

## **Protocolo 21- 48.665/2022**

---

**De:** Camila C. - SFA - SC

**Para:** SFA - SC - Conselho de Contribuintes

**Data:** 09/11/2022 às 15:05:15

**Setores envolvidos:**

SGA - DEPE, SFA, SFA - GSFA, SFA - SC, SFA - DEFF, SFA - DEFF - AUDITBIP

### **ITBI - Certidão de Não Incidência de ITBI**

Prezado, Presidente

Segue, em anexo, relatório e voto do Recurso Tributário n. 347/2022

—

Atenciosamente,

**Camila Brehm**  
CONTADORA

**Anexos:**

Recurso\_Tributario\_n\_347\_348\_2022\_BRANDAL\_ADMINISTRADORA\_DE\_BENS\_LTDA.pdf

**Recurso Tributário n.º 347/2022 e 348/2022**

**Recorrente:** BRANDAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

**Protocolo:** 48.665/2022 – 48.489/2022

**Relatora:** Camila Brehm da Costa Cardoso

**RELATÓRIO**

1. Trata-se de recurso interposto por **BRANDAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** contra Decisão Administrativa n. 0459/2022/GSFA, proferida em 09/08/2022, a qual indeferiu o pedido de não incidência do ITBI sobre a integralização dos imóveis matriculados sob n.º 55.488, 58.741, 58.742, 40.430, 40.431, 69.962, 82.330, 82.276, 31.842, 31.895, 31.886 e 31.898 ao capital social da recorrente.

2. A empresa iniciou suas atividades na data de 28/04/2022, com objeto social de Holding de Instituição não-financeira. A primeira alteração contratual, em 26/05/2022, promoveu (i) o aumento do capital social para R\$2.600.000,00 (R\$ 1.711.879,73 em bens imóveis e R\$ 908.120,27 em espécie); (ii) a alteração do quadro societário, decorrente da doação de 3% das cotas integralizadas em imóveis (1% a cada novo sócio); e (iii) a inclusão ao objeto social da empresa das atividades de aluguel e arrendamento de imóveis próprios e compra e venda de imóveis próprios.

3. O Departamento de Fiscalização Fazendária (DEFF), por meio do Despacho 4 – 48.665/2022 (igualmente replicado no Protocolo 48.489/2022) promoveu o Despacho solicitando à recorrente apresentação da seguinte documentação:

O Fisco solicita o encaminhamento dos seguintes documentos da empresa BRANDAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA:

- Cópia do Alvará de Localização e Funcionamento;
- Contrato Social de Constituição e Alterações Contratuais (com exceção da 1ª Alteração que já encontra-se nos autos), se houver;
- Certidão Simplificada da Junta Comercial;
- **Declaração assinada pelo sócio-administrador quanto à finalidade do ingresso dos imóveis na empresa Requerente (a efetiva utilização dos imóveis na empresa).**
- Declaração assinada pelo sócio-administrador informando se a Empresa BRANDAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA detém o controle ou mesmo participa do capital social de alguma empresa. Caso afirmativo, indicar a Razão Social e CNPJ de todas elas, bem como juntar os contratos sociais e respectivas alterações, se houver. (grifo meu)

4. Com a apresentação da documentação, em especial o encaminhamento da declaração do sócio administrador acerca da finalidade do ingresso dos imóveis ao capital social da empresa (*realizar a administração dos bens da família, atingindo os interesses de uma HOLDING FAMILIAR*) o DEFF

emituiu o Parecer n. 062/2022, entendendo pelo indeferimento da Certidão de Não Incidência de ITBI, sustentando sua opinião, em suma,

Conforme o exposto, considerando o objeto social da empresa BRANDAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - “Holdings de instituições não-financeiras; Aluguel e arrendamento de imóveis próprios (terrenos, pastos, barracões, casas, apartamentos); Compra e venda de imóveis próprios.”, considerando a informação declarada sobre a utilização dos imóveis, bem como considerando a finalidade precípua da imunidade em tela, somos pelo indeferimento da não-incidência pretendida.

5. Com base nesta fundamentação foi proferida, em 09/08/2022, a Decisão Administrativa n.0459/2022/GSFA. No dia 27/08/2022 a recorrente apresentou recurso à segunda instância administrativa sustentando que

(i) A empresa, constituída na forma de Holding familiar “*está destinada a administrar os proventos recebidos da atividade produtiva, e os bens da família, de modo que, a sucessão ocorrerá de forma organizada, e possibilitará que os filhos entrem em contato com as áreas rurais, dando a função social*”.

(ii) Que “*a atividade preponderante na empresa é ADMINISTRAÇÃO DOS BENS DA FAMÍLIA, sendo que a renda de aluguéis ou compra e venda e imóveis próprios se dará de forma secundária*”

(iii) “*Levando em consideração os imóveis integrados, não há como pressupor que a renda da Holding será predominantemente a compra e venda de bens imóveis ou locação, fato que, inclusive, pode ser revisto a qualquer tempo pelo ente fiscalizador*”

6. Com base nesses fundamentos, a requerente solicita o conhecimento do recurso e a “*concessão da imunidade constitucional ao Recorrente, visto ser plenamente possível, e não ter qualquer prejuízo a Administração Pública*”.

É o relatório.

**VOTO**

7. O recurso é tempestivo, eis que a recorrente protocolou o recurso à segunda instância na data de 27/08/2022 (Despacho 9- 48.489/2022 e Despacho 9- 48.665/2022), ou seja, antes de findo o prazo recursal de 20 dias previsto no art. 59 do Código Tributário Municipal.

8. Portanto, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

9. Acerca do mérito, entendo que cabe, parcialmente, razão a recorrente, sob os fundamentos que passo a expor a seguir.

10. A imunidade do ITBI está prevista na Constituição Federal art. 156, § 2º, I, trecho constitucional que foi debatido pelo Ministro Alexandre de Moraes no voto vencedor que decidiu o Tema 796 (RE 796376). Destaco que corroboro com a argumentação exposta neste Tema, visto que, no meu entendimento, caso não fosse a intenção do legislador realizar a interpretação deste dispositivo em duas partes não haveria necessidade de haver no texto constitucional a expressão “nesses casos”, pois se trataria, na prática, de apenas um caso grande caso em análise.

11. Assim, quando há a ressalva “**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” deverá haver a verificação da atividade preponderante, conforme disciplina o art. 37, §§ 1º e 2º do Código Tributário Nacional (CTN).

12. O CTN, desta forma, restringe a imunidade do ITBI, para os casos de incorporação de patrimônio ao capital social de pessoa jurídica, quando mais de 50% da receita operacional da empresa adquirente **decorrer de transações imobiliárias**, dentro do período de análise, o qual pode ser (§ 1º) os 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição ou (§ 2º) levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

13. Logo, depreende-se do disposto no art. 156, § 2º, I da CF e no art. 37, §§ 1º e 2º do CTN que se configura como atividade preponderante imobiliária quando a receita (decorrente de qualquer atividade operacional desenvolvida pela pessoa jurídica, seja esta atividade principal ou secundária) proveniente da venda ou locação de imóveis represente mais de 50% da receita arrecadada nos 3 (três) anos seguintes à data da aquisição.

14. No objeto deste recurso a incorporação dos imóveis ao capital social foi promovida um mês após a abertura da pessoa jurídica, e, por este motivo, o período de análise da preponderância a ser observado são os três anos seguintes ao da incorporação. O CTN assim disciplina, pois neste período concede ao contribuinte prazo como comprovar, por meio da aferição de receitas decorrentes das demais atividades previstas na empresa, que as receitas provenientes da atividade imobiliária não são objeto principal da empresa e, por este motivo, faz jus a imunidade na incorporação.

15. Faz-se necessário deixar claro este entendimento pois, como sustenta a recorrente, não há como afirmar, neste momento, se a empresa irá ou não possuir como atividade preponderantemente as atividades de cunho imobiliário, visto que iniciou suas atividades apenas em abril de 2022. O diferimento do imposto, portanto, torna-se imprescindível para fins de verificação da atividade preponderante.

16. No âmbito do município de Balneário Camboriú a aludida imunidade está amparada pela Lei Municipal n. 859/1989, artigo 3º, inciso III, no qual declara ser imune a transmissão de bens imóveis, quando *“Efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital”*.

17. Destaca-se, que a legislação municipal também prevê a análise da atividade preponderante para o caso em tela, sendo **devido o imposto** quando “§ 7º Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, ou não apresentada a documentação prevista no § 5º deste artigo (art. 3º Lei n. 859/1989).

18. Portanto, observa-se que a empresa, por ter promovido a incorporação dos imóveis ao capital social um mês após a abertura da empresa tem o direito a certidão provisória de não incidência de ITBI pois ainda não há de se falar em concessão permanente da imunidade, visto o diferimento do imposto.

19. No que tange ao objeto social da empresa e a atividade preponderante, a norma não especifica quais tipos de sociedades empresárias estarão sujeitas a verificação (Lei n. 6404/76) e para as quais atividades (principal ou secundárias) serão consideradas as receitas imobiliárias

20. Deste modo, quando findado o prazo do diferimento do imposto, a verificação da atividade preponderante será realizada para todas as receitas operacionais auferidas pela empresa, sejam elas decorrentes da atividade principal ou secundária, independentemente de seu objeto social. Isto posto, ao afirmar que *“a atividade preponderante na empresa é ADMINISTRAÇÃO DOS BENS DA FAMÍLIA,*

*sendo que a renda de aluguéis ou compra e venda e imóveis próprios se dará de forma secundária” a recorrente confirma que poderá haver, no período de verificação da preponderância receitas de natureza imobiliária.*

21. Logo, percebe-se que há uma interpretação errônea sobre o entendimento do termo “preponderante”, visto que a recorrente sustenta a expressão como sinônimo da atividade principal da empresa. Sob o entendimento da recorrente, se, em caso hipotético, a empresa viesse a apresentar receitas imobiliárias decorrentes das atividades secundárias, estas receitas não entrariam no cômputo das receitas operacionais para fins de verificação e posterior concessão da imunidade do ITBI, pois não teriam sido auferidas pelo objeto principal da empresa que é a administração dos bens da família.

22. Nota-se, portanto que não é este o entendimento da Constituição Federal nem do Código Tributário Nacional, visto que em nenhum momento são especificados os tipos de empresas que estarão sujeitas a verificação e quais as atividades serão consideradas. Para análise da atividade preponderante será observado a receita arrecada no período de verificação.

23. Além disso, mesmo que o entendimento verificação da atividade preponderante fosse a partir das atividades listadas no contrato social, a atividade de holding, conforme o código de atividade 64.62-0/00, compreende

entidades econômicas que detêm o controle de capital de um grupo de empresas com atividades preponderantemente não-financeiras. Essas holdings podem exercer ou não funções de gestão e administração dos negócios das empresas do grupo

24. Observa-se, deste modo, que a atividade de Holding não se configura como atividade imobiliária e, por este motivo, a recorrente possui em seu objeto social atividade que não é de cunho imobiliário. Isto posto, não há como inferir, neste momento, que a empresa terá como atividade preponderante a atividade imobiliária, visto que ela possui a atividade de holding que pode vir a ser a atividade preponderante da empresa.

25. Desta maneira, como síntese da fundamentação exposta neste voto, firma-se que se configura como atividade preponderante imobiliária quando a receita (decorrente de qualquer atividade operacional da pessoa jurídica, seja esta atividade principal ou secundária) proveniente da venda ou locação de imóveis represente mais de 50% da receita arrecadada a ser verificada nos 3 (três) anos seguintes à data da aquisição.

26. Por fim, apesar da recorrente solicitar de forma expressa a “*concessão da imunidade constitucional*” entendo que, neste momento, há apenas que se falar em certidão provisória, visto que a empresa se encontra dentro do período de verificação da atividade preponderante e o indeferimento, neste momento, fere ao direito do contribuinte de demonstrar a preponderância, ou não, da atividade imobiliária período de 3 anos.

27. Deste modo, frente a todo exposto, **VOTO** por conhecer e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** a fim de que seja expedida, em favor da Recorrente, certidão provisória de não incidência do ITBI.

---

**Camila Brehm da Costa Cardoso**  
Relatora



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 58F4-CD00-A364-90C0

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CAMILA BREHM DA COSTA CARDOSO (CPF 002.XXX.XXX-33) em 09/11/2022 15:05:41 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/58F4-CD00-A364-90C0>