

Recurso Tributário nº 570/2026

Protocolo 1Doc: 76.676/2025

Recorrente: **AJSANDRI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

Relator: Conselheiro Gustavo Adriano Gomes.

RELATÓRIO:

1. Trata-se de recurso tributário conduzido por AJSandri Administradora de Bens LTDA., visando afastar o entendimento trazido na Decisão Administrativa nº 0693/2025/GSFA, que indeferiu o pedido formulado pela recorrente, deixando de conceder certidão de não incidência de ITBI sobre transmissão de imóveis decorrente de cisão empresarial.
2. No transcurso do processo, o Departamento de Fiscalização Fazendária solicitou a juntada dos documentos contábeis da recorrente para análise da preponderância da atividade empresarial, através do despacho nº 3 do protocolo nº 76.676/2025, solicitando: livro diário, livro razão, DRE e balanço patrimonial de 2019 a 2023.
3. A recorrente trouxe os documentos no despacho nº 4, sendo realizada a análise sobre tais e exarado o Parecer Fiscal nº 201/2025 que, após a análise da documentação contábil apresentada, opinou pelo indeferimento do pedido de concessão de certidão de não incidência, tendo em vista que da análise realizada, constatou-se que a recorrente teve como atividade preponderante a imobiliária.
4. Ato seguinte, o processo foi encaminhado ao Gabinete da Secretaria da Fazenda, que exarou a Decisão Administrativa nº 0693/2025/GSFA, utilizando-se como fundamento e razões de decidir o entendimento trazido no parecer fiscal supramencionado.
5. A recorrente então, tempestivamente, protocolou o presente pedido de revisão.
6. Em suma, a Recorrente alega em seu recurso que o marco inicial para apuração da atividade preponderante foi definido de forma equivocada: a decisão considerou o ato societário da cisão, mas o correto seria a data do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis; que antes do registro não há aquisição nem transmissão de propriedade, logo não há fato jurídico para iniciar a contagem do prazo previsto no CTN; que a interpretação da Administração viola o art. 1.245 do Código Civil (aquisição só ocorre com registro), o art. 110 do CTN (não se pode alterar conceitos de direito privado para fins tributários) e os princípios da legalidade e tipicidade tributária; diz também que a exigência de comprovação de ausência de atividade imobiliária antes da aquisição

gera insegurança jurídica; que o CTN prevê análise de dois anos anteriores e dois anos posteriores à aquisição, justamente para permitir avaliação futura da atividade da empresa.

7. Requer: o conhecimento e provimento do recurso; a reforma integral da decisão recorrida; o reconhecimento de que o marco inicial para a apuração da atividade preponderante é a data do registro do título no Registro de Imóveis e o reconhecimento da não incidência de ITBI sobre a operação de cisão parcial.

8. É o relatório.

VOTO:

9. Presente os pressupostos de admissibilidade, passamos à análise do mérito.

10. A Recorrente interpôs o presente recurso a este Conselho de Contribuintes visando alterar o entendimento exposto na Decisão Administrativa nº 0693/2026/GSFA que indeferiu o pedido de concessão de não incidência de ITBI na transmissão de imóveis decorrente de cisão empresarial.

11. Verifico e ressalto, inicialmente, que a empresa recorrente, apresenta como objeto social, conforme seu contrato social (1ª alteração), a administração de bens próprios como único objeto empresarial, vejamos:

Cláusula 04 - A sociedade tem como objetivo social a administração de bens imóveis próprios.

Parágrafo primeiro : A sociedade poderá participar de outras sociedades afins ou não.

Parágrafo segundo: A sociedade indicará responsável técnico para as atividades que assim necessitar.

Cláusula 05 - A sociedade iniciou suas atividades a partir de 17 de maio de 2016.

12. Já o cartão do CNPJ da recorrente é mais específico e atual (emitido em 20.08.2025) trazendo unicamente a atividade de aluguel de imóveis próprios como objetivo empresarial, conforme segue:

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 24.826.447/0001-82 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 17/05/2016
NOME EMPRESARIAL AJSANDRI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R LAURO MULLER	NÚMERO 1200	COMPLEMENTO APT 1402

13. Dito isso, esclareço que a legislação aplicável ao tema é de clara interpretação no sentido de que a transmissão de imóveis decorrente de “ *fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica*”, é imune à cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI, ressaltando-se os casos em que a pessoa jurídica tenha como atividade preponderante “*a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil*”.

14. Tais disposições se encontram na Carta Magna, no art. 156, § 2º, inciso I e nos art. 6º, inciso II e art. 7º da Lei Municipal nº 4.994/2025, *in verbis*:

Constituição Federal:

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;**

Lei nº 4.994/2025:

Art. 6º **Não incide o ITBI:**

I - na incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II - **na fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;**

Art. 7º **O disposto nos incisos I e II do caput do art. 6º. desta Lei não se aplicam quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante, a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis, arrendamento mercantil ou tenha constituído empresa somente para administração de bens imóveis.**

15. Da leitura dos dispositivos acima, a única conclusão possível é a de que não incide ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de cisão de empresa, salvo se a atividade preponderante da adquirente for compra e venda desses bens e direitos, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

16. Pois bem, quanto à atividade preponderante, estabelece o art. 37 do Código Tributário Nacional (CTN) que esta deverá ser analisada nos dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição ou, ainda, nos três primeiros anos seguintes à data da aquisição, caso a adquirente tenha iniciado suas atividades há menos de dois anos do ato aquisitivo.

17. Dito isso, já expressei em outros votos o entendimento de que, declarando a empresa em seu contrato social que persegue atividade imobiliária, caberia de pronto a negativa da imunidade, tendo em vista que a declaração da empresa ao estabelecer seus objetivos é livre e expressa, sendo, dessa forma, inequívoca quanto a atividade a ser realizada, não ensejando qualquer dúvida relevante a ser dirimida por uma análise contábil, nem mesmo sendo necessário o diferimento previsto no art. 37 do Código Tributário Nacional, entretanto, a fim de estabelecer de forma mais robusta e fundamentada a negativa ao direito, analisei a documentação contábil da recorrente, para concluir que a atividade preponderante é, de fato, imobiliária.

18. No balanço patrimonial do ano de 2019, ainda que aparentemente incompleto, é possível observar que a recorrente possui como saldo final em seu ativo o montante de R\$ 378.379,52, sendo que o estoque representa R\$373.985,00, não constando especificamente a descrição dos itens constantes no estoque.

19. Já os balanços patrimoniais dos anos 2020 a 2023 apresentam de forma pormenorizada os itens presentes no estoque da recorrente, sendo todos eles imóveis que, em 2020, perfaziam o montante de R\$2.927.442,00, em 2021 R\$3.131.736,28, em 2022 R\$ 3.631.736,38 e em 2023 R\$3.476.431,13. Essa constatação é importante, pois demonstra que os imóveis não estão no patrimônio da empresa como ativo imobilizado ou investimento, por exemplo, mas sim como estoque, o que indica a intenção de negociabilidade desses imóveis, ou seja, refletem o caráter de “mercadoria/produto” de tais itens.

20. Destaque-se que na verificação dos balanços patrimoniais juntados, é possível observar, através da análise dos estoques da recorrente através dos anos, que houve negociação imobiliária no período, havendo a aquisição e venda de diversos imóveis. Ademais, a constatação de atividade preponderante imobiliária é reforçada pela análise dos demais documentos contábeis da recorrente (livro razão, diário e DRE), que demonstram receita de aluguel de imóveis em todos os meses dos períodos analisados ou receita advinda da venda de imóveis.

21. De acordo com o CTN, a atividade é considerada preponderante quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica, nos dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição de um bem, decorrer de transações imobiliárias, tais como: venda ou locação de bens imóveis e cessão de direitos à sua aquisição.

22. Essa definição é crucial para o usufruto ou a vedação da imunidade do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) em operações de integralização de capital social, fusão, cisão, incorporação ou extinção de pessoas jurídicas.

23. Ao observar os balanços e as DREs (Demonstrações de Resultado do Exercício) fornecidas, o caráter imobiliário é inequívoco, vejamos:

- Composição da receita bruta: as DREs de 2020 a 2023 mostram que a quase totalidade da receita operacional da empresa provém da conta “Receita de Alugueis”. No primeiro trimestre de 2023, por exemplo, a receita de alugueres foi de R\$ 168.470,86, enquanto as receitas financeiras (não operacionais no objeto principal) foram complementares. Isso coloca a receita imobiliária muito acima do patamar de 50% exigido pelo CTN.
- Destinação do patrimônio (Ativo Circulante): o Balanço Patrimonial registra milhões de reais na conta “Estoques Diversos”. O detalhamento desses estoques revela dezenas de imóveis, entre apartamentos, garagens, salas comerciais e outros (ex: Residencial Grand Soleil, Marine Vision). Contabilmente, classificar imóveis como “Estoque” (e não como Imobilizado de uso) indica que o propósito da empresa é a comercialização ou a exploração desses bens para gerar renda.
- Objeto Social e prática efetiva: o Livro Diário registra movimentações constantes de recebimento de alugueres e baixas de estoque por venda de unidades. Essa regularidade comprova que a empresa não detém imóveis de forma acessória, mas sim como o núcleo de sua geração de valor.

24. A recorrente apresenta, portanto, um perfil de “holding patrimonial imobiliária” e para fins do art. 37 do CTN, sua classificação é como uma empresa cuja atividade preponderante é imobiliária.

25. Isso implica que, no caso de aquisição de imóvel por cisão, a empresa não faz jus à imunidade do ITBI, uma vez que sua receita operacional deriva majoritariamente da exploração desses mesmos bens. A contabilidade espelha fielmente essa realidade: os imóveis são o produto da empresa, seja através da venda (estoque) ou da locação (geração de receita mensal).

26. No caso ora analisado, verifico, portanto, a partir da vasta documentação contábil juntada, do contrato social e das informações prestadas à Receita Federal quando do cadastramento da empresa, que a recorrente possui como atividade aquela impeditiva prevista na Constituição Federal e na legislação municipal específica, o que enseja, de forma acertada, a decisão denegatória, por parte do Município, da concessão de imunidade de ITBI.

27. Dessa forma, frente a clareza das disposições legais e constitucionais, entendendo pela assertividade da decisão de primeira instância administrativa, pois a recorrente exerce ofício que lhe impede o direito pleiteado.

28. Por fim, com relação ao apelo de consideração da data do registro em cartório como momento apto a gerar a análise dos períodos de preponderância, entendo por sua impossibilidade, isso porque, no caso de uma cisão, a transferência de bens não ocorre por uma escritura pública de compra e venda (que exigiria o cartório para existir juridicamente), mas sim por um ato societário.

29. Considera-se o registro na Junta, pois ele representa o momento da sucessão patrimonial. A empresa que surge ou recebe o bem por cisão passa a ser a detentora dos direitos e obrigações sobre o imóvel naquela data.

30. Esperar o registro no cartório para iniciar a contagem do prazo de preponderância seria ignorar que a empresa já está operando como “imobiliária” desde o arquivamento de seus atos constitutivos, gerando uma brecha na fiscalização tributária.

31. Veja que o registro na Junta Comercial confere existência jurídica à nova configuração da empresa. A partir desse momento, a empresa adquirente já detém o direito sobre o bem e, mais importante, já pode passar a auferir receitas (como alugueres) sobre ele, tanto é verdade que, da verificação da documentação contábil, em especial o balanço patrimonial do ano de 2021, é possível constatar que o imóvel adquirido já constava no patrimônio da empresa, vejamos:

1014- matricula 33.137			
Terreno Localizado na Avenida do Estado nº 1790 - Balneario Camboriu SC		R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
Terreno Localizado na Rua Joao Sandri N°		R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00

32. Embora o Código Civil estabeleça, em seu art. 1.245, que a transferência da propriedade imóvel entre vivos se opera mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, a hermenêutica tributária, sob a égide do art. 37 do Código Tributário Nacional (CTN), deve considerar o registro dos atos societários na Junta Comercial como o marco jurídico da “aquisição”.

33. Na cisão, o título translativo não é uma escritura pública, mas sim o próprio protocolo de justificação e a alteração contratual. Ao serem arquivados na Junta Comercial, tais atos ganham eficácia jurídica plena perante terceiros e operam a sucessão patrimonial imediata. A partir do registro mercantil, a empresa adquirente passa a deter a posse, os direitos e, primordialmente, a exploração econômica do bem, figurando como destinatária das receitas dele derivadas — fato este amplamente comprovado nos autos pelas Demonstrações de Resultado (DRE) e Livros Diários que registram receitas de alugueres imediatamente após o ato societário.

34. Admitir o registro no Cartório de Imóveis (CRI) como termo inicial permitiria ao contribuinte o arbítrio de escolher o momento de início da fiscalização. Tal interpretação afronta a segurança jurídica e a finalidade da norma tributária, que visa testar a natureza da empresa no momento em

que ela incorpora o bem ao seu ativo. A jurisprudência administrativa consolidada orienta que o prazo para a verificação da preponderância retroage ao título que deu causa à transmissão, que, no âmbito das sociedades empresárias, é o registro na Junta Comercial.

35. A data do registro na Junta Comercial é o divisor de águas que delimita o período de prova da atividade da empresa. No caso da recorrente, a análise contábil demonstra que, tanto no biênio anterior quanto no posterior à cisão de 2021, a receita decorrente de alugueres e gestão imobiliária foi a viga mestra de seu faturamento, superando com folga o percentual de 50% previsto na legislação.

36. Assim, o registro mercantil deve ser tido como o termo *a quo* inafastável, restando configurada a atividade imobiliária preponderante e, por conseguinte, a incidência do imposto de transmissão sobre a parcela dos bens vertidos.

37. Face as fundamentações acima expostas e a situação fática apresentada, manifesto, portanto, voto pelo conhecimento do recurso e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se na íntegra a Decisão Administrativa nº 0693/2025/GSFA.

Balneário Camboriú, 14 de abril de 2026.

Conselheiro Gustavo Adriano Gomes
(Assinado digitalmente)