

Recurso Tributário nº 572/2026

Protocolo Eletrônico Nº **89.395/2025**

Contribuinte: **JEFER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LTDA. – CNPJ N.º 59.139.645/0001-52**

Assunto: CERTIDÃO DE NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI

Relator: Conselheiro Evandro Censi

RELATÓRIO

1. Trata-se de Recurso Administrativo Voluntário interposto por JEFER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, em face da decisão proferida pela Secretaria da Fazenda do Município de Balneário Camboriú, que indeferiu o pedido de reconhecimento de não incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, sendo a:

- **DECISÃO ADMINISTRATIVA 0706/2025/GSFA**

2. O processo teve origem no Protocolo Administrativo nº 89.395/2025, no qual a Recorrente requereu a emissão de certidão de não incidência do ITBI, alegando que a operação consistiria na integralização de bens imóveis ao patrimônio de fundo de investimento imobiliário, mediante subscrição de cotas.

3. Conforme narrado na inicial administrativa, os imóveis objeto da operação correspondem às matrículas nº 130.396, 130.296, 130.237, 130.217, 42.910, 100.683, 100.707 e 100.708, todos registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade da empresa SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA.

4. A Recorrente fundamentou seu pedido na regra constitucional prevista no art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal, sustentando que a transferência dos bens se daria a título de realização de capital, hipótese que afastaria a incidência do ITBI.

5. O feito foi regularmente instruído e encaminhado ao Departamento de Fiscalização Fazendária, que procedeu à análise técnica e jurídica da operação.

6. No curso da instrução, a autoridade fiscal verificou que os documentos apresentados não demonstravam, de forma inequívoca, a formalização da integralização dos bens imóveis ao patrimônio do fundo mediante ato societário específico.

7. Constatou-se, ainda, que o principal instrumento juntado aos autos — denominado compromisso de transferência de imóveis (anexo 4. Do protocolo inicial), indicava a existência de contraprestação financeira mediante pagamento por meio de transações bancárias no Banco Itaú.

Clausula 3ª: A contraprestação certa e ajustada para o presente compromisso é de **R\$ 9.722.874,77 (nove milhões, setecentos e vinte e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e setenta e sete centavos)**, para todos os imóveis, sendo abaixo individualizado o valor de cada um dos imóveis, isentos de despesas de corretagem, procedendo o pagamento mediante transação bancária na conta da **COMPROMITENTE**, em 3 (três) parcelas semanais, consecutivas e ininterruptas, da seguinte forma e condições:

Matrículas de n.º 130.396; 130.296; 130.237; e 130.217 – R\$ 7.576.854,77

Matricula: 42.910 – R\$ 310.500,00

Matricula: 100.683; 100.707; e 100.708 – R\$ 1.835.520,00

| PARCELA | VALOR | VENCIMENTO |
|--|------------------|------------------------|
| 01/02 | R\$ 5.000.000,00 | 09 de setembro de 2025 |
| 02/02 | R\$ 4.722.874,77 | 16 de setembro de 2025 |
| Recebedora: SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 13.252.170/0001-05 Banco Itaú (341) Agência 0241 Conta corrente 52622-7 | | |

8. Diante dos elementos constantes dos autos, foi emitido o Parecer Fiscal nº 207/2025, que concluiu pela impossibilidade de reconhecimento da não incidência do ITBI.

9. O referido parecer destacou, em síntese:

- a ausência de documento essencial que formalize a subscrição e integralização dos imóveis ao patrimônio do fundo;
- a existência de contraprestação onerosa, incompatível com a hipótese de integralização de capital;

- a considerando que a atividade desenvolvida pela Requerente é claramente relacionada ao ramo imobiliário, ou seja, impeditiva a Não Incidência pleiteada;

10. Com base no parecer fiscal, a autoridade administrativa competente proferiu decisão indeferindo o pedido da Recorrente, afastando a aplicação da não incidência do ITBI.

11. A decisão adotou integralmente os fundamentos do parecer técnico, entendendo não comprovada a natureza jurídica de integralização de capital.

12. Inconformada, a Recorrente interpôs o presente Recurso Administrativo, sustentando, em síntese:

- que teria apresentado documentação suficiente à comprovação da operação;
- que a operação configuraria, de fato, integralização de bens mediante subscrição de cotas;
- que o enquadramento realizado pela fiscalização estaria equivocado.

13. Requereu, ao final, a reforma da decisão de primeira instância, com o reconhecimento da não incidência do ITBI.

É o breve relatório.

Intenção de Voto

14. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.

15. Conforme exposto no relatório, trata-se de pedido de Certidão de Não incidência do ITBI.

16. A controvérsia reside na verificação da natureza jurídica da operação realizada, especificamente se configurada como integralização de capital social mediante subscrição de cotas, hipótese que ensejaria a não incidência do ITBI nos termos do art. 156, §2º, I, da Constituição Federal.

17. Todavia, da análise dos autos, observa-se que não restou comprovada, de forma clara e documentalmente idônea, a efetiva subscrição de capital mediante integralização dos imóveis.

18. Conforme consignado no Parecer Fiscal nº 207/2025, a Recorrente deixou de apresentar documento essencial à análise, qual seja, ato societário formal (como boletim de subscrição, alteração contratual, ata ou equivalente), devidamente registrado no órgão competente, que comprove a incorporação dos bens ao patrimônio do fundo a título de realização de capital .

19. Além disso, o instrumento apresentado nos autos evidencia que a operação foi estruturada com contraprestação financeira, mediante pagamento em moeda corrente nacional, descaracterizando a alegada integralização de bens imóveis .

20. Destaca-se, ainda, que na própria Declaração de Transmissão de Bens Imóveis (DTBI), a Recorrente indica a natureza da operação como compra e venda, o que reforça a caracterização de transmissão onerosa, em total incompatibilidade com a alegada integralização de capital:

| | | | |
|--|--|---|-----------------------------|
| Nº MATRÍCULA: 130.396; 130.2 | OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: <input checked="" type="checkbox"/> 1º <input type="checkbox"/> 2º | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.01.023.0134.099; 01.01.023.013 | DIC: 175717, 175813, 175 |
| 4. DADOS DA OPERAÇÃO | | | |
| NATUREZA DO NEGÓCIO: Se trata de transferência de bens imóveis para composição e subscrição em fundo imobiliário, cujo o qual os transmitentes são os cotistas. A transmissão se dará por meio de compra e venda, muito embora seja mera incorporação de bens de propriedade dos cotistas no próprio fundo em que são donos, como únicos cotistas da classe privada. | | PERCENTUAL TRANSMITIDO: <input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> OUTRO: ESPECIFICAR: _____ | |
| | | VALOR DO NEGÓCIO: R\$ 9.722.874,77 | |
| | | DATA DO NEGÓCIO: 09/09/2025 | |
| ELEMENTOS ADICIONAIS: A dita transferência foi formalizada por meio de instrumento particular de compromisso, o qual será levado a lavratura de escritura pública tão somente após o andamento do REQUERIMENTO DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA - ITBI. O dito requerimento administrativo, em anexo protocolado junto com esta declaração, garantirá ao menos a suspensão da exigibilidade do débito (ITBI) durante seu tramite, certo de que, ao final, após o esperado deferimento, garantirá a imunidade tributária pleiteada. O intuito é transferir os bens sem o ônus do imposto e ao final se ver garantido ao não pagamento. | | | |

21. Tal circunstância afasta, por si só, a aplicação da não incidência constitucional, uma vez que esta exige, de forma inequívoca, a transferência de bens para integralização de capital, e não operação onerosa com pagamento em dinheiro.

22. Ainda que se admitisse a possibilidade de integralização, o ônus probatório compete integralmente à Recorrente, que deveria demonstrar, de forma robusta, a formalização societária da subscrição e a vinculação direta dos imóveis à formação do capital.

23. No presente caso, essa comprovação não foi atendida de maneira satisfatória.

24. Ressalte-se que a ausência de **documento formal de subscrição devidamente registrado impede o reconhecimento da natureza jurídica pretendida, não sendo possível ao julgador presumir a ocorrência de integralização de capital com base em elementos indiretos ou incompletos.**

25. Dessa forma, não se encontra caracterizada a hipótese de não incidência do ITBI.

26. Diante do exposto, **voto por CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao Recurso**, mantendo integralmente a decisão administrativa que indeferiu o pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI, ante a **ausência de documento hábil que comprove a integralização de capital mediante conferência de bens imóveis**, bem como em razão da caracterização de operação onerosa com contraprestação pecuniária.

É como voto.

Balneário Camboriú-SC, 20/04/2026

Evandro Censi

Conselheiro