencentes ao ativo da empresa, informando a destinação, utilização e atividade desenvolvida em cada um deles, bem como quais as pessoas físicas ou jurídica responsáveis;
- g) declaração informando sobre a existência, ou não, de contratos de locação, venda, arrendamento ou comodato, referentes aos imóveis relacionados em atendimento à exigência do anterior (Inciso VI), e, em caso afirmativo, anexar cópia dos contratos respectivos;
- h) certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is) a ser(em) transmitido(s).
- i) declaração de bens entregue pelo sócio à Receita Federal, quando o interessado visar integralizá-lo na pessoa jurídica pelo valor constante da declaração de bens;
- j) inteiro teor da decisão judicial transitada em julgado que determinar a aplicação da imunidade, se for o caso.
- k) Declaração formal de que não exerce atividade imobiliária preponderante.

IV – A transferência à sociedade, a título de integralização de capital, pelo valor constante da declaração de bens, conforme autorizam o artigo 142 do Decreto nº 9.580/2018 (Regulamento do Imposto de Renda) e o artigo 23 da Lei nº 9.249/1995, se for integralmente destinada à formação de capital social, e que tiver reconhecida a imunidade de ITBI pela Fazenda Municipal, não autoriza a incidência do imposto sobre a diferença eventualmente existente entre o valor da transferência e o valor de mercado.

Art. 4º. Do procedimento administrativo:

I – O pedido de reconhecimento de não incidência deverá ser protocolado pelo interessado junto ao Setor de Tributação, instruído com a documentação exigida.

II – O Departamento de Fiscalização elaborará o relatório técnico, amparando-o na legislação e no presente Decreto.



III – A decisão final caberá ao Secretário Municipal de Finanças, com base no relatório técnico e na orientação jurídica da Assessoria/Procuradoria Jurídica do Município.

IV – Em caso de indeferimento, o contribuinte poderá apresentar recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 5º. Da uniformização de entendimento:

I – Todos os servidores fiscais deverão observar as disposições deste Decreto.

II – É vedado o indeferimento ou deferimento de pedidos com fundamento apenas em interpretação pessoal, devendo prevalecer sempre a análise nos termos desta norma e dos pareceres jurídicos emitidos pela Assessoria/Procuradoria Jurídica do Município

Art. 6º. Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Finanças, observada a legislação vigente e a orientação da Assessoria/Procuradoria Jurídica.

Art. 7º. Integram o presente Decreto, independentemente de transcrição, os seguintes anexos:

- ANEXO I – Manual de Procedimentos – ITBI / Holdings
- ANEXO II – Fluxo Administrativo
- ANEXO III – Parecer Jurídico
- ANEXO IV – Declaração de não preponderância imobiliária
- ANEXO V – Modelo de Requerimento pelo Contribuinte

Art. 8º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e Publique-se

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu/ES, 11 de novembro de 2025.


LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal

REGISTRADA E PUBLICADA
Em, 11 de novembro de 2025


PYETRA D. L. PAIXÃO
Secretaria Municipal de Administração



ANEXO I DO DECRETO Nº8.300/2025

MANUAL DE PROCEDIMENTOS – ITBI / HOLDINGS

Município de Baixo Guandu/ES

1. INTRODUÇÃO

Este Manual tem por finalidade uniformizar os procedimentos administrativos e jurídicos relativos à análise e lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nos casos de integralização de imóveis em sociedades empresárias (holdings ou demais pessoas jurídicas), evitando divergências de interpretação entre fiscais e garantindo a aplicação isonômica da legislação.

2. BASE LEGAL

- I. Constituição Federal, art. 156, II e §2º, I
- II. Código Tributário Nacional, arts. 35 a 37
- III. Jurisprudência dos Tribunais Superiores
- IV. Lei Municipal/Lei Complementar nº 001/2023 (Código Tributário Municipal)

3. FLUXO ADMINISTRATIVO (ANEXO II)

- Protocolo do pedido – contribuinte apresenta requerimento + documentos.
- Análise técnica – Setor de Tributação confere documentação, avalia valor de mercado, emite relatório.
- Parecer jurídico – Procuradoria se manifesta pelo deferimento (não incidência) ou indeferimento (exigência).
- Decisão administrativa – autoridade competente: Secretário Municipal de Finanças.
- Notificação ao contribuinte – deferimento ou cobrança do ITBI.
- Recurso administrativo – possibilidade de recurso no prazo de 15 (quinze) dias.
- Fiscalização posterior – aferir a manutenção dos requisitos no período quarentena art. 37 Par. 2 e 3 do CTN

4. PARECER JURÍDICO (ANEXO III)

Incluindo fundamentação constitucional, legal e jurisprudencial, com conclusão para deferimento ou indeferimento.



5. MODELO DE REQUERIMENTO PELO CONTRIBUINTE (ANEXO IV)

Estruturado com fatos, fundamentos jurídicos, anexos obrigatórios e pedido de não incidência do ITBI.

6. ORIENTAÇÕES COMPLEMENTARES

Todos os casos deverão ser formalizados em processo administrativo. A decisão administrativa será sempre precedida de relatório técnico e parecer jurídico.

Havendo indícios de fraude, subavaliação ou desvio de finalidade, deverá ser instaurada avaliação e, se necessário, comunicação ao Ministério Público.

A fiscalização posterior da atividade da sociedade é obrigatória, para assegurar o cumprimento do art. 37 do CTN.

Baixo Guandu/ES, _ de ____ de 2025.


LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal



ANEXO II DO DECRETO Nº8.300/2025

FLUXO ADMINISTRATIVO – ITBI / HOLDINGS

1. Protocolo do Pedido

O interessado deverá protocolar junto ao Setor de Tributação:

- a) contrato social ou estatuto, e suas alterações, arquivados na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas;
- b) documento de identidade do representante legal signatário do requerimento;
- c) balanço patrimonial e demonstrações de resultado dos 02(dois) últimos exercícios (se houver);
- d) declaração de Imposto de Renda da pessoa jurídica, se já existente;
- e) livros diário e razão, balancetes e planos de contas;
- f) relação de todos os imóveis pertencentes ao ativo da empresa, informando a destinação, utilização e atividade desenvolvida em cada um deles, bem como quais as pessoas físicas ou jurídica responsáveis;
- g) declaração informando sobre a existência, ou não, de contratos de locação, venda, arrendamento ou comodato, referentes aos imóveis relacionados em atendimento à exigência do anterior (Inciso VI), e, em caso afirmativo, anexar cópia dos contratos respectivos;
- h) certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is) a ser(em) transmitido(s).
- i) declaração de bens entregue pelo sócio à Receita Federal, quando o interessado visar integralizá-lo na pessoa jurídica pelo valor constante da declaração de bens;
- j) inteiro teor da decisão judicial transitada em julgado que determinar a aplicação da imunidade, se for o caso.
- k) Declaração formal de que não exerce atividade imobiliária preponderante.

2. Análise Técnica pelo Setor de Tributação

O setor responsável deverá:

- a) Conferir a documentação apresentada;
- b) Verificar se a transmissão ocorre em realização de capital social, inclusive se há destinação diversa;
- c) Avaliar o valor constante do ato e confrontar com valores de mercado (base de dados da prefeitura, laudos, informações públicas);
- d) Elaborar relatório técnico, contendo:



- I. Identificação da operação;
- II. Valor declarado;
- III. Comparativo com valor de mercado;
- IV. Atividade econômica da sociedade e seu efetivo exercício

3. Parecer Jurídico

O processo deve ser encaminhado à Assessoria/Procuradoria Jurídica do Município, que emitirá parecer com base no relatório técnico e na legislação vigente.

Se constatada atividade não preponderantemente imobiliária → Parecer pelo reconhecimento da não incidência, condicionada a manutenção dos requisitos no período de quarentena.

Se constatada atividade imobiliária preponderante → Parecer pelo lançamento do ITBI.

4. Decisão da Autoridade Administrativa

Com base no relatório técnico e no parecer jurídico, o Secretaria Municipal de Finanças decidirá.

- I. Homologar a não incidência e arquivamento do processo, sem exigência de ITBI.
- II. Ocorrendo a incidência determinar a cobrança do ITBI, e lançamento do imposto sobre o valor de mercado do(s) imóvel(eis).

5. Notificação ao Contribuinte

O contribuinte será notificado da decisão:

Se deferido: comunicação oficial com reconhecimento da não incidência.

Se indeferido: notificação para recolhimento do ITBI no prazo legal.

6. Recurso Administrativo

Caso o contribuinte não concorde com a decisão, poderá apresentar recurso administrativo no prazo de 15(quinze) dias, a ser analisado por instância superior.

7. Fiscalização Posterior (quarentena)

Nos termos do art. 37 do CTN:

O Município fiscalizara a atividade da empresa após decurso da quarentena, para verificar se houve alteração na preponderância da atividade econômica.

Caso se comprove posteriormente atividade imobiliária preponderante, será lavrado auto de infração para exigir o ITBI devido.



Resumo dos Papéis no Fluxo

Setor de Tributação: analisa valor, mercado e atividade da sociedade; elabora relatório técnico.

Assessoria/Procuradoria Jurídica: emite parecer (deferimento ou indeferimento).

Secretaria de Finanças: decide e notifica.

Instância Revisora: julga recurso administrativo.

Fiscalização: acompanha a quarentena.

Baixo Guandu/ES, ____ de _____ de 2025.


LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal



ANEXO III DO DECRETO Nº8.300/2025

PARECER JURÍDICO

PARECER JURÍDICO Nº _/2025

Interessado: Secretaria Municipal de Finanças / Setor de Tributação

Assunto: Incidência do ITBI na integralização de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica (holding)

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado em razão da integralização do(s) imóvel(eis) de matrícula nº __, situado (s) à __, ao patrimônio da pessoa jurídica ____, LTDA/SA, inscrita no CNPJ nº ____, em realização de capital social.

O Setor de Tributação solicitou manifestação jurídica quanto à incidência ou não do ITBI na presente operação.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Da competência tributária

O art. 156, inciso II, da Constituição Federal, atribui aos Municípios a competência para instituir o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

2. Da não incidência em integralização de capital

Nos termos do art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal, não incide ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, salvo quando a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de imóveis.

O art. 37 do Código Tributário Nacional complementa, estabelecendo que se considera preponderante a atividade imobiliária quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica, no período de quarentena, decorrer dessas atividades.

3. Da base de cálculo do ITBI

A base de cálculo do ITBI deve refletir o valor de mercado do imóvel no momento da transmissão, não estando vinculada necessariamente ao valor venal do IPTU. O valor constante da escritura pública constitui referência,



admitida a revisão pelo Fisco em caso de indícios de subavaliação, assegurado o contraditório.

4. Do caso concreto

Se for deferimento: A análise da documentação acostada aos autos (contrato social, declarações de receita e balanços) demonstra que a sociedade não exerce atividade imobiliária preponderante, enquadrando-se, portanto, na hipótese de não incidência prevista na Constituição Federal.

Se for indeferimento: A documentação apresentada indica que a sociedade possui atividade imobiliária preponderante, conforme se extrai de [especificar documentos], de modo que não se aplica a regra de não incidência do art. 156, §2º, I da CF, sendo devido o recolhimento do ITBI com base no valor de mercado do imóvel transmitido.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica/Procuradoria opina:

Se for deferimento: Pelo reconhecimento da não incidência do ITBI, nos termos do art. 156, §2º, I da Constituição Federal e do art. 37 do CTN, em razão de tratar-se de integralização de imóvel(eis) ao capital social de pessoa jurídica cuja atividade não é preponderantemente imobiliária.

Se for indeferimento: Pela exigência do ITBI, a ser calculado sobre o valor de mercado do(s) imóvel(eis) transmitido(s), nos termos do art. 156, II da Constituição Federal, tendo em vista a constatação de atividade imobiliária preponderante da sociedade adquirente.

É o parecer.

Baixo Guandu/ES, _ de ____ de 2025.


LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal



ANEXO IV DO DECRETO Nº8.300/2025

DECLARAÇÃO DE NÃO PREPONDERÂNCIA IMOBILIÁRIA

[Razão Social da Empresa], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº ____, com sede em ____, neste ato representada por seu(sua) sócio(a) administrador(a) [Nome completo], portador(a) do CPF nº _____,

DECLARA, para fins de instrução do processo administrativo de reconhecimento da não incidência do ITBI na integralização de imóvel ao capital social, com fundamento no art. 37 do Código Tributário Nacional, que:

1. A empresa não tem como atividade preponderante a compra, venda, locação, arrendamento mercantil ou cessão de direitos relativos a bens imóveis;
2. As receitas operacionais preponderantes da empresa decorrem de atividade diversa da imobiliária, nos termos da legislação aplicável;
3. Compromete-se a manter essas condições durante o prazo de quarentena, sujeitando-se à fiscalização municipal para comprovação da veracidade desta declaração. Compromete-se ainda a informar se vir a exercer a atividade imobiliária com preponderância no período de quarentena.

Declara ainda estar ciente de que a prestação de informações falsas poderá ensejar a cobrança do ITBI devido, acrescido de juros e penalidades legais, sem prejuízo de responsabilidade civil, administrativa e penal.

Baixo Guandu/ES, _ de ____ de 2025.

Assinatura do Representante Legal



ANEXO V DO DECRETO Nº8.300/2025

MODELO DE REQUERIMENTO – NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI (INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL EM HOLDING)

Ilustríssimo(a) Senhor(a) Secretário(a) Municipal de Finanças/Tributação
do Município de Baixo Guandu/ES.

[Razão Social da Empresa], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no
CNPJ sob o nº ____, com sede em ____, neste ato representada por seu(sua)
sócio(a) administrador(a) [Nome completo], portador(a) do CPF nº ____, vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 156,
§2º, I da Constituição Federal e no art. 37 do CTN, requerer o reconhecimento
da não incidência do ITBI na operação de integralização de imóvel(eis) em seu
capital social, conforme segue:

1. Descrever as atividades econômicas as serem desenvolvidas pela empresa

2. Dados do(s) imóvel(eis):

Matrícula nº ____, do Cartório de Registro de Imóveis de ____.

Localização: _____.

Valor declarado: R\$ ____.

3. Dados da operação societária:

Tipo de ato: () Constituição da sociedade () Aumento de capital

Data do ato societário: ____, / ____, /2025

Percentual do imóvel integralizado: ____%

4. Declaração de não preponderância imobiliária:

A sociedade declara que não exerce atividade imobiliária
preponderante, nos termos do art. 37 do CTN, comprometendo-se a
manter sua atividade principal declarada e sujeitar-se à fiscalização
municipal pelo prazo de 02 (dois) anos.

5. Documentos anexados:

() contrato social ou estatuto, e suas alterações, arquivados na Junta
Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas;



() documento de identidade do representante legal signatário do requerimento;

() balanço patrimonial e demonstrações de resultado dos 02(dois) últimos exercícios (se houver);

() declaração de Imposto de Renda da pessoa jurídica, se já existente;

() livros diário e razão, balancetes e planos de contas;

() relação de todos os imóveis pertencentes ao ativo da empresa, informando a destinação, utilização e atividade desenvolvida em cada um deles, bem como quais as pessoas físicas ou jurídica responsáveis;

() declaração informando sobre a existência, ou não, de contratos de locação, venda, arrendamento ou comodato, referentes aos imóveis relacionados, e, em caso afirmativo, anexar cópia dos contratos respectivos;

() certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is) a ser(em) transmitido(s).

() declaração de bens entregue pelo sócio à Receita Federal, quando o interessado visar integralizá-lo na pessoa jurídica pelo valor constante da declaração de bens;

() inteiro teor da decisão judicial transitada em julgado que determinar a aplicação da imunidade, se for o caso.

() Declaração formal de que não exerce atividade imobiliária preponderante.

6. Pedido:

Diante do exposto, requer o reconhecimento da não incidência do ITBI sobre a presente operação de integralização de imóvel em capital social.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Baixo Guandu/ES, _ de ____ de 2025.

Assinatura do representante legal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

(Publicação Mural – Art. 90, Lei 1380/90 – Emenda 013/2005)

PYETRA D. L. PAIXÃO, Secretária
Municipal de Administração, por
nomeação na forma da Lei.

C E R T I F I C A ter sido afixado, na data infra, no Mural da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu – ES, o **Decreto nº 8.300**, de 11 de novembro de 2025 que “**Dispõe sobre a uniformização dos procedimentos de análise e lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nos casos de integralização de imóveis ao patrimônio de pessoas jurídicas (holding ou demais sociedades), no âmbito do Município de Baixo Guandu/ES**”, nos termos do disposto no Art. 90, inciso II, da Lei Municipal nº 1380, de 05 de abril de 1990 – LEI ORGÂNICA MUNICIPAL.

Baixo Guandu (ES), 11 de novembro de 2025.


PYETRA D. L. PAIXÃO
Secretária Municipal de Administração