



**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UnB**  
**FACULDADE DE DIREITO - FD**

GUSTAVO OUTERELO VASCONCELLOS

**DESNATURAÇÃO SOCIETÁRIA EM RAZÃO DA  
TRIBUTAÇÃO BENEFICIADA DA RENDA IMOBILIÁRIA**

Brasília

2023

GUSTAVO OUTERELO VASCONCELLOS

**DESNATURAÇÃO SOCIETÁRIA EM RAZÃO DA  
TRIBUTAÇÃO BENEFICIADA DA RENDA IMOBILIÁRIA**

Monografia apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Brasília (FD-UnB), elaborada sob orientação do Professor Doutor Luiz Alberto Gurgel de Faria, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Direito.

Brasília

2023

## **FOLHA DE APROVAÇÃO**

Monografia de Graduação de autoria de Gustavo Outerelo Vasconcellos, intitulada **“Desnaturação Societária em Razão da Tributação Beneficiada da Renda Imobiliária”**, apresentada como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Bacharel em Direito na Faculdade de Direito da Universidade de Brasília, em 09/02/2023, defendida e aprovada pela Banca Examinadora:

### **BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Luiz Alberto Gurgel de Faria

(Orientador – Presidente)

---

Prof. Dr. Humberto Jacques de Medeiros

(Membro)

---

Prof. Dr. Othon de Azevedo Lopes

(Membro)

Aos meus pais, Eduardo e Cecília, em quem me  
espelho por toda vida.

## AGRADECIMENTOS

Um de meus brocardos favoritos, apócrifo e medieval, ensina que ‘*se enxerguei mais longe, foi porque estive sentado sobre o ombro de gigantes*’; e, nesse exato sentido, gostaria de expressar minha gratidão àqueles com quem tive a incomensurável oportunidade de conviver e aprender durante o curso da graduação, pavimentando um caminho de estudos jurídicos.

Em primeiro lugar, ao meu orientador, Professor Luiz Alberto Gurgel de Faria, exemplo de humildade, correção e esclarecimento, tanto em suas atividades acadêmicas quanto em sua atuação como magistrado; com quem eu tive a honrosa experiência de ser monitor por quatro semestres letivos e de ter estagiado em seu gabinete no Superior Tribunal de Justiça.

Ao meu avô, Amador Outerelo, referência de esforço, tenacidade e superação, homem que singrou o Atlântico para ‘fazer a América’, veio, viu e venceu, principal razão pela qual ingressei no curso de Direito e tive, desde o princípio, enfoque no Tributário.

Ao meu pai, Eduardo Vasconcellos, molde de caráter, honradez, estudo e ciência, com quem tenho a sorte de me parecer até fisicamente, bússola moral e meu guia desde a infância.

À minha mãe, Cecília Outerelo, mulher de fibra, fé, gana e realizações, infraestrutura do presente, passado e futuro, com quem tenho a sorte de dividir a *alma mater*.

Aos meus Professores Humberto Jacques de Medeiros, Othon de Azevedo Lopes e João Gabriel Costa dos Santos, figuras de notório saber jurídico e lídima biografia, em quem me inspiro para crescer pessoal e profissionalmente.

Obrigado!

Gustavo Outerelo Vasconcellos

Brasília, 27 de janeiro de 2023

*“Show me the incentives and I will show you the outcome”*

(Mostre-me os incentivos e lhe darei os resultados)

**Charlie Munger**

## RESUMO

O presente trabalho analisa o arcabouço jurídico-legislativo-doutrinário brasileiro quanto aos modais de tributação da renda imobiliária, proveniente de locações e operações consecutivas de compra e venda, para investigar a premissa de que haveria um enviesamento sistemático do emaranhado legislativo tributário em favor de determinado(s) modelo(s) de propriedade imobiliária, com a potencial existência de opções legislativas contraditórias à principiologia constitucional na atribuição de benefícios fiscais a alguns modais societários. Nesse sentido, são descritos os tipos legais de detenção da propriedade imobiliária e como ocorre a tributação da renda proveniente de suas atividades comerciais, bem como é apresentada a cisão doutrinária relativa ao ‘direito de economizar tributos’ e a necessidade de verificação do ‘propósito negocial’ para que determinada arquitetura empresarial que resulte em algum modal beneficiado de tributação venha a ser considerada legítima perante o Fisco. Outrossim, é descrita, por meio de exemplos reais, a ocorrência de burlas aos tipos empresariais concomitante à obtenção de vantagens fiscais; havendo, portanto, desnaturação da própria previsão societária que justificaria o abrandamento da carga tributária. Assim, por intermédio do método dialético-comparativo, conclui-se pela urgência de maior fiscalização e pela revisão da tributação incidente sobre Holdings Patrimoniais, Sociedades de Propósito Específico e Fundos de Investimento Imobiliário, em atenção aos preceitos constitucionais de Isonomia, Neutralidade e Uniformidade da Tributação.

**Palavras-chave:** Tributação Imobiliária. Estímulos Fiscais. Propósito Negocial. Desnaturação de Tipos Societários.

## ABSTRACT

The present article aims to analyze Brazil's jurisprudential, legislative and doctrinaire views and procedures relative to real estate revenue taxation, wherever it comes from location or buy-and-sell consecutive operations, undergoing an investigation about a possible systematic legislative bias toward some models of real estate property – even conceding tax stimulus that potentially do not fit within the Constitution principles. In that sense, Brazilian legal types of real estate property are described and how each different model commercial activities are taxed, as well as the doctrinaire disputes about the 'right to spare taxes' and the 'business' purpose' necessity to legitimize a company social architecture that results in a minor tax incidence to Brazilian Tax Authorities. Moreover, using real examples, is demonstrated how some proprietors that receive taxation benefits do not comply with its own enterprise guidelines, misrepresenting and subverting the sole purpose for reducing their tax burden. Therefore, using a dialectical-comparative method, is concluded the urgent necessity of increments in control and regulation in revenue taxes incident on Patrimonial Holdings, *Sociedades de Propósito Específico* ('Special Purpose Entity') and *Fundos de Investimento Imobiliário* ('Real Estate Investment Trusts'), according to Constitutional Principles of Isonomy, Neutrality and Tax Uniformity.

**Keywords:** Real Estate Taxation. Fiscal Stimulus. Business Purpose. Subversion of Enterprise Types.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CARF – Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

CC/02 – Código Civil de 2002

CF/88 – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

CPC/15 – Código de Processo Civil de 2015

CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

CTN – Código Tributário Nacional

CVM – Comissão de Valores Mobiliários

Fiagro – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais.

FII – Fundo de Investimento Imobiliário

IRPF – Imposto de Renda Pessoa Física

IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica

SPE – Sociedade de Propósito Específico

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

### INTRODUÇÃO<sup>11</sup>

A Propriedade Imobiliária no Estado Democrático de Direito 11

O Relevância dos Princípios Constitucionais Tributários

A Tributação como Estímulo a Atos-Fatos Naturalísticos

<b>1. FORMAS DE DETENÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL</b>	<b>16</b>
1.1 A Propriedade Privada Imobiliária e seus Principais Institutos Jurídicos	16
1.2 A Propriedade por Pessoa Física	19
1.3 A Propriedade por Pessoa Jurídica	21
1.4 A Propriedade por Fundo de Investimento Imobiliário	22
1.5 A Propriedade por Sociedade de Propósito Específico	26
1.6 A Propriedade por Holding Patrimonial	27
<b>2. ANÁLISE DO FENÔMENO TRIBUTÁRIO INCIDENTE SOBRE A RENDA IMOBILIÁRIA NO BRASIL</b>	<b>29</b>
2.1 A Tributação da Renda Auferida por Pessoa Física	30
2.2 A Tributação da Renda Auferida por Pessoa Jurídica	33
2.3 A Tributação da Renda Auferida por Fundo de Investimento Imobiliário	36
2.4 A Tributação da Renda Auferida por Sociedade de Propósito Específico	39
2.5 A Tributação da Renda Auferida por Holding Patrimonial	39
<b>3. ANÁLISE DE CONFIGURAÇÕES SOCIETÁRIAS IMOBILIÁRIAS COM TRIBUTAÇÃO BENEFICIADA E SUA LEGITIMIDADE</b>	<b>41</b>
3.1 Apresentação Exemplificativa de Casos Reais de Reconfiguração Societária	42
3.2 Apresentação do Debate Doutrinário acerca do ‘Direito de Economizar Imposto’ e da ‘Norma Antielisiva’ do parágrafo único do art. 116 do CTN	50
3.3 Apresentação do Debate Doutrinário quanto ao ‘Propósito Negocial’	53
3.4 Análise sobre a Desnaturação de Tipos Societários	55

### CONCLUSÃO

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA CONSULTADAS

### NOTÍCIAS E INFORMAÇÕES PÚBLICAS REFERENCIADAS

## INTRODUÇÃO

### A Propriedade Imobiliária no Estado Democrático de Direito

A emergência do Estado Democrático de Direito<sup>1</sup> e do Neoconstitucionalismo<sup>2</sup> nas últimas décadas trouxeram implicações sucessivas a virtualmente todas as searas jurídicas, não sendo o Direito Imobiliário eximido de suas repercussões globalizantes. Nesse contexto, a ressignificação de institutos jurídicos (*i.e.* ‘Propriedade’ em razão da ‘Função Social’) foi encampada tanto pela legislação<sup>3</sup> quanto pela doutrina<sup>4</sup>, resultando em substancial giro hermenêutico<sup>5</sup> que possibilitou a leitura do tipos legais concernentes à detenção da propriedade imobiliária sob o prisma do Estado Democrático de Direito, favorecendo, assim, a consecução dos objetivos afixados na Carta Constitucional.

---

<sup>1</sup> O Estado Democrático de Direito, a despeito de sua previsão expressa no *caput* do art. 1º da Constituição Federal de 1988, nunca foi conceituado de forma exaustiva e/ou consensual pela doutrina; sendo que, para o presente trabalho, segue-se a linha doutrinária de Gilmar Mendes e Paulo Gonet Branco que o compreende como a conjunção estamental dos conceitos de ‘liberdade’, ‘igualdade’ e ‘dignidade da pessoa humana’, de modo que “*essas liberdades sejam garantidas e estimuladas – inclusive por meio de medidas que assegurem maior igualdade entre todos, prevenindo que essas liberdades se tornem meramente formais (...) [e] como instância de solução de conflitos entre pretensões colidentes resultantes dessas liberdades*”. MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 13. ed. rev. e atual, São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 388/389.

<sup>2</sup> O Neoconstitucionalismo, tampouco, pode ser firmado em terminologia cerrada. Porém, para os fins do presente trabalho acadêmico, entende-se o movimento neoconstitucionalista como “*uma forte tendência de utilizar o Direito, notadamente a interpretação constitucional como instrumento de transformação social*” de modo que “*a construção de uma concepção jurídica que implique respeito às leis exige uma reelaboração valorativa do conceito de Estado de Direito a partir do contexto concreto das sociedades democráticas contemporâneas, abandonando-se os preconceitos inerentes ao positivismo jurídico*”. GALVÃO, Jorge Octávio Lavocat. O Neoconstitucionalismo e o Fim do Estado de Direito. *s/e*, São Paulo. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2012. p. 140/141.

<sup>3</sup> O art. 5º, XXIII, da Constituição Federal de 1988 é categórico ao firmar que “*a propriedade atenderá a sua função social*” e o art. 170, III, elenca a “*função social da propriedade*” como princípio basilar da ordem econômica e financeira, condicionando a legitimidade de usufruto do bem jurídico a uma sucessão de critérios implícitos – sendo que o referido bem outrora havia sido considerado direito humano absoluto e inalienável (o art. 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos prevê que “*1. Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros. 2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade*”).

<sup>4</sup> A doutrina civilística brasileira também é firme pelo condicionamento do direito à propriedade à sua função social, vide “*a função social da propriedade exprime, assim, a necessidade de atendimento a interesses sociais relevantes, condicionando o exercício da propriedade, como elemento interno, e a privando do status de direito-poder de usar e dispor da coisa da maneira mais absoluta*”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 1024. E, “*constitui abuso de direito a situação em que o proprietário se excede no exercício de qualquer um dos atributos decorrentes do domínio, de forma a causar prejuízo a outrem, como ocorre, por exemplo, no caso de danos ambientais e ecológicos*”. TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Volume Único. 10ª ed., São Paulo: Editora Forense, 2020. p. 719.

<sup>5</sup> Nomenclatura atribuída ao movimento jurídico de ressignificação normativa em sede do qual defendeu-se que “*não há, de acordo com a ciência hermenêutica, ordem ou prevalência entre os elementos interpretativos. Todos convergem para a interpretação da norma jurídica, combinando-se não raro de modo indissociável no raciocínio interpretativo e na argumentação de que se vale o intérprete a fim de justificar o significado alcançado por meio da interpretação jurídica*”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 112/113.

Todavia, como descrito na apócrifa locução ‘democracia inacabada’, subsistem alguns elementos que cristalizam inequidades, contrastam com a principiologia constitucional e fogem às balizas da boa-prática legislativa – sendo função precípua da Academia sua análise crítica.

Destarte, pretende o presente trabalho servir de investigação sobre uma potencial lacuna no Direito Imobiliário brasileiro que ensejaria benefícios fiscais em razão da constituição de empreendimentos imobiliários conforme determinados tipos societários; sobremedida, em razão da premissa de que haveria ‘abuso de forma’ com a subsequente desnaturação dos tipos societários que justificam a própria tributação mais branda, havendo retroalimentação negativa desse sistema pela insuficiência da fiscalização sobre as balizas para a tributação beneficiada.

### **O Relevo dos Princípios Constitucionais Tributários**

O Direito Tributário também foi fortemente afetado pelo advento da Constituição Cidadã de 1988<sup>6</sup>, especialmente em razão do caráter extensivo-analítico desta<sup>7</sup>, tanto em razão da mudança paradigmática de objetivos do Estado Brasileiro<sup>8</sup> quanto pela mutação de institutos

---

<sup>6</sup> “O domínio do direito constitucional é fundamental para a compreensão do direito tributário, absolutamente condicionado constitucionalmente no que diz respeito às possibilidades de tributação e ao modo de tributar, bem como aos princípios que regem a tributação. (...) A própria consideração da obrigação de pagar tributo como dever fundamental e a projeção do Estado social e da solidariedade para o campo tributário evidenciam as relações entre o direito constitucional e o direito tributário. A legislação tributária tem de ser reconduzida ao texto constitucional para a análise de sua constitucionalidade, para a construção de interpretações e de aplicações válidas”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 45.

<sup>7</sup> Nesse sentido, recorda-se que a Constituição Federal de 1988 “*não se limita (...) à conferência de competências tributárias o papel da Constituição. Em extensão inigualável, o Constituinte houve por bem descer às minúcias do exercício daquela competência. Cuidado esse que se torna necessário para assegurar a harmonia do sistema tributário conciliando necessidades diversas, próprias de uma federação, com a unidade que se espera de uma nação. Também ali é que se encontrará a fundamentação para a edição de outros instrumentos indutores de normas tributárias. (...) Ainda relevante, a Constituição previu uma série de princípios e um rol de limitação ao exercício do poder (direito) de tributar*”. SCHOEURI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 73/74.

<sup>8</sup> “a Constituição brasileira de 1967 foi uma Constituição do Estado brasileiro enquanto a de 1988 é da sociedade brasileira. Naquela, em primeiro lugar estava a organização do poder; nesta, os direitos fundamentais têm precedência. Naquela, tínhamos uma Constituição do Estado brasileiro em que primeiro se dispunha sobre a estrutura do poder, seus titulares, suas prerrogativas e sobre os bens públicos, para só então cuidar da tributação como simples suporte do Estado, aparecendo os direitos fundamentais apenas ao seu final, como um resguardo devido à sociedade civil. Na Constituição de 1988, a pessoa humana assume papel central, enunciando-se, já em seu início, direitos fundamentais e sociais, e funcionalizando-se a tributação mediante um novo modo de outorga e competência tributária em que ganha relevância a justificação da tributação em função de sua finalidade”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 27.

jurídico-tributários<sup>9</sup> e a subsequente releitura de múltiplos elementos do Código Tributário Nacional (CTN) sob novas luzes<sup>10</sup>.

Destarte, ao largo de quase três décadas e meia de vigência da CF/88, ganhou tração a interpretação jurídica que dá primazia aos princípios constitucionais tributários perante todas as manifestações legiferantes em matéria tributária, independentemente da natureza formal da lei e da esfera de poder constituído que a proclamara, tal qual se os princípios equivalessem a cláusulas pétreas constitucionais<sup>11</sup> e que alçou as normas programáticas em matéria tributária à condição de impositivos perante todo ordenamento tributário<sup>12</sup>.

Logo, a principiologia constitucional se faz elemento fundamental para compreensão do sistema tributário brasileiro hodierno<sup>13</sup>; e, no que interessa à presente pesquisa, os princípios de Isonomia, Neutralidade e Uniformidade da Tributação servirão de norte para a investigação e apontamento de inequidades concernentes à tributação da renda imobiliária.

---

<sup>9</sup> “o desenho de Estado constante da Constituição de 1988, o chamado ‘Estado Democrático de Direito’, implica uma conformação do princípio da segurança jurídica em que, de um lado, sejam mantidas clássicas instituições governamentais e princípios como o da separação de poderes e da legalidade porquanto tal Estado deve se erigir sob o império da lei, a qual deve resultar da reflexão de todos, e, de outro, seja garantida ao Estado a flexibilidade necessária para alcançar a finalidade buscada pela ordem econômica”. SCHOEURI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 53.

<sup>10</sup> A resignificação de previsões do CTN pela Carta Política de 1988, que lhe é hierarquicamente superior, se faz notar em múltiplos campos teóricos, especialmente no tocante à definição do que é a substância do tributo – sendo tal ponto amplamente analisado pela doutrina, como se percebe no seguinte excerto “*Parece acertado afirmar que, se é verdade que o constituinte conhecia o Código Tributário Nacional e seu conceito de tributo, este conceito não ganha, por isso, dicção constitucional. (...) Como se viu, a Constituição Federal, excepcionalmente, contempla a hipótese de tributação progressiva como sanção por descumprimento de exigência do poder público. Esta circunstância contraria o conceito do Código Tributário Nacional, mas não pode deixar de ser reconhecida pelo aplicador da lei. Ainda evidenciando que a definição de tributo do Código Tributário Nacional, posto que técnica, não se encaixa com perfeição às categorias constitucionais, há o caso emblemático do pedágio*”. SCHOEURI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 151/152.

<sup>11</sup> “o Supremo Tribunal já havia, quando do exame da Emenda Constitucional n. 3, firmado o entendimento de que os princípios constitucionais em matéria tributária são cláusulas pétreas, não admitindo que nem mesmo por Emendas Constitucionais fossem eles feridos”. SCHOEURI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 215.

<sup>12</sup> “É verdade que, de acordo com o constitucionalismo contemporâneo, as normas antes tidas como ‘meramente programáticas’ hoje são vistas como princípios constitucionais, aos quais se deve dar a máxima efetividade possível”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 146/147.

<sup>13</sup> “O ponto de partida da análise é a constatação de uma mudança pela qual está passando o Direito em si; não o Direito Tributário nem o brasileiro, mas o Direito como um todo. Esta mudança é retratada em alguns trabalhos de Teoria Geral, especialmente de Norberto Bobbio, que expõem a passagem que está ocorrendo de uma visão estrutural para uma visão funcional do Direito. Esta passagem é reflexo de uma mudança de postura na compreensão do mundo, em que mais do que olhar para o passado (regulando fatos) olha-se para o futuro (regulando objetivos e finalidades). Isso implica afirmar que as normas jurídicas, hoje em dia, adotam maneira diferente de qualificação da realidade o que repercute nos critérios de aferição da validade das normas, os quais passam, também, assumir feição distinta”. GRECO, Marco Aurélio. Contribuições (uma figura ‘sui generis’). s/e, São Paulo. Editora Dialética, 2000. p. 117/118.

## A Tributação como Estímulo a Atos-Fatos Naturalísticos

Outrossim, a construção da tese a ser elaborada perpassa pela aceitação da premissa de que os agentes econômicos reagirão aos incentivos presentes em políticas públicas<sup>14</sup> – sejam estas manifestas, conscientes, transparentes e orientadas por fins republicanos ou não – na medida das expectativas dos agentes mercadológicos, dentro da racionalidade possível de cada qual, conformada pelas orientações dadas pelas autoridades fiscais para seu proceder<sup>15</sup>, buscando a satisfação máxima de seus próprios objetivos.

Ainda que a proposição de que os agentes respondem a incentivos seja lugar-comum nas ciências econômicas<sup>16</sup>, é de suma importância ressaltar tal fato em um ambiente orientado pelas ciências jurídicas, em que, por vezes, o ‘dever-ser’ acaba se distanciando do ‘ser’ e sobrepõe-se a este – inclusive, em algumas ocasiões, gerando direta ou indiretamente externalidades negativas à sociedade como um todo.

De toda forma, o axioma de que orientações e incentivos fiscais podem dar causa à substituição de atos-fatos naturalísticos não pode ser tratado como algo inovador em meio ao Direito Tributário, haja vista a existência de tributos com eminente natureza extrafiscal<sup>17</sup> -

---

<sup>14</sup> Nesse sentido, confira-se excerto introdutório e sintetizante de obra de Robert Lucas, professor da Universidade de Chicago, ganhadora do Prêmio Nobel de Economia pela descrição da reação de agentes econômicos às políticas públicas “*In typical economic applications, however, and certainly in macroeconomic applications, the policy interventions we are interested in are not one-time interventions but rather systematic changes in the way policy variables react to the situation, changes in the function  $f$  (...) In general, one would imagine that nontrivial changes in  $f$ , of this or other sorts, would involve nontrivial changes in agents’ decision rules*”. LUCAS JR., Robert E., SARGENT, Thomas J. Rational Expectations and Econometric Practice: Volume I. 5ª ed., Minneapolis: University of Minnesota Press, 1988. p. 14.

<sup>15</sup> Igualmente, na mesma obra, foi descrita a racionalidade esperável dos agentes econômicos em atenção às orientações da autoridade fiscal para a realização de modelos econométricos como: “*Briefly, rational expectations as applied in the context of economic models is the hypothesis that expectations are the predictions implied by the model itself, contingent on the information economic agents are assumed to have. In particular, if the economic agents are assumed to know the policy rule being followed by the monetary authority, that rule itself will affect expectations*”. LUCAS JR., Robert E., SARGENT, Thomas J. Rational Expectations and Econometric Practice: Volume I. 5ª ed., Minneapolis: University of Minnesota Press, 1988. p. 14.

<sup>16</sup> Mesmo economistas reticentes a teses que propaguem um alto grau de racionalidade e discricionariedade nas ações dos agentes econômicos tendem a aceitar que estas não são guiadas pelo acaso, vide o seguinte excerto da principal obra, laureada com o Nobel, de Keynes: “*não devemos concluir que tudo depende de ondas de psicologia irracional. Pelo contrário, o estado da expectativa de longo prazo é frequentemente estável e, mesmo quando não o é, outros fatores exercem elementos compensatórios. Só lembramos que as decisões humanas que afetam o futuro – sejam elas pessoais, políticas ou econômicas – não podem depender da estrita esperança matemática, uma vez que as bases para realizar semelhantes cálculos não existem e que nosso impulso inato para atividade é que faz girar a máquina*”. KEYNES. John Maynard. Teoria Geral do Emprego, do Juro e da Moeda. s/e, São Paulo: Editora Saraiva: Clássicos da Economia, 2008. Tradução de Manuel Resende. p. 199/200.

<sup>17</sup> “*Há tributos que se prestam, admiravelmente para a introdução de expedientes extrafiscais. Outros, no entanto, inclinam-se mais ao setor da fiscalidade. Não existe, porém, entidade tributária que se possa dizer pura, no sentido de realizar tão só a fiscalidade, ou, unicamente, a extrafiscalidade. (...) Consistindo a extrafiscalidade no emprego de formas jurídico-tributárias para a obtenção de metas que prevalecem sobre os fins simplesmente arrecadatórios de recursos monetários*”. BARROS CARVALHO, Paulo de. Curso de Direito Tributário. 30ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 199/200.

como, a título de exemplo, a cobrança de alíquotas maiores de Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) sobre os produtos tidos como nocivos para a saúde humana, como os cigarros<sup>18</sup>, para desincentivar o seu consumo.

Em igual sentido, o Princípio da Neutralidade, consagrado no art. 146-A<sup>19</sup> da Constituição Federal de 1988, firma em posição de destaque a utópica ideia de que não deveriam haver ações e/ou omissões comissivas por parte dos agentes econômicas estritamente conexos à incidência tributária em si ou à sua intensidade<sup>20</sup>, devendo ser protegidos os bens jurídicos da igualdade concorrencial, da livre-iniciativa e assegurado um patamar diminuto de dirigismo estatal sobre os atos comerciais dos particulares.

Isso posto, o presente trabalho decorre da premissa de que os empreendedores imobiliários respondem a estímulos e incentivos garantidos pela legislação e pela jurisprudência, na medida da própria racionalidade negocial, sendo capazes de (re)constituir empreitadas imobiliárias para obtenção de benesses fiscais e, simultaneamente, de burlar os tipos societários que concedem o direito à tributação beneficiada na ausência de fiscalização suficiente por parte das autoridades competentes.

Para tanto, serão descritos os institutos relativos à detenção da propriedade imobiliária, tanto gerais como específicos em razão da pessoa proprietária, os fenômenos tributários incidentes sobre a renda auferida a partir do uso comercial de imóveis (em razão de locações e/ou operações sucessivas de compra e venda) e, por fim, demonstrados exemplos reais de como estão sendo montadas arquiteturas empresariais que fogem às boas-práticas societárias que justificariam a tributação beneficiada da renda imobiliária.

---

<sup>18</sup> O Supremo Tribunal Federal (STF), em sede do Recurso Extraordinário 550.769/RJ, chancelou a constitucionalidade da maior severidade fiscal para com a indústria tabagista.

<sup>19</sup> Constituição Federal, Art. 146-A: Lei complementar poderá estabelecer critérios especiais de tributação, com o objetivo de prevenir desequilíbrios da concorrência, sem prejuízo da competência de a União, por lei, estabelecer normas de igual objetivo.

<sup>20</sup> As linhas doutrinas hegemônicas no Brasil são, em grande medida, refratárias à colocação da Neutralidade no mesmo patamar de outros princípios constitucionais tributários como a Legalidade, a Isonomia e a Não-Regressividade, compreendendo-o como quimera programática e reminiscência ideológica liberal, como se percebe do seguinte trecho: “*Em termos ideais, a neutralidade tributária levaria à busca de um tributo que não afetasse o comportamento dos agentes econômicos. Revela-se utópica esta ideia. Como visto, descartados casos extremos como a tributação per capita, qualquer que seja o tributo, haverá, em maior ou menor grau, a influência sobre o comportamento dos contribuintes, que serão desestimulados a práticas que levem à tributação. Nesse sentido, não haverá que se cogitar tributo ou atuação neutros por parte do legislador*”. SCHOEURI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 46.

# 1. FORMAS DE DETENÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

## 1.1 A Propriedade Privada Imobiliária e seus Principais Institutos Jurídicos

A propriedade é uma das bases da sociedade brasileira, possuindo envergadura de cláusula pétrea constitucional<sup>21</sup> e múltiplas acepções jurídicas<sup>22</sup> em diferentes períodos da história, ainda que sempre conservando seu núcleo duro<sup>23</sup>, sendo pedra fundamental do sistema produtivo capitalista e partícipe (quase-)invisível de todas as relações interpessoais cotidianas.

Historicamente tida como um direito absoluto e ilimitado<sup>24</sup>, com a sofisticação do capitalismo e a emergência dos chamados direitos de terceira geração<sup>25</sup>, a propriedade privada entrou em gradual processo de declínio jurídico – sendo que o Constituinte de 1988 abandonou a civilística tradicional<sup>26</sup> e assumiu posição de relativo desprestígio<sup>27</sup>, impondo-lhe uma série

---

<sup>21</sup> Constituição Federal, Art. 5º: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII – é garantido o direito de propriedade;

<sup>22</sup> “*Em rigor, há cinco principais teorias que tratam sobre o direito à propriedade, destacando-se a teoria da natureza, a teoria do trabalho, a teoria individualista ou da personalidade e a teoria da função social, desenvolvidas e afirmadas ao longo da História da evolução das concepções sobre o Estado, desde os primórdios até seus contornos atuais*”. CANOTILHO, J.J. Gomes; Mendes, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lenio Luiz; LEONCY, Léo Ferreira. Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed., Brasília: Saraiva Educação, 2019. p. 475.

<sup>23</sup> “*Como todos os institutos jurídicos, a propriedade também é uma instituição cujo conceito, estrutura e função alteraram-se ao longo da história, com a preservação, porém, de um núcleo essencial*”. CANOTILHO, J.J. Gomes; Mendes, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lenio Luiz; LEONCY, Léo Ferreira. Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed., Brasília: Saraiva Educação, 2019. p. 654.

<sup>24</sup> “*O Code Napoléon definiu o direito de propriedade como o direito de usar e dispor das coisas ‘de la manière plus absolue’ (art. 544) O chamado ‘poder proprietário’, guiado exclusivamente pelo interesse individual do titular do domínio, esbarrava apenas em limitações de caráter negativa, deveres impostos pela lei. E mesmo essas limitações eram consideradas excepcionais e estranhas ao instituto da propriedade*”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 1022.

<sup>25</sup> Direitos de terceira geração são aqueles que voltam-se à proteção fraterna e solidária de toda a comunidade política, possuindo um caráter difuso e voltando-se ao usufruto de toda sociedade civil, de modo que “*peculiarizam-se pela titularidade difusa ou coletiva, uma vez que são concebidos para a proteção não do homem isoladamente, mas de coletividades, de grupos. Tem-se, aqui, o direito à paz, ao desenvolvimento, à qualidade do meio ambiente, à conservação do patrimônio histórico e cultural*”. MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 13. ed. rev. e atual, São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 201.

<sup>26</sup> “*O conceito de propriedade sofreu profunda alteração no século passado. A propriedade privada tradicional perdeu muito do seu significado como elemento fundamental destinado a assegurar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como fator básico da ordem social. Como observado por Hesse, a base da subsistência e do poder de autodeterminação do homem moderno não é mais a propriedade privada em sentido tradicional, mas o próprio trabalho e o sistema previdenciário e assistencial instituído e gerido pelo Estado. Essa evolução fez com que o conceito constitucional de direito de propriedade se desvinculasse, pouco a pouco, do conteúdo eminentemente civilístico de que era dotado*”. MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 13. ed. rev. e atual, São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 471.

<sup>27</sup> “*Deve-se reconhecer que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um intenso processo de relativização, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária (...) as limitações impostas ou novas conformações emprestadas ao direito de propriedade não de se observar especialmente o princípio da proporcionalidade, que exige que as restrições legais sejam adequadas*

de contrapartidas<sup>28</sup> que jamais haviam sido constitucionalmente afixadas, ainda que decorrente de um sopesamento principiológico de institutos já existentes<sup>29</sup>.

No tocante a seus elementos básicos, a propriedade privada imobiliária constitui direito real<sup>30</sup>, caracterizando-se tanto pelas faculdades de uso, gozo, fruição, disposição e reivindicação<sup>31 32</sup> por seu legítimo dono, quanto por se tratar de elemento instituidor de sucessivas obrigações, positivas e negativas, para com toda a coletividade<sup>33</sup>.

Quanto ao seu regramento básico para uso comercial, traz-se à baila a Lei n. 8.245/1991, Lei do Inquilinato, responsável pelas balizas legais da locação imobiliária, residencial ou

---

*necessárias e proporcionais*". MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 13. ed. rev. e atual, São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 498.

<sup>28</sup> "A crise de legitimação da propriedade privada e o movimento solidarista evidenciaram a necessidade de tutelar, com o instituto da propriedade, não apenas os interesses individuais e patrimoniais do proprietário, mas também interesses supraindividuais, de caráter extrapatrimonial". SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 1022/1023.

<sup>29</sup> "a função social da propriedade foi mencionada expressamente e pela primeira vez entre nós na Constituição de 1967, que a elencava como princípio básico à ordem econômica. O texto constitucional anterior, de 1946, já continha expressão semelhante – interesse social, associado à desapropriação. A Constituição de 1934 estabelecia que o direito de propriedade era garantido, mas não poderia ser 'exercido contra o interesse social ou coletivo' (art. 113, 17)". MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 13. ed. rev. e atual, São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 497.

<sup>30</sup> "Diz-se que a propriedade é direito real por excelência porquanto dela emanam todos os outros, cujo elenco é *numerus clausus* no Código Civil brasileiro e na legislação extravagante (...) a propriedade é o único direito real que não recai sobre o direito de outrem". SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 58.

<sup>31</sup> Código Civil, Art. 1.228: O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de revê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

<sup>32</sup> "O legislador se vale de noção analítica do conteúdo da propriedade, elencando as múltiplas faculdades reconhecidas ao proprietário. Apresenta, primeiro, o aspecto interno do domínio (também chamado de *senhoria*), que exprime a exploração econômica da coisa pelo titular, composto pelas faculdades de conferir a utilização econômica à coisa sem lhe alterar a substância (*ius utendi*), extrair frutos, beneficiando-se economicamente (*ius fruendi*), e dela dispor, seja modificando a sua substância, limitando o próprio direito pela constituição de direitos reais em favor de terceiros, transferindo a sua titularidade ou mesmo destruindo-a, 'quando isso não configure conduta antissocial' (*ius abutendi*); Em seguida, trata do aspecto externo da propriedade, referente à relação do proprietário com os não proprietários, consubstanciada na faculdade de reivindicar a coisa de quem injustamente a possua ou detenha". SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 1038.

<sup>33</sup> "se é verdade que a função de instituto determina a sua estrutura, a inserção de interesses sociais no elemento funcional do domínio gera, por via reflexa, uma remodelação do direito de propriedade, que passa a ser visto não mais como direito absoluto ou 'poder inviolável e sagrado' do proprietário, mas como situação jurídica subjetiva e complexa, em que se inserem, além das faculdades elencadas pelo art. 1.228, também deveres, ônus, obrigações. Esses deveres não equivalem àqueles de caráter negativo, considerados externos ao domínio e impostos ao proprietário em nome do interesse público ou do poder administrativo de polícia. São deveres de caráter também positivo atribuídos ao titular do domínio como consequência do direito de propriedade: sua origem não se situa em um favor externo qualquer que justifique a limitação do exercício do direito, mas ao contrário, encontram sua gênese no interior do próprio instituto, mais precisamente em seu elemento funcional". SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 1038/1039.

não<sup>3435</sup>. Nesta, encontram-se os principais direitos, obrigações, garantias e prerrogativas de locadores e locatários, incluindo, mas não se limitando, a questões como a solidariedade locatícia<sup>36</sup>, o processo de celebração, desfazimento e a natureza do contrato locatício<sup>37</sup>, a possibilidade de sublocações, o regramento das prestações pecuniárias pagas a título de aluguel<sup>38</sup>, modais especiais de locação (*i.e.* a locação por temporada) e o regimento de suas ações judiciais próprias (ações de despejo, de consignação de aluguel e acessórios da locação, revisional de aluguel acessórios da locação e renovatória).

Sobre a possibilidade de emprego sucessivo de operações de compra e venda de imóveis com fins comerciais, usualmente associadas à especulação imobiliária<sup>39</sup>, não há lei extravagante

---

<sup>34</sup> “A Lei do Inquilinato trata tanto da locação de imóveis urbanos para fins de moradia (residenciais) quanto para fins comerciais (assim entendidos todos os fins não residenciais, incluindo não apenas a instalação de comércio em sentido estrito, mas também a atividade industrial, por exemplo)”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 767.

<sup>35</sup> “No âmbito da Lei 8.245/1991, que regula a matéria, podem ser detectados seis tipos de locação. Assim, a locação predial urbana classifica-se em: a) Residencial: destinada a residência e celebrada com pessoa física. b) Empresarial: que é aquela passível de ação renovatória. Possui fundo de comércio protegido por ter fonte no contrato celebrado entre o locador e um empresário. (...) c) Não residencial: cujo critério é uma conjugação do polo ativo da relação jurídica locatícia com o objeto locado. Com efeito, a locação será assim classificada se tiver por objeto um imóvel destinado à habitação, cujo locatário seja pessoa jurídica, empresário ou não. Da mesma maneira serão classificadas as locações entre sociedades simples ou mesmo entre pessoas físicas, no caso de locação de imóveis que não se destinem à residência, *v.g.*, um escritório de advocacia. Também são classificadas desta forma as locações que poderiam ser consideradas empresariais mas não preenchem os requisitos da ação renovatória. d) Mista: na qual o critério definidor será da preponderância da destinação. e) Para temporada. f) Em lojas de shopping center”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 2230/2231.

<sup>36</sup> “A solidariedade é uma das exceções à regra *concurso partes fiunt*, ou seja, a regra por intermédio da qual o objeto divisível da obrigação se reparte entre tantos credores ou devedores quantos integrem a relação jurídica. A solidariedade pode ser ativa ou passiva. Na solidariedade ativa (no caso do locador), cada credor pode exigir a totalidade da obrigação. Na solidariedade passiva (locatário), cada devedor pode ser obrigado pela totalidade da obrigação (...) No caso de locação, não tendo sido excluída a solidariedade no contrato, sua aplicação resulta da lei (Lei 8.245/1991, art. 2º). Nesse sentido, havendo mais de um locador, ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 2232.

<sup>37</sup> “se pode afirmar que a natureza jurídica da locação predial urbana é de um contrato bilateral, oneroso, não solene e cumulativo, de cessão temporária de uso de imóvel urbano”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 2228.

<sup>38</sup> “O valor do aluguel, regulado pelos arts. 17 a 21 da Lei do Inquilinato, é de livre convenção entre as partes, inclusive no que diz respeito aos reajustes, vedada a vinculação à moeda estrangeira ou ao salário-mínimo (...) Quanto aos reajustes, os dispositivos legais pertinentes à correção (ou à atualização) monetária que hoje vigoram, na prática, exigem a estipulação de pagamento pelo valor nominal, em Reais, e proíbem pactuação de correção monetária com periodicidade inferior a um ano, além de pactuação de reajuste, por óbvio, para contratos com prazo inferior a um ano”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 2279 e 2282.

<sup>39</sup> “Como consequem tal ‘valorização’? Existem várias formas: dispor de informações privilegiadas do tipo realização de obras públicas que valorizam terras adjacentes; induzir ou ‘convencer’ um governo municipal a mudar o zoneamento; ou esperar que o crescimento urbano alcance anéis periféricos e o aumento da demanda provoque idêntico feito nos preços dos terrenos.”. TERRA URBANA: QUEM SÃO OS ESPECULADORES? Até que ponta a ‘especulação’ abrange a propriedade territorial. Editorial Carta Capital. São Paulo, maio de 2019. Disponível em <<https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/terra-urbana-quem-sao-os-especuladores/>>. Acesso em 16 dez. 2022.

que emerja ante a normativa geral do Código Civil de 2002, sendo válidas as regras específicas para aquisição e alienação imobiliária inscritas no art. 1.238 e seguintes<sup>40</sup>, e, subsidiariamente, as disposições gerais de contratos de compra e venda constantes do art. 481 e seguintes<sup>41</sup>. A Lei n. 13.786/2018, Lei do Distrato, também merece destaque por buscar pacificar muitas disputas entre alienantes e adquirentes de unidades imobiliárias, sobretudo aquelas relativas à resolução contratual entre as partes (o distrato).

## 1.2 A Propriedade por Pessoa Física

A detenção da propriedade imobiliária por pessoas físicas é o modal mais tradicional de estruturação socioeconômica, tendo assumido substancial papel no processo de colonização e povoamento lusitano na América<sup>42</sup>, nas revoltas nativistas que conduziram à emancipação do Brasil<sup>43</sup> e sido cerne de boa parte das disputas fundiárias que marcaram o período republicano<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> “A aquisição da propriedade se dá: a) pelo registro: negócio jurídico; b) pela acessão: construções, plantações, formação de ilhas, avulsão, aluvião e abandono do álveo; c) pela usucapião; d) pela posse-trabalho; e) pelo direito hereditário; e, f) pelo casamento”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p 68.

<sup>41</sup> “a compra e venda consiste no contrato por meio do qual o vendedor se obriga a transferir ao comprador a propriedade de um bem, mediante o pagamento do preço em dinheiro ou título representativo de dinheiro. Sua disciplina herdada em boa parte do pragmatismo romano, é composta de mais de cinquenta artigos do Código Civil brasileiro, chegando ao ponto de regular minúcias que já resultariam da simples aplicação da disciplina geral dos contratos”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 736.

<sup>42</sup> A presença portuguesa no ‘Novo Mundo’ principiou-se com pequenas incursões na costa para a extração de recursos vegetais, especialmente o pau-brasil; porém, para a efetivação do domínio nas possessões americanas, foi adotado o modelo das capitâneas hereditárias, sendo entregues pela Coroa Portuguesa extensas faixas de terras a capitães-donatários que deveriam se incumbir de proteger, povoar e desenvolver as capitâneas com recursos próprios e com relativa autonomia perante a Metrópole colonial. Essa fase do século XVI é retratada pela historiografia como “Na transição para a colonização, isto é, na implantação do cultivo de cana e preparo do açúcar, recorreu-se aos recursos particulares, através da concessão de capitâneas, em cujos forais aliás se preservaram os estancos régios. Sabe-se que poucos donatários lograram, como Duarte Coelho em Pernambuco, êxito na difícil empresa de montar a custosa agroindústria na América portuguesa (...) nessa primeira fase o comércio do produto foi relativamente livre; há notícias de licenças concedidas para o comércio direto a portos estrangeiros”. NOVAIS, Fernando A. Portugal e Brasil na Crise do Antigo Sistema Colonial (1777-1808). 5ª ed., São Paulo: Editora Hucitec, 1989. p. 79.

<sup>43</sup> As revoltas das elites coloniais contra a dominação metropolitana se deveram em grande medida à difusão do ideário liberal-iluminista (fortemente atrelado ao direito de propriedade) concomitante à insatisfação com o dirigismo da Metrópole, consubstanciado em limitações ao usufruto da própria propriedade (i.e. as proibições de instalação de manufaturas) e à tributação tida como excessiva (i.e. a retenção de um quinto do ouro que passasse pelas casas de fundição), de modo que “a Inconfidência Mineira e a Conjuração Baiana podem legitimamente considerar-se movimentos precursoros de emancipação política. (...) Emancipacionistas, os movimentos refletem, no plano político, o agravamento das tensões derivadas do próprio funcionamento do sistema colonial”. NOVAIS, Fernando A. Portugal e Brasil na Crise do Antigo Sistema Colonial (1777-1808). 5ª ed., São Paulo: Editora Hucitec, 1989. p. 169 e 170.

<sup>44</sup> A condição desigual de acesso à terra foi um dos principais propulsores de disputas políticas ao largo do século XX no Brasil, sendo a questão fundiária motriz de revoltas camponesas e contrarrevoluções da oligarquia terratenente; sendo as disparidades escancaradas no clássico *Veias Abertas da América Latina* de Eduardo Galeano quando põe-se que: “En el Nordeste, hay seis millones de campesinos sin tierras, mientras que quince mil personas

Ainda que se trate do formato de detenção imobiliária mais afetado pelo declive sócio-jurídico-econômico da propriedade privada; atualmente, estima-se que 80,3% das terras privadas<sup>45</sup> no Brasil ainda são vinculadas à pessoa física individual de seus donos, correspondendo ao principal modal não-estatal de detenção da propriedade territorial no país.

A condição jurídica originária atribuída à propriedade detida por pessoa física faz com que existam poucos institutos jurídicos específicos a distingui-la dos normativos gerais civilistas-imobiliários, como a possibilidade de despejo para uso próprio do imóvel que se via alugado seguindo o rito dos Juizados Especiais (arts. 3º, III, e 8º, § 1º, I, Lei n. 9.099/1995<sup>46</sup>). No mais, recorda-se que um proprietário de imóveis que faça uso destes como ativos economicamente rentáveis, conforme a teoria de empresa<sup>47</sup>, hegemônica na doutrina brasileira, assumirá posição equiparável a de empresário e, para todos os fins, será considerado como partícipe integral das cadeias de consumo imobiliárias<sup>48</sup>, podendo ser responsabilizado em eventuais disputas consumeristas com foco no imóvel – *i.e.* em ocorrendo sublocações.

---

*son dueñas de la mitad de la superficie total. La reforma agraria no se realiza en las regiones ya ocupadas, donde continúa siendo sagrado el derecho de propiedad de los latifundistas*”. GALEANO, Eduardo. Las Venas Abiertas de América Latina. 76ª ed. rev. e corrigida, Montevideu: Siglo XXI Editores, 2004. p.117.

<sup>45</sup> “Of the total Brazilian territory, we found that 36,1% is classified as public lands and 44,2% as private lands in 4,537,242 polygons of individual land units covering 682,513,148 ha (80,3) of the country. An additional 3,1% of the country (26.3 million ha) is covered by urban and water areas (...) Private lands are concentrated in large properties. By adding the properties found at CAR and SIGEF registries, 97 thousand large properties with an average size of 1876 ha cover 21,5% of the country”. SPAROVEK, Gerd, REYDON, Bastiaan Philip; GUEDES PINTO, Luís Fernando, FARIA, Vinícius, MAZZARO DE FREITAS, Flávio Luiz, AZEVEDO-RAMOS, Cláudia, GARDNER, Toby, HAMAMURA, Caio, RAJÃO, Raoni, CERIGNONI, Felipe, PANSANI SIQUEIRA, Gabriel, CARVALHO, Tomás, ALENCAR, Ane, RIBEIRO, Vivian. Land Use Policy. Elsevier Journal, Piracicaba e Estocolmo, volume 87, setembro de 2019. Disponível em <[https://www.oeco.org.br/wp-content/uploads/2019/07/Who-owns-Brazilian-lands\\_Artigo\\_Land-Use-Policy.pdf](https://www.oeco.org.br/wp-content/uploads/2019/07/Who-owns-Brazilian-lands_Artigo_Land-Use-Policy.pdf)>. Acesso em 16 dez. 2022.

<sup>46</sup> Lei n. 9.099/1995, Art. 3º: O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:

III – a ação de despejo para uso próprio.

Art. 8º: Não poderão ser partes, no processo instituído por esta Lei, o incapaz o preso, as pessoas jurídicas de direito público, as empresas públicas da União, a massa falida e o insolvente civil.

§ 1º Somente serão admitidas a propor ação perante o Juizado Especial:

I – as pessoas físicas capazes, excluídos os cessionários de direito de pessoas jurídicas;

<sup>47</sup> “E o que se chama ‘teoria de empresa’? É a substituição do conceito de ato de comércio por atividade econômica organizada, o que se faz na exata medida da percepção de que a atividade econômica não é exclusiva do Direito Comercial. (...) No lugar do antigo comerciante aparece o empresário, seja ele comercial ou civil, definido como aquele que exerce profissionalmente atividade econômica organizada, como pessoa física (empresário individual) ou jurídica (sociedade)”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 424.

<sup>48</sup> “o empresário pode ser consumidor ou fornecedor de acordo com a sua posição na relação jurídica de consumo, assim identificada de acordo com o critério objetivo, do destinatário final dos produtos serviços ou utilidades”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 414.

### 1.3 A Propriedade por Pessoa Jurídica

A propriedade de imóveis, com fins negociais, por pessoas jurídicas decorre diretamente de uma profissionalização do modelo comercial em que essas eram detidas pela(s) pessoa(s) física(s) direta(s) do(s) dono(s). Nesse sentido, compreende-se como empresa imobiliária, aquela pessoa jurídica que, de pleno direito, tem como objeto principal de seu contrato social a administração de imóveis próprios e/ou de terceiros, inclusive tendo liberdade para negociar eventuais propostas de locação ou compra e venda<sup>49</sup>.

Nesse sentido, recorda-se que as pessoas jurídicas imobiliárias possuem algumas vantagens naturais perante as pessoas físicas que exploram economicamente imóveis próprios, tais quais a viabilidade de conjunção de capitais extrafamiliares para a empreitada e o acesso a crédito imobiliário a taxas substancialmente mais atrativas<sup>50</sup>, bem como outras legalmente atribuídas como a possibilidade da contratação formal de agentes imobiliários e/ou funcionários administrativos para manutenção das propriedades locadas, a não responsabilização integral pelos danos decorrentes de ações do locatário em imóvel de terceiros<sup>51</sup> e a efetiva distinção patrimonial da pessoa jurídica formada para com o dos sócios para fins não fraudulentos<sup>52</sup>.

A propriedade por pessoas jurídicas imobiliárias dos principais pontos comerciais locados do país e o robusto uso desse modal proprietário por construtoras e incorporadoras que tem por

---

<sup>49</sup> “Imobiliária é uma modalidade de empresa que atua no mercado imobiliário, na intermediação de venda ou locação de imóveis, tais como: casas e apartamentos, salas e escritórios, bem como na administração de imóveis locados. Pela venda ou locação de um imóvel a imobiliária ganha uma comissão, a qual é devida pelo dono do imóvel”. SEBRAE: IDEIAS DE NEGÓCIO: IMOBILIÁRIA. Como montar uma imobiliária? 1. Apresentação de Negócio e 4. Exigências Legais e Específicas. Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas Nacional (SEBRAE Nacional). Brasília, junho de 2020. Disponível em: <[https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS\\_CHRONUS/IDEIAS\\_DE\\_NEGOCIO/PDFS/269.pdf](https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/IDEIAS_DE_NEGOCIO/PDFS/269.pdf)>. Acesso em 21 dez. 2022. p. 4.

<sup>50</sup> A instituição formal de empresas, com demarcação do grau de alavancagem, registros formais de propriedades detidas e a emissão regular de balanços patrimoniais para a obtenção de crédito, seja via empréstimos diretos bancários seja pela busca de capitais a mercado por intermédio de instrumentos financeiros sofisticados como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou debêntures de infraestrutura, são inegáveis vantagens creditícias para as imobiliárias ante os empreiteiros imobiliários individuais.

<sup>51</sup> “eventual imobiliária que presta serviços ao locador não responde pelos danos causados pelo inquilino se não agiu de forma negligente em razão dos serviços que presta ou do mandato que exerce”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 2317.

<sup>52</sup> Código Civil, Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, desvio de finalidade é a utilização da pessoa jurídica com o propósito de lesar credores e para a prática de atos ilícitos de qualquer natureza.

§ 2º Entende-se por confusão patrimonial a ausência de separação de fato entre os patrimônios, caracterizada por:

*práxis* comercial a aquisição e revenda de terras urbanas e edificações faz com que, à larga margem, ele seja o modal proprietário que movimenta as maiores cifras pecuniárias no Brasil<sup>53</sup>.

#### 1.4 A Propriedade por Fundo de Investimento Imobiliário

Os Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) são consequência direta do avanço do capitalismo financeiro sobre o mercado imobiliário<sup>54</sup>, com direta inspiração nos ‘*Real Estate Investment Trusts (REITs)*’ estadunidenses<sup>55</sup>, eles encampam a premissa de democratizar o acesso a investimentos<sup>56</sup> em produtos de base imobiliária<sup>57</sup> para o investidor de varejo<sup>58</sup>.

A instituição dos FIIs como um forma autônoma de detenção da propriedade imobiliária deriva da Lei n. 8.668/1993, sendo (re)regulado pelas Leis n. 9.514/1997, 9.779/1999, 11.033/2004, 11.196/2005, 12.024/2009 e 14.130/2021<sup>59</sup> e as Instruções CVM 205 e 472, 516

---

<sup>53</sup> Os dados são encontrados, com mediana transparência, no site do Registro de Imóveis do Brasil e foram tratados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) demonstrando estatisticamente como se encontra o mercado imobiliário local de cada microrregião do país, ainda que sem nenhuma compilação nacional dos dados; a última coletânea publicada se refere a Agosto de 2022, vide: INDICADORES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. Informe: Agosto de 2022. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e Registro de Imóveis do Brasil. São Paulo, setembro de 2022. Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>>. Acesso em 22 dez. 2022.

<sup>54</sup> “o interessado adquire cotas de aplicação com lastro em empreendimentos imobiliários, que podem ser empresariais ou residenciais, prontos ou em construção, compostos de um ou mais imóveis, parte deles ou direitos a eles relativos”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 383.

<sup>55</sup> “Os Fundos Imobiliários são bem semelhantes em todas as nações nas quais estão inseridos, com apenas algumas diferenças nas leis que os regulam em cada país. (...) Nosso modelo de fundo imobiliário veio do modelo norte-americano, os REITS – Real Estate Investment Trust – como são conhecidos por lá. Mas não são cópias idênticas”. BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018. p. 24.

<sup>56</sup> “Da mesma forma que os outros fundos de investimentos, a coletivização da captação de recursos proporcionada pelos fundos de investimento imobiliários possibilita ao pequeno investidor, que não tem recursos suficientes para aplicar em imóveis, participar desse mercado. Assim, com R\$ 1.000 já é possível ter uma participação em um imóvel de um shopping center ou de um hospital, por exemplo, algo inimaginável se não fosse por meio desse mercado”. CALADO, Luiz Roberto. Fundos de Investimento: Coleção Expo Money. s.e., Rio de Janeiro: Editora Elsevier, 2011. p. 95.

<sup>57</sup> Tradicionalmente, subdividem-se os produtos imobiliários em “imobiliário genérico – contempla os projetos urbanos comerciais, residenciais unifamiliares e residenciais multifamiliares; imobiliário específico – projetos de interesse social (PIS)/padrão baixo: contempla os projetos urbanos voltados para a classe social ou econômica segundo políticas públicas específicas e base imobiliária – contempla os demais projetos, tais como shopping, galpões logísticos e outros similares”. PAGLIARO, Márcio; CORRÊA, Pedro. Viabilidade de Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias. s.e., São Paulo: Editora FGV, 2020. p. 12.

<sup>58</sup> Investidor de varejo é a terminologia empregada por profissionais do mercado financeiro para referir-se ao investidor pessoa física que decide agir autonomamente a despeito do pequeno porte de seu capital próprio.

<sup>59</sup> “Evolução da legislação base: 1993 – Lei 8.668: instituição dos fundos imobiliários. (...) 1997 – Lei 9.514: criação do SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, das securitizadoras imobiliárias e dos CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários. 1999 – Lei 9.779: regras de distribuição e tributação, com retenção de imposto na fonte para aplicações fim. 2004 – Lei 11.033: isenção de imposto de renda sobre o rendimento de fundos imobiliários para pessoas físicas (...) 2009 – Lei 12.024: isenção de imposto de renda para aplicações de fundos imobiliários em CRI, LH, LCI e cotas de fundos imobiliários”. BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora

e 571<sup>60</sup>. A esparsa regulação, não significa, contudo, que estes não obedeçam a estritas normas, apenas que, por se tratar de novel espécie, sua estruturação ainda demanda aprimoramentos.

Os Fundos de Investimento Imobiliários são entes despersonalizados<sup>61</sup>, constituídos como fundos de investimento<sup>62</sup>, com cotas negociáveis na Bolsa de Valores, em que não há condomínio de cotistas<sup>63</sup>, a administração deverá ser realizada por instituição financeira<sup>64</sup>, o

---

Vivalendo, 2018. p. 22. Posteriormente à publicação deste livro, considerado o mais relevante sobre Fundos Imobiliários pelos investidores deste modal, foi promulgada a Lei n. 14.130 que instituiu os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) como pares dos Fundos de Investimento Imobiliários para o agronegócio brasileiro.

<sup>60</sup> “Instrução CVM 205: regulamentação da constituição, funcionamento e administração dos fundos imobiliários. Instrução CVM 206: regulamentação das normas contábeis aplicáveis aos fundos imobiliários (...) Instrução CVM 472: atualização da legislação de fundos imobiliários. Ampliação das bases de investimento (CRIs, LH, LCIs e cotas). (...) Instrução CVM 516: elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos fundos imobiliários. (...) Instrução CVM 571: atualização da instrução 472, com ampliação e melhora das informações aos cotistas e quórum de assembleia”. BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018. p. 22/23.

<sup>61</sup> “o direito contemporâneo acaba por reconhecer parcelas de capacidade a entidades às quais não se reserva a condição de pessoa, física ou jurídica, por considerar a subjetivação desnecessária à realização dos fins a que estão destinadas. São os chamados entes despersonalizados. Assim, a doutrina brasileira identifica como entes despersonalizados o condomínio, o espólio, a massa falida e os fundos de investimentos”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 240.

<sup>62</sup> “Esses documentos e informações para o registro são os seguintes: a) regulamento do fundo, elaborado de acordo com as disposições da instrução; b) declaração do administrador de que o regulamento do fundo está plenamente aderente à legislação vigente; c) declaração do seu administrador de que firmou os contratos necessários, se for o caso, e de que estes se encontram à disposição da CVM; d) nome do auditor independente, responsável pelo fundo; e) inscrição do fundo no CNPJ; e f) lâmina de informações essenciais, elaborada de acordo com o anexo previsto na própria instrução, no caso de fundo aberto que não seja destinado exclusivamente a investidores qualificados (art. 8º da Instrução 555/2014 da CVM)”. TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Volume Único. 10ª ed., São Paulo: Editora Forense, 2020. p. 1478.

<sup>63</sup> “A melhor doutrina, no entanto, denuncia, há muito, a incompatibilidade conceitual e de regimes jurídicos entre os fundos de investimento e o condomínio (...) nenhum dos regimes condominiais previstos no Código Civil (modalidades de condomínio ordinário ou de condomínio edilício) revela-se capaz de disciplinar adequadamente os fundos de investimento. Como destaca Milena Donato Oliva “os fundos de investimento, tecnicamente, não traduzem comunhão sobre propriedade, ou seja, condomínio, mas podem consistir em comunhão sobre um patrimônio, vale dizer, sobre uma universalidade de direito. Daí a inadequação do instituto do condomínio para explicar determinados fenômenos relativos aos fundos, vez que pertinentes à noção de universalidade, não já à noção de comunhão de propriedade”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 1072.

<sup>64</sup> “Não é qualquer um que pode administrar um fundo de investimento imobiliário. De acordo com a própria CVM, somente poderão atuar como administradores desse tipo de fundo os bancos múltiplos com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, bancos de investimento, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de valores mobiliários, sociedade de crédito imobiliário, caixas econômicas, além de associações de poupança e empréstimo. A instituição financeira que administra o fundo tem propriedade fiduciária sobre os ativos do fundo e é responsável por tudo que acontece com ele. Ela empresta sua personalidade jurídica ao fundo, pois o fundo não tem personalidade jurídica própria. O patrimônio do fundo não se comunica com o da instituição, por isso, uma eventual falência da instituição financeira não compromete o patrimônio do fundo. O administrador deverá manter informados os cotistas, o mercado em geral e o órgão fiscalizador. As seguintes informações deverão ser divulgadas pelo administrador: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado. Demonstração do Fluxo de Caixa. Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido. Parecer do Auditor Independente. Relatório do Representante dos Cotistas”. BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018. p. 34.

controlador possui responsabilidade limitada<sup>65</sup>, o funcionamento é regulado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)<sup>66 67</sup>, devendo ocorrer a divulgação periódica de resultados acompanhados de relatórios de auditoria independente<sup>68</sup>, o capital deve ser estritamente empregado em imóveis brasileiros e/ou direitos reais sobre bens imóveis a eles atinentes (inclusive títulos de dívida atrelados a locações imobiliárias e cotas de outros Fundos de

---

<sup>65</sup> “o novo art. 1.368-E da codificação prescreve que os fundos de investimento respondem diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas, e os prestadores de serviço não respondem por essas obrigações, Entretanto, respondem os últimos pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé. Como a má-fé induz a culpa, pode-se dizer que a responsabilidade prevista na última locução é, ao menos, de natureza subjetiva. (...) Eventualmente, se o fundo de investimento com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos arts. 955 a 965 do Código Civil, que tratam das preferências e privilégios creditórios (art. 1.368-E, § 1º, do CC). (...) Por óbvio, essa insolvência não afasta a possibilidade de aplicação da desconsideração da personalidade jurídica, prevista no art. 50 do Código Civil, quanto à teoria maior, ou no art. 28, § 5º do CDC, presente no último caso a teoria menor. Assim, é possível a eventual responsabilização pessoal dos gestores e administradores de fundos”. TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Volume Único. 10ª ed., São Paulo: Editora Forense, 2020. p. 1481/1482.

<sup>66</sup> Código Civil, Art. 1.368-C: O fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza. § 2º: Competirá à Comissão de Valores Mobiliários disciplinar o disposto no *caput* deste artigo.

<sup>67</sup> “No Brasil, os Fundos Imobiliários, assim como os demais fundos de investimento, sofrem regulamentação e fiscalização pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários), mormente que a única diferença para um fundo de ações, grosso modo, é o lastro, que no caso em tela é representado por imóveis. De qualquer forma, a fiscalização se justifica na medida em que existe a captação pública de recursos. A par do lastro em imóveis, a cota do Fundo de Investimento Imobiliário é considerada bem móvel a teor do que dispõe o art. 3º da Lei 8.668/1993”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 383.

<sup>68</sup> Instrução n. 516 CVM, Art. 23 As demonstrações financeiras do fundo são compostas pelos seguintes documentos, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório do auditor independente:

I – Balanço Patrimonial do Final do Período (Anexo 23-I);

II – Demonstração do Resultado do Período (Anexo 23-II);

III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período (Anexo 23-III);

IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período (Anexo 23-IV);

§ 1º As demonstrações financeiras deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio do fundo e as mutações ocorridas no período.

Investimento Imobiliários)<sup>69</sup>, a gestão pode ser passiva ou ativa<sup>70</sup> e devem ser distribuídos, ao menos, 95% dos proventos semestrais<sup>71</sup>.

A vigorosa expansão deste tipo de investimento imobiliário nos últimos anos<sup>72 73</sup> somada ao crescente interesse do público pelos Fundos de Investimento Imobiliário<sup>74</sup>, são fatos sem precedentes na história econômica brasileira, devendo ser foco de especial atenção e cautela regulatória – em especial pela ainda incipiente fiscalização.

---

<sup>69</sup> “o fundo não pode funcionar como entidade de crédito, distribuindo resultados eventuais e futuros. Tampouco, por expressão disposição da lei, pode aplicar os seus recursos no exterior, devendo investir no Brasil. (...) Também é vedado o pagamento parcelado das cotas. Na constituição do fundo, as cotas devem ser emitidas em séries, de acordo com a capacidade de absorção do mercado. Sendo assim, o cotista se sujeita à venda das cotas a terceiros no caso de mora na subscrição (art. 13, parágrafo único, da Lei 8.668/1993). Também, por evidente, não se permite à Instituição Administradora, que utilize os recursos do fundo em conflito de interesses com o próprio fundo, em benefício próprio ou do empreendedor”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 388.

<sup>70</sup> “Gestão Passiva: fundos que especificam em seus regulamentos o imóvel ou o conjunto de imóveis que comporá sua carteira de investimento ou aqueles que tem por objetivo acompanhar um indicador do setor. Ativa: todos os fundos que não seguem critérios de gestão passiva. O tipo do fundo será definido pelo seu objetivo e por sua gestão, e isso deve vir especificado no prospecto do fundo, juntamente com o seguimento de atuação. As opções de seguimento são: agências bancárias, educacionais, hospital, hotel, lajes corporativas, logístico, residenciais e shoppings. Para se enquadrar em cada um destes itens, o fundo deve investir dois terços do patrimônio líquido nestes tipos de imóveis”. BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018. p. 31.

<sup>71</sup> Lei n. 11.033, Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento a elaborado pela instituição administrado, contendo:

Parágrafo único. O fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

<sup>72</sup> “Nas últimas semanas, dezenas de fundos anunciaram que estão emitindo cotas. Segundo a B3, o número de ofertas este ano até outubro somou 56, abaixo das 76 anunciadas em 2021. De janeiro a outubro, essas emissões somavam R\$ 17 bilhões”. MAIS UM FUNDO IMOBILIÁRIO ANUNCIA EMISSÃO DE COTAS. POR QUE ESSA OPERAÇÃO CRESCE?. Money Times, Flávia Pereira. São Paulo, dezembro de 2022. Disponível em <<https://www.moneytimes.com.br/mais-um-fundo-imobiliario-anuncia-emissao-de-cotas-por-que-essa-operacao-cresce/>>. Acesso em 24 dez. 2022.

<sup>73</sup> “Criados no ano passado, os Fundos de Investimento em Cadeias Agroindustriais (Fiagro) são um dos produtos financeiros mais ‘jovens’ do mercado, mas já receberam mais de R\$ 6 bilhões de recursos dos investidores brasileiros e estrangeiros”. FUNDOS DE INVESTIMENTO NO AGRO CRESCEM (E RENDEM) COM AVANÇO DO SETOR. Captação do Fiagro ultrapassou R\$ 6 bilhões desde que a categoria de fundos foi criada, em 2021; rendimento supera a Selic e a inflação. Metrôpoles, Bianca Alvarenga. Brasília, novembro de 2022. Disponível em <<https://www.metropoles.com/brasil/economia-br/fiagro-o-que-e>>. Acesso em 24 dez. 2022.

<sup>74</sup> “A presença dos investidores brasileiros nos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) cresceu 660% de dezembro de 2018 a janeiro de 2022, segundo dados da B3. (...) No fim de 2018, eram 208 mil pessoas presentes nesse tipo de investimento. Pouco mais de três anos depois, esse número subiu para 1.583 milhão”. NÚMERO DE BRASILEIROS INVESTINDO EM FIIS CRESCE 660% EM 3 ANOS. Taxas de juros e amadurecimento do mercado são as principais causas, segundo analistas. Estadão Investidor, Daniel Rocha. São Paulo, março de 2022. Disponível em <<https://investidor.estadao.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios-investidores-brasil-alta/>>. Acesso em 24 dez. 2022.

## 1.5 A Propriedade por Sociedade de Propósito Específico

As Sociedades de Propósito Específico (SPEs) são sociedades comuns, constituídas nos termos do parágrafo único do art. 981 do Código Civil<sup>75</sup>, usualmente como consequência de uma operação conjunta entre duas ou mais empresas de distintos grupos econômicos<sup>76</sup> e, primordialmente, para empreendimentos infraestruturários de maior envergadura<sup>77</sup>, congregando as forças de cada agente em um empreendimento comum<sup>78</sup>.

A ausência de normativas individualizadas, que não a previsão do Código Civil, deixam as Sociedades de Propósito Específico em alguns vácuos legislativos, mesmo com a aplicação subsidiária das normativas específicas do tipo societário em que cada SPE estiver inscrita; não podendo ser confundidas com os consórcios empresariais nem com as sociedades em conta de participação<sup>79</sup>, vez que configuram modelo de *joint venture* personalizado, com CNPJ próprio e relativa autonomia ante suas matrizes para consecução do(s) propósito(s) específico(s) emanado(s) por seu contrato social e que justificam a sua existência.

Não obstante, vale apontar que, a despeito da ausência de normatização específica, as Sociedades de Propósito Específico são expressamente elencadas pela Lei n. 11.101/2005, Lei

---

<sup>75</sup> Código Civil, Art. 981: Celebram contrato de sociedade as pessoas que reciprocamente se obrigarem a contribuir, com bens ou serviços, para o exercício de atividade econômica e a partilha, entre si, dos resultados.

Parágrafo único: A atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados.

<sup>76</sup> “*é praxe do mercado a utilização da denominada SPE (Sociedade de Propósito Específico) utilizada para joint venture (empreendimento conjunto, no vernáculo) que não se trata de outra espécie de sociedade, mas de uma forma de sociedade tradicional (limitada ou anônima) cuja finalidade é específica (...) determinada nos seus atos constitutivos e, no que nos interessa, para a finalidade de levar a efeito a incorporação e a construção*”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 332.

<sup>77</sup> “*Sua utilidade é flagrante nesses negócios, tendo em vista que facilita a consecução conjunta de empreendimentos imobiliários de grande envergadura por empresas e investidores que comporão o seu quadro social. Nesta medida, isola financeiramente o empreendimento e permite regular os direitos e obrigações dos sócios ou acionistas*”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 332/333.

<sup>78</sup> “*Neste caso, é comum ser constituída uma SPE – Sociedade de Propósito Específico – para cada projeto (...) Diversos players podem estar envolvidos em um projeto de construção civil, entre eles um incorporador, uma construtora, o proprietário do terreno – muitas vezes entrando como permutante, investidores diversos, como os fundos imobiliários – até mesmo um gestor imobiliários para fazer a administração da própria SPE, além de coordenação de vendas e marketing. A constituição de uma SPE faz com que cada sócio assuma, na proporção da participação na sociedade, as responsabilidades e riscos financeiros envolvidos no projeto. Isso aumenta o nível de segurança para todos os envolvidos*”. BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018. p. p. 110.

<sup>79</sup> “*A SPE não se confunde com o ‘consórcio contratual’, que também é utilizado entre empresas para regular suas relações em grandes empreendimentos, mas que não gozam de personalidade jurídica própria como a SPE. Tampouco se mistura com o conceito de Sociedade em Conta de Participação, estruturada com a sócia ostensiva, em torno da qual girarão as obrigações sociais e os sócios ocultos que não constam do ato constitutivo e regulam suas relações com o sócio ostensivo no contrato de Sociedade em Conta de Participação*”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 332.

das Recuperações Judiciais, Extrajudiciais, Falências Empresariais e das Sociedades Empresárias<sup>80</sup>, como uma solução societária passível de ser criada para satisfazer as dívidas remanescentes da empresa recuperanda para com alguma credora, aproveitada a expertise comercial daquela em favor dos interesses desta.

## 1.6 A Propriedade por Holding Patrimonial

As Holdings são sociedades de participações instituídas para deter bens e direitos, imobiliários ou mobiliários<sup>81</sup>, podendo controlar ou apenas participar minoritariamente de outras personalidades jurídicas e/ou entes despersonalizados que possuam em si distintos propósitos negociais, quadros laborais e atuações diversas no mundo naturalístico<sup>82</sup>, inclusive entre concorrentes de um mesmo setor econômico.

Emprega-se, usualmente, a nomenclatura de ‘Holding Patrimonial’<sup>83</sup> para fins de detenção de imóveis e, potencialmente, seu uso comercial em operações de compra e venda e/ou locações, haja vista a ideia de que ela congrega o patrimônio imobiliário sob a mesma sofisticada arquitetura financeira, segurando os imóveis e as participações em sociedades que direta ou indiretamente detém os imóveis sob o mesmo teto societário<sup>84</sup>.

---

<sup>80</sup> Lei das Recuperações Judiciais, Art. 50: Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros, nos termos da legislação vigente:

XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

<sup>81</sup> “em muitos casos com existência de fato, como as operações por meio das quais se concretiza a atividade negocial de uma sociedade empresária, por vezes como mera existência escritural, como as chamadas sociedades de participação, sociedades patrimoniais, sociedades imobiliárias e outras, constituídas meramente para funcionar como titulares de bens”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta. Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 65.

<sup>82</sup> “Holding traduz-se não apenas como ato de segurar, deter etc, mas como domínio. A expressão holding company, ou simplesmente holding, serve para designar pessoas jurídicas (sociedades) que atuam como titulares de bens e direitos, o que pode incluir bens imóveis, bens móveis, participações societárias, propriedade industrial (patente, marca etc.), investimentos financeiros etc”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta. Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 28/29.

<sup>83</sup> “é possível também que se constitua uma sociedade com o objetivo de ser a proprietária (a titular) de um determinado patrimônio, entre bens imóveis (...) direitos e créditos diversos. Desse patrimônio, podem constar, inclusive, quotas e ações de outras sociedades. Para esses casos, é comum ouvir a expressão holding patrimonial, da mesma forma que é usual a referência à holding imobiliária, isto é, a sociedade constituída para ser proprietária de imóveis, tenham ou não a finalidade locatícia”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta. Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 28/29.

<sup>84</sup> “não é apenas uma realidade intangível, mas também concreta, composta por bens materiais móveis e imóveis. Somem-se direitos (bens imateriais, como marcas e patentes). Todas essas relações jurídicas enfeixam-se na empresa e mantêm uma unidade, escrituralmente representada e atemada (a contabilidade empresarial)”.  
27

A ideia de um grupamento de ativos imobiliários em um núcleo societário comum possui firmes raízes na doutrina e jurisprudência estadunidense (de quem foi importada até mesmo a terminologia ‘*holding*’), porém lhe falta, em terras brasileiras, uma regulamentação específica. Tradicionalmente, estruturadas como sociedades por ações seguindo o art. 2º, § 3º, da Lei n. 6.404/1976, a Lei das Sociedades por Ações (LSA)<sup>85</sup>, as holdings também comportam outras formatações societárias como a de sociedade limitada<sup>86</sup>, podendo ser detidas por sócios pessoas físicas ou jurídicas e entes despersonalizados – inclusive outras holdings de participações<sup>87</sup>.

---

MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta.  *Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar*. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 25.

<sup>85</sup> Lei das Sociedades por Ações, Art. 2º: pode ser objeto da companhia qualquer empresa de fim lucrativo, não contrário à lei, à ordem pública e aos bons costumes.

§ 3º: A companhia pode ter objeto participar de outras sociedades; ainda que não prevista no estatuto, a participação é facultada como meio de realizar o objeto social, ou para beneficiar-se de incentivos fiscais.

<sup>86</sup> “*Poder adotar tanto um tipo societário contratual, a exemplo da sociedade limitada, quanto um tipo societário estatutário, a exemplo da sociedade anônima*”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta.  *Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar*. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 31

<sup>87</sup> “*é preciso destacar não ser indispensável que uma sociedade holding (ou sociedade de participação) tenha apenas pessoas físicas por sócios (...). Aliás, entre os sócios poder haver, mesmo, outra ou outras sociedades de participação, o que não é raro. Não há limitação sobre o tipo de pessoa, nem mesmo sua natureza jurídica. As pessoas jurídicas podem ser até mesmo fundações ou associações. Portanto, uma única sociedade operacional pode ser constituída por várias sociedades de participação (holdings); em meio a tais sócias, pode haver pessoas naturais, assim como pode haver outras pessoas jurídicas, como sociedades operacionais*”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta.  *Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar*. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 31.

## 2. ANÁLISE DO FENÔMENO TRIBUTÁRIO INCIDENTE SOBRE A RENDA IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Os excedentes pecuniários positivos decorrentes da exploração econômica de imóveis, seja em razão de alugueres seja em função de subsequentes operações de compra e venda, são tributados pelo Imposto de Renda (IR)<sup>88</sup> verificados sobre os rendimentos auferidos pela pessoa ou ente despersonalizado no resultado do exercício do fato gerador em referência<sup>89</sup> – de forma integralmente independente do valor total das propriedades imobiliárias detidas por este<sup>90</sup>, mesmo que ocorra eventual valorização de mercado de imóveis não alienados. Em igual sentido, para as pessoas jurídicas, haverá a incidência da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) sobre a mesma materialidade tributada pelo IRPJ<sup>91</sup>, não se havendo de falar em bitributação em razão de expressa previsão constitucional desta contribuição<sup>92</sup>.

---

<sup>88</sup> “o fato gerador do imposto de renda se resume ao aumento patrimonial originado de rendas e proveitos de qualquer natureza. E também podemos afirmar o mesmo quanto à sua base de cálculo, eis que esta não passa da grandeza dimensível do fato gerador, além de dever ser necessariamente compatível com ele”. MARIZ DE OLIVEIRA, Ricardo. Fundamentos do Imposto de Renda: Volume I. s/e., São Paulo: IBDT – Instituto Brasileiro de Direito Tributário, 2020. p. 49/50.

<sup>89</sup> “Há fatos geradores que precisam ser formados ao longo do tempo, considerando-se a combinação de diversos fatores num determinado interstício. O lucro, por exemplo, não pode ser aferido de um dado isolado como o ingresso de dinheiro em uma conta corrente, dependendo, isso sim, da consideração, em conjunto, das receitas e das despesas necessárias à produção dessa receita num determinado período de tempo. Pode-se entender que esses fatos geradores começam a se formar no início do período, mas não há como saber da sua efetiva ocorrência e aferir a dimensão da respectiva base de cálculo antes que esteja finalizado. Relativamente ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, por exemplo, só podemos saber se efetivamente ocorreram os seus fatos geradores e qual sua dimensão após o decurso do respectivo período de apuração. Nesses casos, diz-se que estamos tratando de um fato gerador complexo”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 248.

<sup>90</sup> A base de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido da renda imobiliária é absolutamente dissociada do valor das propriedades detidas por alguém, sendo apenas direcionada aos resultados financeiros positivos em determinado ano-calendário, em atenção aos próprios fatos geradores, conforme destrinchado pela doutrina “a base de cálculo de um tributo, por um dever de coerência, deve corresponder, sempre, ao seu fato gerador economicamente dimensionado. Afinal, a base de cálculo, ou base imponible, nada mais é que ‘uma perspectiva dimensionável da hipótese de incidência que a lei qualifica, com a finalidade de fixar critério para a determinação, em cada obrigação tributária concreta, do quantum debeat’ (...). Assim, se o imposto tem por fato gerador a propriedade imobiliária, sua base de cálculo não podem ser nada diverso do valor do imóvel a ser tributado. O mesmo pode ser dito do imposto incidente sobre a renda, que tem o montante dessa renda como base de cálculo”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª Ed. revista, atualizada e ampliada, São Paulo: Editora Atlas. p. 57.

<sup>91</sup> “a CSL incide sobre o mesmo acontecimento – a mesma ‘materialidade’ como costuma falar a doutrina da tributarística – que constitucional e legalmente, constitui o fato gerador do imposto de renda, pois, no mais, o fato que gera o imposto de renda, ou melhor, o imposto de renda das pessoas jurídicas (IRPJ), é absolutamente o mesmo que gera essa contribuição”. MARIZ DE OLIVEIRA, Ricardo. Fundamentos do Imposto de Renda: Volume II. s/e., São Paulo: IBDT – Instituto Brasileiro de Direito Tributário, 2020. p. 1230.

<sup>92</sup> Constituição Federal, Art. 195: A seguridade social será financiada por toda a sociedade, de forma direta e indireta, nos termos da lei, mediante recursos provenientes dos orçamentos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e das seguintes contribuições sociais:

I – do empregador, da empresa e da entidade a ela equiparada na forma da lei, incidentes sobre:

Nesse sentido, a despeito dos princípios constitucionais da Isonomia<sup>93</sup>, Neutralidade<sup>94</sup> e Uniformidade da Tributação<sup>95</sup>, constata-se que os impostos e contribuições sociais incidentes sobre a renda imobiliária são profundamente díspares em razão da pessoa que a auferir, sobrepondo-se múltiplas especificidades fenomenológicas a um modal globalizante, sistemático e uniforme de cobrança tributária, como será descrito adiante.

## 2.1 A Tributação da Renda Auferida por Pessoa Física

A renda imobiliária das pessoas físicas é exclusivamente tributada pelo Imposto de Renda, vez que vedada cobrança da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido<sup>96</sup> por expressa previsão no *caput* do art. 1º da Lei n. 7.689/1988<sup>97</sup>. O IRPF incidente sobre a renda imobiliária possui substanciais distinções em razão da origem do provento, da dimensão financeira envolvida e da natureza pessoal do sujeito que efetuou o pagamento da locação ou compra.

Em linhas gerais, caso ocorra uma venda imobiliária com diferença positiva ao alienante posterior às depreciações e amortizações, diz-se haver ganho de capital<sup>98</sup> para este, com

---

a) a folha de salários e demais rendimentos do trabalho pagos ou creditados, a qualquer título, à pessoa física que lhe preste serviço, mesmo sem vínculo empregatício.

b) a receita ou o faturamento;

c) o lucro;

<sup>93</sup> Constituição Federal, Art. 150: Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados e ao Distrito Federal e aos Municípios:

II – Instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente de denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos.

<sup>94</sup> Constituição Federal, Art. 146-A: Lei Complementar poderá estabelecer critérios especiais de tributação com o objetivo de prevenir desequilíbrios de concorrência, sem prejuízo de a União, por lei, estabelecer normas de igual objetivo.

<sup>95</sup> Constituição Federal, Art. 151: É vedado à União:

I – instituir tributo que não seja uniforme em todo o território nacional ou que implique distinção ou preferência em relação a Estado, ao Distrito Federal ou a Município, em detrimento de outro, admitida a concessão de incentivos fiscais destinados a promover o equilíbrio do desenvolvimento sócio-econômico entre as diferentes regiões do país.

<sup>96</sup> A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido “*é tributo essencialmente igual ao imposto de renda, embora de menor abrangência num de seus aspectos (o pessoal), pois não alcança as pessoas físicas, o que, entretanto, não descaracteriza sua identidade*”. MARIZ DE OLIVEIRA, Ricardo. Fundamentos do Imposto de Renda: Volume II. s/e., São Paulo: IBDT – Instituto Brasileiro de Direito Tributário, 2020. p. 1229.

<sup>97</sup> Lei da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Art. 1º Fica instituída contribuição sobre o lucro das pessoas jurídicas, destinada ao financiamento da seguridade social.

<sup>98</sup> “*Ganho de capital é a diferença positiva entre o valor de alienação (venda, por exemplo) de bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição (compra, por exemplo). As pessoas físicas que tiverem ganhos de capital devem, regra geral, apurar e pagar imposto de renda sobre eles. Assim, se você vendeu um bem ou direito, deve apurar se houve ou não ganho de capital. Havendo resultado positivo, deverá pagar o imposto sobre o ganho de capital*”. O QUE É GANHO DE CAPITAL. Receita Federal: Ministério da Economia. Brasília, março de 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/aceso-a-informacao/perguntas-frequentes/dirpf/pagamento/o-que-e-ganho-de>>. Acesso em 13 jan. 2023.

alíquotas progressivas que variam de 15 a 22,5%<sup>99</sup>, sendo passível a aplicação de algumas hipóteses de isenção espreiadas pela legislação federal como a concernente a bens alienados por valores inferiores a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)<sup>100</sup>, de imóvel único pessoal que não ultrapasse R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) quando única naquele quinquênio<sup>101</sup> e, em situação particularmente complexa, quando ocorrer a reaplicação do produto da venda dos imóveis residenciais em prazo inferior a 180 dias corridos da celebração do contrato na compra de outros imóveis residenciais situados no país<sup>102</sup>.

Por outro lado, a renda imobiliária decorrente de alugueres é calculada com base no rendimento bruto<sup>103</sup> decorrente da atividade locatícia que exceda R\$ 1.903,98 (mil, novecentos e três reais e noventa e oito centavos), com aumentos progressivos de carga<sup>104</sup>, pagos com base

<sup>99</sup> Lei n. 13.259, Art. 1º: O art. 21 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - 15% (quinze por cento) sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

II - 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

III - 20% (vinte por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e

IV - 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

<sup>100</sup> Lei n. 9.250, Art. 22: Fica isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação de bens e direitos de pequeno valor, cujo preço unitário de alienação, no mês em que esta se realizar, seja igual ou inferior a:

I – R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no caso de alienação de ações negociadas no mercado de balcão;

II – R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), nos demais casos.

<sup>101</sup> Lei n. 9.250, Art. 23: Fica isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação do único imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.

<sup>102</sup> Lei n. 11.196, Art. 39: Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no país.

§ 1º No caso da venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º: A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º: No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

<sup>103</sup> Lei n. 7.713, Art. 3º: O imposto incidirá sobre o rendimento bruto, sem qualquer dedução, ressalvado o disposto nos arts. 9º a 14 desta Lei.

<sup>104</sup> Lei n. 13.149, Art. 1º: O art. 1º da Lei n. 11.482, de 31 de maio de 2007, passa a vigorar com as seguintes alterações:

IX – a partir do mês de abril do ano-calendário de 2015:

Tabela Progressiva Mensal

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.903,98	-	-
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

em estrutura relativa à pessoa do locatário<sup>105</sup>. Caso ambos sejam pessoas físicas, o pagamento deverá ocorrer via carnê-leão<sup>106</sup>; de outra forma, o locatário pessoa jurídica deverá apurar e recolher o IRRF<sup>107</sup>, calculado com base em tabela progressiva<sup>108</sup>, até o último dia útil do segundo decênio do mês subsequente ao do pagamento, retendo na fonte os valores devidos a título de antecipação do imposto<sup>109</sup>, e a pessoa física locadora deverá confirmar os números,

<sup>105</sup> “As pessoas físicas que percebem rendimento de outras pessoas físicas devem providenciar o pagamento mensal do imposto de renda através do denominado carnê-leão. Por si próprias, apuram o montante devido e realizam o recolhimento mensal respectivo, procedendo, posteriormente, ao ajuste anual até o final do mês de abril do exercício seguinte. No caso da percepção de rendimentos pagos por pessoas jurídicas, a sistemática é diversa, por termos, então, a retenção na fonte do imposto devido, nos termos do art. 7º da Lei n. 7.713/88. O imposto retido nessa sistemática ao longo do ano (ano-calendário) será deduzido do montante a pagar por ocasião do ajuste anual, realizado até o final de abril do ano subsequente (o ano do exercício), verificando, então, o contribuinte, se ainda resta algo a recolher ou se tem direito à restituição. É importante destacar que a omissão da fonte pagadora em efetuar a retenção não exclui a responsabilidade do contribuinte pelo pagamento do imposto, o qual fica obrigado a declarar o valor recebido em sua declaração de ajuste anual. Até 30 de abril do ano subsequente ao ano-base, as pessoas físicas apuram o imposto sobre a renda e proventos efetivamente devido, compensando o montante que já foi objeto de adiantamentos mensais (carnê-leão ou retenção), apurando, então, o saldo a restituir (em caso de pagamento antecipado a maior) ou a pagar (em caso de pagamento antecipado a menor), neste caso efetuado o recolhimento à vista ou parceladamente. Tal apuração é objeto da Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física (declaração de ajuste)”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 577/578.

<sup>106</sup> “O carnê-leão é a tributação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas, sob a forma do recolhimento mensal obrigatório, pelo contribuinte, pessoa física, residente no Brasil, que receber rendimentos de outra pessoa física ou do exterior. (...) Estão sujeitos ao pagamento do Carnê-leão os rendimentos tributáveis recebidos de pessoa física e de fonte situada no exterior, tais como os relativos a: 2 – Locação e sublocação de bens móveis e imóveis. (...) Do valor do aluguel recebido podem ser deduzidas quando o encargo tenha sido exclusivamente do locador, as quantias relativas a: - impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento; - aluguel pago pela locação do bem sublocado; - despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento; - despesas de condomínio.”. ORIENTAÇÕES GERAIS CARNÊ-LEÃO. Receita Federal: Ministério da Economia. Brasília, agosto de 2022. Disponível em: <[https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dirpf/carne-leao#Carne\\_ancora](https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dirpf/carne-leao#Carne_ancora)>. Acesso em 13 jan. 2023.

<sup>107</sup> Lei n. 7.713, Art. 7º: Fica sujeito a incidência do imposto de renda retido na fonte, calculado de acordo com o disposto no art. 25 desta Lei:

II – os demais rendimentos percebidos por pessoas físicas, que não estejam sujeitos à tributação exclusiva na fonte, pagou ou creditados por pessoas jurídicas.

<sup>108</sup> Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n. 1588, Art. 4º: O Anexo II da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 2014, passa a vigorar acrescido dos itens VI e VII:

**VII - a partir do mês de abril do ano-calendário de 2015:**

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a deduzir do IR (em R\$)
Até 1.903,98	-	-
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

<sup>109</sup> Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n. 1500, Art. 7º: Estão sujeitos à incidência do IRRF, calculado mediante a utilização das tabelas progressivas constantes do Anexo II a esta Instrução Normativa,

verificando eventuais valores pendentes ou passíveis de restituição quando do ajuste anual do Imposto de Renda, no ano subsequente ao exercício em que foram percebidos os aluguéis.

## 2.2 A Tributação da Renda Auferida por Pessoa Jurídica

A renda de pessoas jurídicas imobiliárias é tributada regularmente pelo IRPJ, sendo apurada, para fins fiscais, conforme o regime de cálculo do lucro que a empresa for aderente frente à Receita Federal<sup>110</sup> – ou seja, via lucro real ou lucro presumido, e, subsidiariamente, pelo lucro arbitrado<sup>111</sup> – para enquadramento em uma das duas alíquotas-base do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas: 15% para valores que não excedam R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais e 25% aos valores superiores<sup>112</sup> – sendo usual a tributação pela alíquota máxima<sup>113</sup>.

No primeiro caso, a empresa apurará, trimestral ou anualmente, o lucro líquido do exercício<sup>114</sup> e fará as adições necessárias e deduções legalmente previstas<sup>115</sup>, preservada a base

---

observado o disposto no art. 65, a título de antecipação do devido na DAA, os rendimentos do trabalho assalariado pagos por pessoa física ou jurídica e os demais rendimentos pagos por pessoa jurídica a pessoa física, tais como: VI – rendimentos de aluguéis, royalties e arrendamento de bens ou direitos;

<sup>110</sup> Código Tributário Nacional, Art. 44: A base de cálculo do imposto é o montante, real, arbitrado ou presumido, da renda ou dos proventos tributáveis.

<sup>111</sup> “A pessoa jurídica, por sua vez, submete-se, ordinariamente, a imposto de renda calculado com base no lucro real ou com base no lucro presumido, podendo, ainda, vir a ser tributada com base no lucro arbitrado”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 582.

<sup>112</sup> Lei n. 9.249 Art.3º: A alíquota do imposto de renda das pessoas jurídicas é de quinze por cento.

§ 1º A parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, sujeita-se à incidência de adicional de imposto de renda à alíquota de dez por cento.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior aplica-se, inclusive, nos casos de incorporação, fusão ou cisão e de extinção da pessoa jurídica pelo encerramento da liquidação.

<sup>113</sup> “A alíquota padrão é de 15% sobre o lucro real. Há, ainda, um adicional de 10% sobre o montante do lucro real que superar, no mês, R\$ 20.000,00, conforme o art. 2º, §§ 1º e 2º, da Lei n. 9.430/96. Desse modo, acaba ficando em 25% para grande parte das pessoas jurídicas”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 583.

<sup>114</sup> “Apura-se efetivamente o lucro ocorrido, calculando-se sobre ele o montante devido a título de IRPJ. Não há que se confundir com o lucro líquido – que é o lucro contábil – com o lucro real. O que difere é que as deduções e compensações admissíveis para a apuração do lucro líquido não correspondem exatamente àquelas admitidas para fins de apuração da base de cálculo do IRPJ, ou seja, do lucro real. Assim, obtido o lucro líquido, fazem-se as adequações necessárias (adições, exclusões e compensações) para a apuração do lucro real (...) A compensação de prejuízos entre períodos de apuração, ou seja, do prejuízo de um trimestre ou ano, com o lucro do período subsequente, depende da previsão legal que a autorize expressamente. Os arts. 42 da Lei n. 8.981/95 e 15 da Lei n. 9.065 autorizam a compensação de prejuízos para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ e da CSL (contribuição de seguridade que também incide sobre o lucro) até o limite de trinta e cinco por cento das suas bases de cálculo, ou seja, do lucro real e do lucro líquido, respectivamente. E não há direito constitucional à compensação plena dos prejuízos. Essa questão foi objeto do Tema 117 de Repercussão Geral, tendo o seu mérito julgado pelo Tribunal Pleno do SSTF no RE 591.340, em junho de 2019, que fixou a seguinte tese: ‘É constitucional a limitação do direito de compensação de prejuízos fiscais do IRPJ e da base de cálculo negativa da CSLL’”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 583.

<sup>115</sup> “A apuração da base de cálculo do IR pela sistemática do lucro real é aquela que chega, do modo mais próximo possível, ao valor do lucro efetivamente obtido. Isso porque o lucro real é o lucro líquido experimentado no

de cálculo da CSLL<sup>116</sup>. Por outro lado, caso a imobiliária possa ser adepta do lucro presumido e faça essa opção<sup>117</sup>, a tributação do IRPJ recairá sobre uma parcela de seu faturamento bruto mensal, independentemente da dimensão efetiva de seu lucro<sup>118</sup>, sendo esta parcela estipulada conforme a atividade-fim propriamente exercida pela pessoa jurídica: 8% para construção, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda e venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda<sup>119</sup> e 32% para administração, locação ou cessão de bens imóveis<sup>120</sup>. E, na última modalidade, será arbitrado

---

*exercício, ajustado pelas exclusões, compensações e adições prescritas ou autorizadas pela legislação tributária. E esse lucro líquido é determinado 'mediante escrituração contábil de todos os fatos com implicações patrimoniais, todas as receitas e todos os custos e despesas'. A pessoa jurídica, em suma, tem que manter escrituração contábil detalhada, a fim de apurar o lucro líquido, o qual depois de alguns ajustes determinados pela legislação tributária, chama-se lucro real, servindo de base para a incidência do Imposto de Renda".* MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 281.

<sup>116</sup> “O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica incide sobre o lucro real sem que seja autorizada a dedução da Contribuição Social sobre o Lucro (CSL)”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 147.

<sup>117</sup> “Empresas com receita total no ano-calendário anterior de até R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) podem optar por ser tributadas pelo lucro presumido, nos termos do art. 13 da Lei n. 9.718/98, com a redação da Lei n. 12.814/13. Em vez de apurarem o lucro real, apuram lucro presumido mediante aplicação de um percentual sobre a receita bruta auferida, seguindo o art. 15 da Lei n. 9.249/95. Esse percentual é de 8% como regra geral, mas de 32% para as prestadoras de serviços, contando, ainda, com algumas outras exceções. Sobre tal base de cálculo presumida (é presumida porque, em verdade, o lucro pode ter sido maior ou menor que tal percentual da receita), é aplicada a alíquota do imposto sobre a renda e recolhido. Como o lucro é presumido, a pessoa jurídica fica dispensada da apuração do lucro real e das formalidades que lhe são inerentes”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 584.

<sup>118</sup> “a apuração da base de cálculo do IRPJ pela sistemática do lucro presumido é uma opção que a lei confere às pessoas jurídicas que tenham receita inferior a determinados valores, fixados em lei, e que não sejam obrigadas por lei, a apurar o lucro real. Caso opte por apurar o seu lucro pela sistemática do lucro presumido, a pessoa jurídica deverá manter controles contábeis muito mais simples, que possibilitem apenas o controle de seu faturamento. Conhecido o faturamento, aplica-se um percentual, fixado em lei, e a partir dele se encontra o valor que, presumivelmente, corresponde ao lucro auferido. A tributação pelo lucro presumido, vale insistir, deve ser sempre opcional, como forma de dar às empresas de menor porte opção menos burocratizada de apurar seu imposto”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 281.

<sup>119</sup> Lei n. 9.249, Art. 15: A base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida mensalmente, observado o disposto no art. 12 do Decreto-Lei n° 1.598, de 26 de dezembro de 1977, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, sem prejuízo do disposto nos arts. 30, 32, 34 e 35 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995.

§ 4º O percentual de que trata este artigo também será aplicado sobre a receita financeira da pessoa jurídica que explore atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, quando decorrente da comercialização de imóveis e for apurada por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato.

<sup>120</sup> Lei n. 9.249, Art. 15: A base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida mensalmente, observado o disposto no art. 12 do Decreto-Lei n° 1.598, de 26 de dezembro de 1977, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, sem prejuízo do disposto nos arts. 30, 32, 34 e 35 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995.

§ 1º Nas seguintes atividades, o percentual de que trata este artigo será de:

III – trinta e dois por cento, para as atividades de:

c) administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;

um percentual equivalente ao do lucro presumido para a imobiliária, acrescido de 20%, em sendo conhecido o faturamento bruto do contribuinte<sup>121</sup>, ou será estipulado um valor com base em outros elementos da imobiliária (*i.e.* capital social), caso não seja sabida a receita efetiva do contribuinte pessoa jurídica<sup>122</sup>.

Outrossim, ressalta-se que a inscrição de pessoas jurídicas imobiliárias, detentoras da propriedade e/ou fornecedoras de crédito, no Simples Nacional e sua sujeição àquele sistema favorecido e simplificado de recolhimento tributário são diretamente vedadas pelo art. 17, I, XIV e XV, da Lei Complementar n. 123 de 2006<sup>123</sup>.

Ademais, vale destacar que a tributação pelo Imposto de Renda é exclusivamente direcionada à pessoa jurídica que realiza os atos-fatos materiais capazes de gerar renda, inexistindo hipótese de incidência tributária direcionada aos proventos distribuídos pela empresa para seus sócios<sup>124</sup>, sejam pessoas físicas ou outras pessoas jurídicas, por meio de dividendos, por expressa previsão no artigo 10 da Lei n. 9.249/1995<sup>125</sup>.

---

<sup>121</sup> Lei n. 9.249, Art. 16: O lucro arbitrado das pessoas jurídicas será determinado mediante a aplicação, sobre a receita bruta, quando conhecida, dos percentuais fixados no art. 15, acrescidos de vinte por cento.

<sup>122</sup> “o IRPJ pode ser apurado pela sistemática do lucro arbitrado sempre que o contribuinte, sujeito à tributação pelo lucro real ou pelo lucro presumido, não atende às exigências que a legislação impõe à apuração do lucro por cada uma dessas modalidades, ou não cumpre qualquer outra formalidade indispensável a que o Fisco possa aferir o seu lucro (real ou presumido). Em tais casos, não restando alternativa, o lucro pode ser então arbitrado. Apura-se o lucro através da aplicação do mesmo percentual do lucro presumido, acrescido de 20%, no caso, naturalmente, de ser conhecida a receita do contribuinte. Caso nem mesmo a receita seja conhecida, ‘a autoridade poderá arbitrar o lucro com base no valor do ativo, do capital social, do patrimônio líquido, da folha de pagamento dos empregados, das compras, do aluguel das instalações ou do lucro líquido auferidos pelo contribuinte em períodos anteriores’”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 281.

<sup>123</sup> Lei Complementar n. 123, Art. 17: Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou empresa de pequeno porte:

I – que explore atividade de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, gerenciamento de ativos (**asset management**) ou compra de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (**factoring**) ou que execute operações de empréstimo, de financiamento e de desconto de títulos de crédito, exclusivamente com recursos próprios, tendo como contrapartes microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte, inclusive sob a forma de empresa simples de crédito

XIV - que se dedique ao loteamento e à incorporação de imóveis.

XV - que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir a prestação de serviços tributados pelo ISS.

<sup>124</sup> “o legislador exclui da base de cálculo do imposto de renda, por exemplo, os lucros e dividendos recebidos por sócios, acionistas ou titulares de empresa individual, com o que não são gravados pelo imposto de renda”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 573.

<sup>125</sup> Lei n. 9.249, Art. 10: Os lucros ou dividendos calculados com base nos resultados apurados a partir do mês de janeiro de 1996, pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, não ficarão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, nem integrarão a base de cálculo do imposto de renda do beneficiário, pessoa física ou jurídica, domiciliado no País ou no exterior.

A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, por sua vez, decorre da determinação constitucional de custeio da seguridade social pelas empresas<sup>126</sup>, possuindo base de cálculo no lucro anual progressivo ao cômputo do Imposto de Renda Pessoa Jurídica<sup>127</sup>, e alíquotas fixas de 20% para as empresas que tenham como atividade-fim a cessão de crédito imobiliário<sup>128 129</sup> e 9% às que exerçam as demais atividades imobiliárias, tais quais o loteamento de terrenos, a construção e a locação de propriedades urbanas e a incorporação imobiliária<sup>130</sup>.

### 2.3 A Tributação da Renda Auferida por Fundo de Investimento Imobiliário

Os Fundos de Investimento Imobiliário são uma forma de detenção da propriedade imobiliária que possibilitam aos cotistas uma incidência tributária em níveis criticamente inferiores aos demais modais proprietários<sup>131</sup>. Tidos como avanços do capitalismo financeiro sobre o setor imobiliário, os FIIs também possuem uma legislação tributária relativamente opaca – apesar de mais branda que nas contrapartes – e demandam substanciais esforços do

---

<sup>126</sup> Constituição Federal, Art. 195: A seguridade social será financiada por toda a sociedade, de forma direta e indireta, nos termos da lei, mediante recursos provenientes dos orçamentos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e das seguintes contribuições sociais:

I – do empregador, da empresa e da entidade a ela equiparada na forma da lei, incidentes sobre:

- a) a folha de salários e demais rendimentos do trabalho pagos ou creditados, a qualquer título, à pessoa física que lhe preste serviço, mesmo sem vínculo empregatício;
- b) a receita ou o faturamento;
- c) o lucro;

<sup>127</sup> Lei n. 7.689, Art. 2º: A base de cálculo da contribuição é o valor do resultado do exercício, antes da provisão para o imposto de renda.

§ 1º: Para efeito do disposto neste artigo:

- a) será considerado o resultado do período-base encerrado em 31 de dezembro de cada ano;
- b) no caso de incorporação, fusão, cisão ou encerramento de atividades, a base de cálculo é o resultado apurado no respectivo balanço;

<sup>128</sup> Lei n. 7.689, Art. 3º: A alíquota da contribuição é de:

I – 20% (vinte por cento) ‘até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização e das referidas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, IX e X do § 1º do art. 1º da Lei Complementar n° 105, de 10 de janeiro de 2001.

<sup>129</sup> Lei Complementar n. 105, Art. 1º: As instituições financeiras conservarão sigilo em suas operações ativas e passivas e serviços prestados.

§ 1º: São consideradas instituições financeiras, para os efeitos desta Lei Complementar:

V- sociedades de crédito imobiliário;

<sup>130</sup> Lei n. 7.689, Art. 3º: A alíquota da contribuição é de:

III – 9% (nove por cento), no caso das demais pessoas jurídicas.

<sup>131</sup> “A nítida vantagem tributária que os fundos imobiliários têm sobre os rendimentos para o investidor pessoa física quando comparado ao investimento direto em imóveis enfatiza o fato da grande vocação dos fundos imobiliários ser a geração de renda passiva”. BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018. p. 62.

ente fiscalizador, a Comissão de Valores Mobiliários, para assegurar que o Estado não deixe de receber as receitas primárias devidas de fundos com menor adesão de pessoas físicas<sup>132</sup>.

Inicialmente, no que tange ao Imposto de Renda, há isenção integral aos rendimentos e ganhos líquidos auferidos por Fundos de Investimento Imobiliário<sup>133</sup>, tanto para o cotista quanto para o fundo, desde que este possua cinquenta ou mais cotistas e nenhum destes possua mais de 10% das cotas do fundo e/ou receba proventos superiores a esse mesmo patamar em razão de suas cotas<sup>134</sup>; sendo de suma importância ressaltar que, apesar da nomenclatura ‘de investimento imobiliário’, os FIIs são legalmente obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros percebidos em cada semestre<sup>135</sup> e inexistente qualquer obrigação de que, com efeito, realizem quaisquer investimentos nos imóveis, próprios ou de terceiros, para gozarem da isenção de imposto de renda e proventos de qualquer natureza.

No referente à Contribuição Social sobre Lucro Líquido, esta não incide sobre os FIIs dada a natureza de ente despersonalizado destes, apregoada pela doutrina<sup>136</sup> e confirmada em recente inserção da Lei de Liberdade Econômica no Código Civil<sup>137</sup>, uma vez que a CSLL foi

---

<sup>132</sup> A previsão de que os Fundos de Investimento Imobiliário somente poderiam gozar de incentivos fiscais caso houvesse um número mínimo de cotistas pessoas físicas em sua composição acionária e que nenhum deles poderia vir a ter participação superior a determinados percentuais é um elemento nevrálgico para a análise acadêmica desse modal proprietário – sobremedida em razão desses dados não serem publicizados pela autoridade regulatória competente, se é que ativamente mesurados por esta.

<sup>133</sup> Lei n. 8.668, Art. 16: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

<sup>134</sup> Lei n. 11.033, Art. 3º: Ficam isentos de imposto de Renda:

III – na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado;

Parágrafo Único. O benefício disposto no inciso III do *caput* deste artigo:

I – será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

II – não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

<sup>135</sup> Lei n. 11.033, Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento a elaborado pela instituição administrado, contendo:

Parágrafo único. O fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

<sup>136</sup> “o direito contemporâneo acaba por reconhecer parcelas de capacidade a entidades às quais não se reserva a condição de pessoa, física ou jurídica, por considerar a subjetivação desnecessária à realização dos fins a que estão destinadas. São os chamados entes despersonalizados. Assim, a doutrina brasileira identifica como entes despersonalizados o condomínio, o espólio, a massa falida e os fundos de investimentos”. SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 240.

<sup>137</sup> Código Civil, Art. 1.368-C. O fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituídos sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza.

reservada apenas aos contribuintes dotados de personalidade jurídica por manifesta disposição da legislação competente<sup>138</sup> – nesse sentido, entendem-se como plenamente cabíveis as críticas acadêmicas direcionadas a essa ausência de tributação da renda imobiliária em razão de legislação reducionista que destoa da principiologia tributária e ignora a ampla capacidade contributiva<sup>139</sup> manifestada pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

Não obstante, haja vista que as cotas dos FIIs constituem valores mobiliários com negociação regular em bolsa de valores e mercado de balcão<sup>140 141</sup>, é possível que seus cotistas venham a aliená-las por valores superiores àqueles pelos quais lhe adquiriram, situação que enseja a tributação de Imposto de Renda sobre ganho de capital, havendo cobrança de 20% independentemente se operações ocorrerem no pregão (*day-trade*) ou em dias distintos<sup>142</sup>.

Por fim, para evidenciar a disparidade tributária entre os FIIs e as modalidades tradicionais de detenção da propriedade imobiliária, confira-se a seguinte tabela<sup>143</sup>:

Tributação FII x Empresa

Tributo	FII	Empresa	Incidência
PIS/COFINS	0%	9,25%	Receita
Imposto de renda	0%	34%	Lucro líquido
CSLL	0%	9%	Lucro líquido
Recebíveis imobiliários e cotas de FII	0%	15% a 22,5%	Rendimento
Aplicações financeiras não imobiliárias	15% a 22,5%	15 a 22,5%	Rendimento

Tributação para o investidor de fundos imobiliários

Investidor	Imposto sobre os rendimentos	Imposto sobre o ganho de capital
Pessoa física	0%	20%
Pessoa Jurídica	20%	20%

§ 1º Não se aplicam ao fundo de investimento as disposições constantes dos arts. 1.314 a 1358-A deste Código.

<sup>138</sup> Lei n. 7.689, Art. 1º: Fica instituída contribuição social sobre o lucro das pessoas jurídicas, destinada ao financiamento da seguridade social.

<sup>139</sup> “A capacidade contributiva não constitui apenas um critério de justiça fiscal capaz de fundamentar tratamento tributário diferenciado de modo que seja considerado como promotor e não como violador da isonomia. Configura verdadeiro princípio a orientar toda a tributação, inspirando o legislador e orientando os aplicadores das normas tributárias. A maior parte da doutrina diz tratar-se de um princípio de sobredireito ou metajurídico, que deve orientar o exercício da tributação (...) Decorre desse princípio, basicamente, que o Estado deve exigir das pessoas que contribuam para as despesas públicas na medida da sua capacidade econômica, de modo que os mais ricos contribuam progressivamente mais em comparação aos menos providos de riqueza”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 99.

<sup>140</sup> Lei n. 6.385, Art. 2º: São valores mobiliários sujeitos ao regime desta Lei:

V – as cotas de fundos de investimento em valores mobiliários ou clubes de investimento em quaisquer ativos

<sup>141</sup> Lei n. 8.668, Art. 3º: As quotas de Fundos de Investimento Imobiliário constituem valores mobiliários sujeitos ao regime da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, admitida a emissão sob a forma escritural.

<sup>142</sup> Lei n. 8.668, Art. 18. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de quotas de fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de vinte por cento:

<sup>143</sup> BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018. p. 61.

## 2.4 A Tributação da Renda Auferida por Sociedade de Propósito Específico

As Sociedades de Propósito Específico, pela própria natureza societária incompleta<sup>144 145</sup>, não gozam de uma tributação específica para si; sendo que, por usufruir de relativa autonomia e personalidade jurídica própria, haverá incidência do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido sobre as SPEs como se fossem pessoas jurídicas comuns – inclusive, havendo a possibilidade de que, mesmo que decorrentes de *Joint Ventures* de grandes conglomerados para a consecução empreendimentos infraestruturários de maior escala<sup>146</sup>, gozem de privilégios fiscais que suas matrizes não poderiam usufruir.

## 2.5 A Tributação da Renda Auferida por Holding Patrimonial

As Holdings Patrimoniais, enquanto sociedades de participações, tampouco possuem tributação específica que, em tese, lhes difeririam das pessoas jurídicas imobiliárias adeptas do lucro presumido; e, com efeito, tal afirmativa é válida, no tocante ao IRPJ e à CSLL, para a Holding que simplesmente congrega os imóveis geradores de renda de alguma pessoa ou família sob o mesmo guarda-chuva societário, detendo-lhes diretamente.

Todavia, a constituição de Holdings possibilita a abertura de um imenso leque de arquiteturas societárias internas que, a partir de planejamentos fiscais arrojados<sup>147</sup>, podem vir a

---

<sup>144</sup> “*não se trata de outra espécie de sociedade, mas de uma forma de sociedade tradicional (limitada ou anônima) cuja finalidade é específica nos termos do parágrafo único do art. 981 do Código Civil, determinada nos seus atos constitutivos e, no que nos interessa, para a finalidade de levar a efeito a incorporação e a construção*”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática*. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 332/333.

<sup>145</sup> “*A sociedade de propósito específico (SPE) não é, na verdade, um novo tipo societário, mas apenas uma sociedade empresária – geralmente sociedade limitada ou uma sociedade anônima – que terá objeto social único, exclusivo, conforme seu próprio nome já indica. Será constituída pois, para desenvolver determinado projeto, sendo mero instrumento de sua controladora para o atingimento de tal finalidade. Em alguns casos, a constituição de SPE é obrigatória. É o que ocorre, por exemplo, no caso das famosas Parcerias Público-Privadas (PPPs). Com efeito, a lei 11.079/2004 determina, em seu art. 9º, que ‘antes da celebração do contrato, deverá ser constituída sociedade de propósito específico, incumbida de implantar e gerir o objeto da parceria*”. SANTA CRUZ, André. *Direito Empresarial: Volume Único*. 10ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 522/523.

<sup>146</sup> “*sociedades de propósito específico (SPE) são constituídas com o objetivo de personificar consórcios empresariais (joint ventures) que se ocupam de empreitadas específicas, como a construção de usina hidroelétrica ou coisa parecida*”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta. *Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar*. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 110.

<sup>147</sup> “*a legislação tributária contempla uma série de fatores que, de acordo com o regime tributário eleito, criam uma maior variabilidade na definição do valor final do tributo que deverá ser recolhido. Isso é suficiente para tornar mais útil, senão recomendável, o recurso constante ao planejamento societário*”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta. *Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar*. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 121.

mitigar drasticamente a carga tributária que recairia sobre os rendimentos totais do conglomerado econômico<sup>148</sup>.

Nesse sentido, entende-se haver uma vantagem fiscal na criação de Holdings Patrimoniais por permitirem a gestão concentrada de diversas empreitadas imobiliárias em uma única estrutura decisória<sup>149</sup> enquanto, simultaneamente, asseguram o gozo de benesses fiscais destinadas a figuras de menor dimensão por suas controladas – cada qual dos imóveis pode, por exemplo, ser posto em ente jurídico próprio para enquadramento em alíquotas inferiores do Imposto de Renda Pessoa Jurídica e, dada a isenção de tributos sobre os proventos distribuídos por cada qual das Pessoas Jurídicas e Sociedades de Propósito Específico<sup>150</sup>, possibilita-se a redução da incidência tributária global da Holding –; não obstante, é possível reduzir-se a exposição fiscal global pela simples divisão interna entre pessoas jurídicas nas quais a Holding tenha participação societária que sejam adeptas do lucro real e do lucro presumido, conforme as circunstâncias mais lhe favorecerem, o que não seria possível em uma pessoa jurídica única.

---

<sup>148</sup> “A constituição da holding familiar se encarta numa compreensão maior dos desafios relativos ao patrimônio e às atividades negociais, observando os respectivos impactos fiscais e examinando-lhes a adequação e, mais do que isso, as oportunidades existentes no sistema legal vigente. Essas oportunidades não são poucas. Em verdade, em muitos casos (e não em todos) a legislação fiscal oferece balizas que podem definir cenários mais ou menos onerosos, definidos a partir da conformação adotada pelo contribuinte”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta.  *Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar*. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 121.

<sup>149</sup> “A holding pode centralizar a administração das diversas sociedades e unidades produtivas, dando-lhes unidade, estabelecendo metas e cobrando resultados (...) Não é só. Numa estrutura multissocietária, vale dizer, quando se tenham várias sociedades sob o controle ou com a participação de uma mesma família, a holding pode assumir não apenas o papel de núcleo de liderança, mas de núcleo de representação. Com efeito, a holding pode se tornar a sociedade que representa o conjunto das sociedades controladas”. MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta.  *Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar*. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018. p. 85.

<sup>150</sup> Lei n. 9.249, Art. 10: Os lucros ou dividendos calculados com base nos resultados apurados a partir do mês de janeiro de 1996, pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, não ficarão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte, nem integrarão a base de cálculo do imposto de renda do beneficiário, pessoa física ou jurídica, domiciliado no País ou no exterior.

### 3. ANÁLISE DE CONFIGURAÇÕES SOCIETÁRIAS IMOBILIÁRIAS COM TRIBUTAÇÃO BENEFICIADA E SUA LEGITIMIDADE

A existência de tipos societários com tributação significativamente inferior às contrapartes faz com que diversas empreitadas sejam (re)constituídas em busca do referido benefício fiscal, atendendo à premissa de que os agentes econômicos tendem a responder aos estímulos inscritos em políticas públicas dentro de sua racionalidade possível. Contudo, por vezes, alguns planejamentos tributários<sup>151</sup> mais audazes acabam se imiscuindo nas tênues linhas que apartam situações de evasão<sup>152</sup> e de elisão<sup>153</sup> fiscal e, mesmo adimplindo todos os critérios positivados em lei, acabam infringindo o âmago principiológico do Direito Tributário, reduzindo substancialmente a arrecadação tributária e provocando desequilíbrios fiscais entre concorrentes<sup>154</sup> que praticam os atos-fatos naturalísticos equânimes, pela materialização de fatos geradores distintos e com cargas tributárias díspares.

Nessa senda, além da simples consideração acerca da licitude das fachadas arquitetônicas que promovem menor exposição fiscal ao grupo econômico que lhe é circunscrito, se faz crucial a análise conquanto à adimplência das engenharias empresariais internas ao tipo societário eleito – haja vista que nem sempre as práticas organizacionais coadunam com aquelas que ensejariam a tributação beneficiada da renda imobiliária. Ora, se a mera situação tributária iníqua não salta aos olhos, a ausência de convergência dos atos societários cotidianos ao tipo imobiliário que supostamente deveriam representar, faz deste mero simulacro para pagamento a menor de impostos e contribuições sociais.

---

<sup>151</sup> “Em termos bastante simples, pode-se dizer que há planejamento quando o contribuinte organiza suas atividades de forma a não praticar a hipótese de incidência da norma tributária, ou a praticá-la de modo a que a norma incidente seja aquela que impõe a menor tributação possível. O contribuinte trabalha com a ocorrência dos fatos que ensejam a incidência da norma, evitando que essa aconteça”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 144/145.

<sup>152</sup> “o não pagamento do tributo mediante a ocultação ou dissimulação do fato gerador”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 828.

<sup>153</sup> “na elisão fiscal não há fato gerador ocultado – pois o fato típico foi licitamente evitado”. BARROS CARVALHO, Paulo de. Curso de Direito Tributário. 30ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 359.

<sup>154</sup> “Não são incomuns os casos em que a evasão fiscal leva a distorções concorrenciais. Contribuinte, fiando-se na precariedade da fiscalização, obtêm vantagem competitiva sobre outros concorrentes que não terão como suportar diferenças de preços, retirando-se do mercado. Fenômeno equivalente pode ocorrer mesmo dentro do campo da licitude”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 355.

### 3.1 Apresentação Exemplificativa de Casos Reais de Reconfiguração Societária

A conduta dos agentes econômicos de buscar alternativas que proporcionem uma tributação mais branda não é, *per se*, recriminável, desde que a forma adotada seja albergada pela lei; porém, esse proceder é academicamente criticável na medida em que corrobora para a inferência de que o emaranhado legislativo tributário possui um enviesamento explícito por determinados modais de detenção proprietária – e isto é agravado pela concessão de benesses tributárias a potentes financeiros, em franca regressividade tributária<sup>155</sup>, à revelia de diversos princípios constitucionais<sup>156</sup>.

Isso posto, entende-se que as estruturas das Holdings Patrimoniais (que congreguem ativos imobiliários individualmente considerados em PJs e SPEs próprias) e dos Fundos de Investimento Imobiliário são as maiores beneficiárias do atual arranjo legal da tributação da renda imobiliária. Assim sendo, passar-se-á a demonstrar alguns exemplos reais de grandes grupos econômicos que decidiram organizar-se nestes modais societários para usufruto do privilégio fiscal a despeito de sua eminente capacidade contributiva.

Com relação às Holdings Patrimoniais, o setor de shopping centers fornece diversos exemplos de estruturas empresariais que, por meio de subsidiárias integrais e controladas desprovidas de autonomia decisória, mesclam imóveis tributados por lucro real e lucro presumido<sup>157</sup> de forma a reduzir a carga fiscal global. Ora, em sendo possível manter sob o

---

<sup>155</sup> “Progressivos são os tributos cuja alíquota marginal cresce na medida do incremento de sua base de cálculo; no caso da regressividade, aquela alíquota marginal decresce”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 155. Nesse sentido, vale destacar que: “O constituinte prestigiou a progressividade ao exigir seu emprego na esfera do Imposto de Renda (artigo 153, § 2º, 1). Parece prestigiar a justiça distributiva (...) a progressividade do Imposto de Renda justifica-se, ademais, para corrigir o efeito regressivo do sistema tributário”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 381.

<sup>156</sup> Como demonstrado previamente, a tributação iníqua, em si, já põe em cheque ideais liberais-democráticas encapadas pelo constituinte originário como a isonomia fiscal (iguais serem tributados igualmente e desiguais desigualmente, na medida de sua desigualdade) e a neutralidade tributária (que os particulares não tomem nem deixem de tomar decisões empresariais em razão de questões fiscais).

<sup>157</sup> “historicamente, a estrutura das administradoras de shopping apresenta diversas sociedades de propósito específico (SPE) – sendo cada ativa de propriedade da empresa uma SPE, cujos resultados são consolidados. Cada SPE pode optar por pagar o imposto pelo regime de lucro presumido (com PIS/Cofins de 3,65% da receita bruta mais imposto de renda de 10,88%) ou pelo regime de rendimentos reais (PIS/Cofins de 9,25% da receita mais imposto do lucro de 34% do lucro antes dos tributos). Normalmente, dizem, as empresas têm uma combinação de SPEs em ambos os regimes com o intuito de minimizar o pagamento de impostos. Em média, as empresas de shoppings têm 45% dos ativos sob regime de lucro presumido e 55% sob regime de lucro real. (...) Assim, com o fim do regime tributário de ‘rendimentos presumidos’, esperamos que a alíquota tributária geral das empresas do setor seja muito mais elevada”. SHOPPINGS AFUNDAM COM REFORMA; BTG CITA ‘GRANDE IMPACTO’ NAS AÇÕES. Papéis do setor lideram as perdas do Ibovespa nesta terça-feira e caminham para o 3º pregão seguido no negativo; no acumulado, a queda chega a 10%. Revista Exame, Paula Barra. São Paulo, junho de 2021. Disponível em <<https://exame.com/invest/mercados/shoppings-afundam-com-reforma-btg-cita-grande-impacto-nas-acoas/>>. Acesso em 16 jan. 2023.

regime de lucro presumido algumas operações com faturamento bruto anual inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) que não possuam receitas no exterior nem envolvam a exploração de atividades creditícias ou de assessoria imobiliária<sup>158</sup>, é natural que os agentes fiduciários do capital, sob responsabilidade das operações cotidianas do conglomerado empresarial, o façam em prol da economia tributária milionária.

Nesse sentido, como as companhias de capital aberto são obrigadas a disponibilizar seus balanços contábeis por meio de Formulários de Informações Trimestrais (ITR)<sup>159</sup> e Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP)<sup>160</sup>, informações de domínio público, será analisado o ‘Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.’<sup>161</sup> (negociável na B3, bolsa de

---

<sup>158</sup> Lei n. 9.718, Art. 13: A pessoa jurídica cuja receita bruta total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

§ 2º Relativamente aos limites estabelecidos neste artigo, a receita bruta auferida no ano anterior será considerada segundo o regime de competência ou de caixa, observado o critério adotado pela pessoa jurídica, caso tenha, naquele ano, optado pela tributação com base no lucro presumido.

Art. 14. Estão obrigadas à apuração do lucro real as pessoas jurídicas:

I – cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses:

II – cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;

III – que tiverem lucro, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

VI – que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou prestação de serviços (factoring).

<sup>159</sup> Instrução CVM 480, Art. 29: Ao final de cada trimestre, a diretoria fará elaborar o formulário de informações trimestrais – ITR, documento eletrônico que deve ser:

I – preenchido com os dados das informações contábeis trimestrais elaboradas de acordo com as regras contábeis aplicáveis ao emissor, nos termos dos arts. 25 a 27 da presente Instrução; e

II – entregue pelo emissor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre.

<sup>160</sup> Instrução CVM 480, Art. 28: O formulário de demonstrações financeiras padronizadas – DFP é documento eletrônico que deve ser:

I – preenchido com os dados das demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as regras contábeis aplicáveis ao emissor, nos termos dos arts. 25 a 27 da presente Instrução; e

II – entregue:

a) pelo emissor nacional em até 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social ou na mesma data de envio das demonstrações financeiras, o que ocorrer primeiro e

589<sup>161</sup> A escolha do Grupo Iguatemi, dentre os diversos conglomerados que exploram o segmento de shopping centers se deveu à reconhecida qualidade de sua gestão administrativa (conferir artigo da mídia especializada: VALE A PENA INVESTIR EM SHOPPING CENTERS? CONFIRA UMA OPORTUNIDADE NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE MELHOR PERFORMANCE EM 2022: Vendas em shopping center cresceram 34,8% no 1T22, primeiro resultado positivo do setor desde o início da pandemia. Seu Dinheiro, Caio Araújo. São Paulo, junho de 2022. Disponível em <<https://www.seudinheiro.com/2022/colunistas/decimo-andar/shopping-centers-iguate-mi-igti11-ponto-entrada-rsgp/>>. Acesso em 27 jan. 2023), por ser uma das maiores empresas do setor no Brasil (vide notícia veiculada em noticiário econômico: NA ONDA DE M&A DOS SHOPPINGS, O IGUATEMI QUER SER UM DOS PROTAGONISTAS. Com mais fôlego para captar recursos após uma reestruturação societária, o grupo quer expandir seu mapa de empreendimentos ao mesmo tempo que avança no omnichannel

valores de São Paulo, pelo código IGTI)<sup>162</sup>, um dos principais gestores de shoppings de luxo do Brasil que, com efeito, possui subsidiárias tributadas tanto apurando o lucro real quanto o lucro presumido<sup>163</sup> – a despeito da univocidade do conglomerado, tanto na elaboração de sua estratégia para com os consumidores<sup>164</sup> e lojistas<sup>165</sup> quanto para com os seus credores (o grupo Iguatemi se financia a mercado via emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, CRIs, título de renda fixa negociado na B3)<sup>166</sup>.

Inicialmente destaca-se que o Grupo Iguatemi gere 723.445 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (sendo 488.800 m<sup>2</sup> próprios e 234.645 m<sup>2</sup> de parceiros comerciais locais)<sup>167</sup> de shopping centers, *outlets* e prédios de escritórios em áreas nobres dos principais centros urbanos do país,

---

com seu marketplace. A CEO, Cristina Anne Betts, explica a estratégia ao NeoFeed. NeoFeed, Moacir Drska. São Paulo, março de 2022. Disponível em <<https://neofeed.com.br/blog/home/na-onda-de-ma-dos-shoppings-o-iguatemi-quer-ser-um-dos-protagonistas/>>. Acesso em 27 jan. 2023) e por haver vocal compromisso institucional do conglomerado com a transparência para com os acionistas minoritários e os agentes reguladores (vide o manifesto pela própria Holding em seu site institucional: A EMPRESA. Iguatemi, Institucional, Empresa, Grupo Jereissati, 2023. São Paulo, dezembro de 2022. Acesso em 27 jan. 2023.). A escolha deste sério conglomerado empresarial exemplificar a questão academicamente criticada não pode ser confundida com direcionamento negativo à figura de seus gestores e acionistas – em verdade, ressalta-se, que possuem tamanha lealdade comunicativa para com os *stakeholders* que são publicadas linhas específicas em seus balanços trimestrais demonstrando o tamanho do usufruto do benefício fiscal decorrente da manutenção de controladas e subsidiárias em lucro real e outras em lucro presumido, conforme será demonstrado no curso deste tópico.

<sup>162</sup> “Atividade Principal: Empresa full service no setor de shopping centers. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos imobiliários”. IGUATEMI EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Ações, Empresas Listadas. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em: <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm)>. Acesso em 17 jan. 2023.

<sup>163</sup> “Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, (...) por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias”. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, DFP 2021. São Paulo, agosto de 2022. Acesso em 18 jan. 2023. p. 54.

<sup>164</sup> “Trabalhamos nos últimos 30 anos no desenvolvimento de uma marca forte, e continuaremos a fazê-lo. A marca ‘Iguatemi’ simboliza alta qualidade e um mix diverso de produtos e serviços concebidos para os nossos consumidores alvo. Por meio de diversas ações de marketing, e de uso de nossa inteligência sobre tendências de varejo e consumo, buscaremos manter o posicionamento de nossa marca e sua associação dos padrões de qualidade e excelência demandados por nosso público-alvo”. ESTRATÉGIA E VANTAGENS COMPARATIVAS. Iguatemi, Relações com Investidores (RI). São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://ri.iguatemi.com.br/show.aspx?idCanal=+GWm/KIdcUzXwDeUR64KSw==>>>. Acesso em 17 jan. 2023.

<sup>165</sup> São comuns acordos de grandes empresas de visibilidade nacional com o Iguatemi que envolvam a negociação conjunta da locação em diversas praças pelo país – *i.e.* joalherias que simultaneamente locam espaços com a rede de shoppings, em contrato único, para São Paulo, Brasília, Porto Alegre e Campinas.

<sup>166</sup> CRI 17I000201 – ISIN BRRBRACRI4D9 – IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A: 159ª Série. Anbima – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Rio de Janeiro, setembro de 2017. Disponível em <<https://data.anbima.com.br/certificado-de-recebiveis/17I000201/caracteristicas>>. Acesso em 18 jan. 2023.

<sup>167</sup> PORTFÓLIO. Iguatemi, Relações com Investidores (RI). São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://ri.iguatemi.com.br/show.aspx?idCanal=+GWm/KIdcUzXwDeUR64KSw==>>>. Acesso em 17 jan. 2023.

com alguns dos maiores alugueis da América Latina<sup>168</sup>, possuindo capitalização de mercado<sup>169</sup> superior a 8,5 bilhões de reais<sup>170</sup> com rendas primordialmente provenientes da locação propriamente dita dos imóveis e de percentuais cobrados dos lojistas por vendas que ocorram dentro do espaço físico dos centros comerciais, complementada pela decorrente de outros investimentos secundários em eventos e *venture capital* (capital de risco)<sup>171</sup>.

Dito isso, entende-se haver enorme capacidade contributiva insuficientemente tributada nas operações da Holding analisada, como se infere dos três ITRs divulgados pelo Iguatemi relativos ao ano de 2022 (1T22 a 3T22), com enfoque na linha *‘diferença da base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido’* que aponta diretamente o volume, em milhares de reais, da economia tributária trimestral decorrente da simples manutenção de algumas subsidiárias e controladas sob o regime do lucro presumido e outras no lucro real:

---

<sup>168</sup> “Nosso portfólio é composto por shopping centers que (i) acreditamos ser referência de qualidade para nosso público-alvo, predominantemente as classes ‘A’ e ‘B’, caracterizados por sua fidelidade e exigência de qualidade, e (ii) estão estrategicamente localizados nas áreas historicamente de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita das regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste de acordo com o IBGE. Acreditamos ser a principal referência com atuação no público das classes ‘A’ e ‘B’ na capital e no interior do Estado de São Paulo, os dois principais polos de consumo do Estado que tem a maior participação na economia brasileira, respondendo por 33,1% do PIB nacional em 2010. Além disso, estamos presentes em grandes capitais como Porto Alegre, Florianópolis e Brasília, nas quais acreditamos ser referência de qualidade para os mesmo públicos em cada uma destas praças. Nosso portfólio inclui, dentre outros, o Iguatemi São Paulo, o aluguel mais valorizado por metro quadrado da América Latina, bem como os shopping Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Campinas e JK Iguatemi, que estão entre os dez shoppings com alugueis mais valorizados do Brasil, de acordo com dados publicados da Cushman&Wakefel em 2012 e de companhias abertas do setor”. ESTRATÉGIA E VANTAGENS COMPARATIVAS. Iguatemi, Relações com Investidores (RI). São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://ri.iguatemi.com.br/show.aspx?idCanal=+GWm/KIdcUzXwDeUR64KSv==>>. Acesso em 17 jan. 2023.

<sup>169</sup> “o Market Cap [Capitalização de Mercado] de uma empresa é determinado pelo número de ações daquela empresa negociadas na Bolsa de Valores multiplicado pelo valor individual de cada ação. Assim, se uma empresa possui 1.000 ações emitidas e vendidas a preço de R\$ 10,00 por ação, então seu indicador é de R\$ 10.000. Ou seja,  $Market\ Cap = Valor\ da\ ação \times Número\ de\ ações\ negociadas$ ”. MARKET CAP: POR QUE E COMO UTILIZAR? SAIBA TUDO SOBRE! O Market Cap está diretamente relacionado ao valor que uma empresa tem na visão do mercado. Neste artigo, você entenderá tudo sobre o conceito. Acompanhe! Expert XP, Research XP. São Paulo, setembro de 2022. Disponível em <<https://conteudos.xpi.com.br/aprenda-a-investir/relatorios/market-cap/#:~:text=De%20um%20modo%20geral%2C%20o,valor%20individual%20de%20cada%20a%C3%A7%C3%A3o.>>>. Acesso em 17 jan. 2023.

<sup>170</sup> O Iguatemi possui ações em circulação sobre os *tickers* IGTI11 (*units*) e IGTI3 (ordinárias). Nesse sentido, como são 435.494.160 *units* e estas estão cotadas a R\$ 18,51 (fechamento do pregão de 17 de janeiro) e 176.611.578 ordinárias cotadas a R\$ 2,63 (fechamento do pregão de 17 de janeiro), entende-se que a capitalização de mercado total do grupo equivalerá a R\$ 8.525.485.351,74 (oito bilhões, quinhentos e vinte cinco milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e um reais e setenta e quatro centavos), somatório de todas as ações em circulação, do controlador e mantidas em tesouraria.

<sup>171</sup> “A Iguatemi (IGTI3) apresentou ontem ao mercado seu novo programa de corporate venture capital, criado para apoiar empresas com potencial de alto crescimento. Segundo a companhia, o objetivo principal do programa é oferecer apoio a companhias e seus fundadores para que possam realizar planos, resolver problemas e estimular o crescimento do negócio. A Iguatemi avalia investimentos e parcerias em empresas ligadas aos seus principais negócios, como real estate, varejo, e-commerce, moda e eventos” IGUATEMI DESENVOLVE PROGRAMA DE CORPORATE VENTURE CAPITAL. Money Times, Diana Cheng. São Paulo, abril de 2022. Disponível em <<https://www.moneytimes.com.br/iguatemi-desenvolve-programa-de-corporate-venture-capital/>>. Acesso em 17 jan. 2023.

## Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos períodos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(22.714)	-	(17.738)	56.330
Alíquota nominal	34%	-	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	7.723	-	6.031	(19.152)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	(176)	-	962	549
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	6.205	4.268
Exclusões (adições) permanentes e outros	(2.166)	-	(11.815)	(2.155)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	5.381	-	1.383	(16.490)

172

## Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos períodos

	Controladora				Consolidado			
	01.04.2022 à		01.04.2021 à		01.04.2022 à		01.04.2021 à	
	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(140.152)	(162.866)	208.236	227.860	(230.693)	(248.431)	502.551	557.985
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	47.652	55.374	(70.800)	(77.472)	78.436	84.467	(170.867)	(189.715)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	(39.657)	(39.833)	47.492	53.963	(100)	(227)	119	668
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	13.533	19.738	3.100	7.369
Exclusões (adições) permanentes e outros	(1.151)	(3.316)	(4.392)	(4.191)	7.029	(3.697)	(16.516)	(18.975)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	6.844	12.225	(27.700)	(27.700)	98.898	100.281	(184.163)	(200.633)

173

## Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos períodos

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2022 à		01.07.2021 à		01.07.2022 à		01.07.2021 à	
	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	65.037	(97.829)	(69.756)	158.104	65.158	(183.273)	(138.025)	419.960
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(22.113)	33.262	23.717	(53.755)	(22.154)	62.313	46.929	(142.786)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	21.303	(18.529)	(10.580)	43.383	(327)	(554)	119	787
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	12.608	32.346	(22.458)	(44.132)
Exclusões (adições) permanentes e outros	587	(2.731)	(6.298)	(10.489)	10.864	7.167	22.285	32.353
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(223)	12.002	6.839	(20.861)	991	101.272	46.875	(153.778)

174

<sup>172</sup> ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – 31/03/2022 – IGUATEMI S.A. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, ITR 1T2022. São Paulo, maio de 2022. Acesso em 18 jan. 2023. p. 58.

<sup>173</sup> ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – 30/06/2022 – IGUATEMI S.A. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, ITR 2T2022. São Paulo, outubro de 2022. Acesso em 18 jan. 2023. p. 56.

<sup>174</sup> ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – 30/09/2022 – IGUATEMI S.A. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, 3TR 2T2022. São Paulo, outubro de 2022. Acesso em 18 jan. 2023. p. 57.

46

Os Fundos de Investimento Imobiliário, por sua vez, são um modal de detenção de propriedade imobiliária no qual a tributação beneficiada decorre de previsão legal, não demandando a elisão por meio da criação de estratégia societária que faça uso de subsidiárias e controladas desprovidas de autonomia decisória; porém, ainda assim, por vezes, pela insuficiente fiscalização regulatória pelas autoridades competentes, os FIIs são empregados como instrumento para maquiar a real natureza societária da organização imobiliária – inexistindo caráter real de ‘fundo’ nem ‘de investimento imobiliário’.

As regras para usufruto da isenção fiscal encontram-se nos incisos I e II do parágrafo único do artigo terceiro da Lei n. 11.033/2004<sup>175</sup>, exigindo a presença de ao menos cinquenta cotistas e que nenhum destes possua mais de um décimo das cotas nem que, em razão delas, receba percentual superior a dez por cento dos rendimentos auferidos pelo fundo; porém, dado o elevado número de FIIs ativos listados na B3<sup>176</sup>, nem sempre a conferência desses critérios é tão rígida, fixa e severa como preconizado pela legislação competente.

A transparência de critérios estruturantes dos Fundos de Investimento Imobiliários é símile à dos demais ativos negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão<sup>177</sup>, devendo haver a divulgação pública periódica de informações por parte dos gestores do fundo e dos auditores independentes<sup>178</sup>, possibilitando o comparativo dos dados reais do fundo com as premissas legais para obtenção das vantagens fiscais; logo, para demonstrar a distensão entre o tipo societário correspondente aos FIIs e a realidade material de alguns destes, será apresentada

---

<sup>175</sup> Lei n. 11.033, Art. 3º: Ficam isentos de imposto de Renda:

Parágrafo Único. O benefício disposto no inciso III do *caput* deste artigo:

I – será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

II – não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

<sup>176</sup> “Consulte a lista dos 424 Fundos de Investimento Imobiliário disponíveis na B3”. FIIS LISTADOS. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Fundos de Investimento, FII. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)>. Acesso em 18 jan. 2023.

<sup>177</sup> Lei n. 8.668, Art. 10: Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento elaborado pela instituição administradora contendo:

V – divulgação de informações aos quotistas, nos prazos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários.

<sup>178</sup> Instrução CVM 472, Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:  
I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo-39-I;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo-39-I;

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

c) o relatório do auditor independente

exemplificativamente a situação específica do ‘Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliário’<sup>179</sup>, passível de negociações na B3 sobre o código ‘MTOF11’, caso haja liquidez<sup>180</sup>.

A princípio, o Alianza Multioffices possui salas comerciais locadas em seis grandes imóveis entre Rio de Janeiro, São Paulo e Indaiatuba-SP<sup>181</sup>, ativos estimados em R\$ 350.884.298,20 (trezentos e cinquenta milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, duzentos e noventa e oito reais e vinte centavos) conforme o último balanço anual do fundo enviado à B3<sup>182</sup>, tendo sido constituído como FII em 07.07.2015 e registrado na CVM apenas em

<sup>179</sup> A escolha do Fundo Alianza Multioffices decorre do uso de instrumento público, disponibilizado pela B3, para ordenar os fundos de investimento imobiliário listados conforme o volume de negociações diárias de seus ativos (vide FIIS LISTADOS. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Fundos de Investimento, FII. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)>. Acesso em 18 jan. 2023) que apontou que não ocorrera nenhuma negociação de cotas daquele fundo durante o ano-calendário inteiro de 2022, sendo que sua iliquidez, conforme demonstrado ao adentrar nos seus documentos publicados (como INFORME MENSAL ESTRUTURADO – 12/2022. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Fundos de Investimento, FII, FIIs Listados. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)>. Acesso em 18 jan. 2023) seria consequência do ínfimo número de cotistas que não desejam alienar ou diluir as próprias participações no referido Fundo de Investimento Imobiliário. Assim sendo, como será explicado adiante, ele tem características completamente distintas das preconizadas para os FIIs pela legislação competente e, acima de tudo, sintetiza como as informações disponibilizadas aos agentes fiscalizadores não correspondem necessariamente à imposição de sanções aos gestores do fundo por parte das autoridades competentes. O emprego nominal do FII não pode ser confundido com um ataque às figuras responsáveis por sua gestão e/ou seus cotistas, somente tendo o fim de denotar como, na prática, alguns agentes de mercado tem gozado de benesses fiscais que diametralmente fogem das razões que orientam sua concessão pelo ente público tributante.

<sup>180</sup> “As negociações das cotas podem ser feitas diretamente pelas plataformas disponibilizadas pelas corretoras de valores, durante os pregões de B3. Desta forma, se um cotista deseja se desfazer de uma parte ou da totalidade de suas cotas, basta que este as venda na bolsa de valores para qualquer outro interessado, a um preço negociado no momento da transação”. POR QUE INVESTIR. MFTO11 Alianza Multioffices – Site Institucional. Rio de Janeiro, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://mtof11.alianza.com.br/show.aspx?idCanal=kYtGYxkj2T5dM2adB75qfg==>>. Acesso em 18 jan. 2023.

<sup>181</sup> PORTFÓLIO Alianza Multioffices – Site Institucional. Rio de Janeiro, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://mtof11.alianza.com.br/Portfolio.aspx?idCanal=7cPrnBmBJ3s6QBcksQlhOQ==>>. Acesso em 18 jan. 2023.

1	Ativo – R\$	350.884.298,20
2	Patrimônio Líquido – R\$	190.881.272,45
3	Número de Cotas Emitidas	1.880.743,0000
4	Valor Patrimonial das Cotas – R\$	101,492481
5	Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)	0,0117%
6	Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)	0,0031%
7	Rentabilidade Efetiva Mensal (%)	1,9815%
7.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência <sup>2</sup> (%)	1,9815%
7.2	Dividend Yield do Mês de Referência <sup>2</sup> (%)	0,0000%
8	Amortizações de cotas do Mês de Referência <sup>4</sup> (%)	0,0000%

<sup>182</sup>

INFORME MENSAL ESTRUTURADO – 12/2022. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Fundos de Investimento, FII, FIIs Listados. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)>. Acesso em 18 jan. 2023.

18.11.2019, sendo exclusivo para investidores qualificados e gerido ativamente pela ‘Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A’. Porém, o que mais se destaca nesse Fundo de Investimento Imobiliário é o fato dele possuir apenas três cotistas, todos pessoas físicas<sup>183</sup>, não ser regularmente auditado nem adimplir a norma que determina a distribuição de, ao menos, 95% do lucro de cada exercício via dividendos aos seus cotistas<sup>184</sup>.

Ora, quanto à tributação, objeto do presente trabalho, tanto o site oficial do referido Alianza Multioffices<sup>185</sup> quanto o último relatório de auditora externa independente (realizado pela PricewaterhouseCoopers, PwC, relativo ao ano consolidado de 2020)<sup>186</sup>, apontam que o

Data da Informação sobre detalhamento do número de cotistas <sup>4</sup>	30/12/2022
<b>Número de cotistas</b>	<b>3</b>
Pessoa física	3
Pessoa jurídica não financeira	
Banco comercial	
Corretora ou distribuidora	
Outras pessoas jurídicas financeiras	
Investidores não residentes	
Entidade aberta de previdência complementar	
Entidade fechada de previdência complementar	
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	
Sociedade seguradora ou resseguradora	
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	
Fundos de investimento imobiliário	
Outros fundos de investimento	
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	
Outros tipos de cotistas não relacionados	

183

INFORME MENSAL ESTRUTURADO – 12/2022. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Fundos de Investimento, FII, FIIs Listados. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)>. Acesso em 18 jan. 2023.

<sup>184</sup> Os dados podem ser conferidos nas seções ‘Informes CVM’ e ‘Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Atas, Assembleias e Outros’ demonstrando que, apesar dos imóveis se encontrarem alugados, jamais os rendimentos foram distribuídos aos cotistas. POR QUE INVESTIR. MFTO11 Alianza Multioffices – Site Institucional. Rio de Janeiro, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://mtof11.alianza.com.br/show.aspx?idCanal=kYtGYxkj2T5dM2adB75qfg==>>. Acesso em 18 jan. 2023.

<sup>185</sup> “De acordo com Art. 125, inciso III, da Lei 11.196/2005, a legislação brasileira permite que distribuição dos rendimentos derivados de Fundos de Investimentos Imobiliários sejam isentos de Imposto de Renda, diferentemente de um investimento feito diretamente em um imóvel locado para terceiros, onde o locador deve recolher seus impostos a cada aluguel recebido.” (sic). POR QUE INVESTIR. MFTO11 Alianza Multioffices – Site Institucional. Rio de Janeiro, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://mtof11.alianza.com.br/show.aspx?idCanal=kYtGYxkj2T5dM2adB75qfg==>>. Acesso em 18 jan. 2023.

<sup>186</sup> “O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%. De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos

fundo vem sendo beneficiário da isenção sobre o Imposto de Renda. Assim, a ausência de distribuição dos proventos nos termos da lei<sup>187</sup> se apresenta como estratégia para evitar a incidência de IRPF sobre os cotistas, conservando em caixa, incólumes e livres de qualquer tributação, os valores recebidos em decorrência da exploração comercial de seus ativos imobiliários – em latente desigualdade para com os demais agentes econômicos que disputam esse mercado.

### **3.2 Apresentação do Debate Doutrinário acerca do ‘Direito de Economizar Imposto’ e da ‘Norma Antielisiva’ do parágrafo único do art. 116 do CTN**

A legitimidade de planejamentos tributários<sup>188</sup> que resultem em organogramas societários desprovidos de elementos que excedam o desejo de economia tributária é objeto de acentuada discussão doutrinária, com profunda cisão acerca do denominado ‘direito de economizar imposto’ em razão dos conflitos aparentes de princípios<sup>189</sup> causados ao contrapor elementos caros à ordem fiscal como autonomia da vontade e livre iniciativa<sup>190</sup> com outros imprescindíveis ao Estado Democrático de Direito como isonomia e capacidade contributiva<sup>191</sup>.

---

*de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas” DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS (COMPETÊNCIA DEZ/20). Alianza Multioffices – Site Institucional, Documentos, Demonstrações Financeiras. Rio de Janeiro, maio de 2021. Disponível em: <<https://mtof11.alianza.com.br/listgroup.aspx?idCanal=BizUyVm+aEm9YJt5kNshxA==>>. Acesso em 18 jan. 2023.*

<sup>187</sup> Lei n. 11.033, Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento a elaborado pela instituição administrado, contendo:

Parágrafo único. O fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

<sup>188</sup> “Planejamento tributário é a organização das atividades do contribuinte de sorte a que sejam – licitamente – submetidas ao menor ônus tributário possível”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 144.

<sup>189</sup> “Os princípios, quando em conflito, devem ser ponderados, e a prevalência de um deles, em determinado caso concreto, não significa nem implica a exclusão do outro do ordenamento. Todos devem conviver harmonicamente, e o critério para os conciliar é a proporcionalidade. No entanto, essa conciliação há ser feita de forma a permitir um controle racional, ou seja, deve ser justificada, de forma explícita e fundamentada”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 146.

<sup>190</sup> “Princípios como o da autonomia da vontade e da livre iniciativa são relevantes e por vezes decisivos na interpretação e aplicação das normas tributárias para a identificação do âmbito de aplicação de determinados dispositivos.”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 293.

<sup>191</sup> “A capacidade contributiva não constitui apenas um critério de justiça fiscal capaz de fundamentar tratamento tributário diferenciado de modo que seja considerado como promotor e não como violador da isonomia. Configura verdadeiro princípio a orientar toda a tributação, inspirando o legislador e orientando os aplicadores das normas tributárias”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 99.

O parágrafo único do artigo 116 do Código Tributário Nacional<sup>192</sup>, de constitucionalidade questionada por alguns setores doutrinários<sup>193</sup> e referendada pelo Pleno do Supremo Tribunal Federal<sup>194</sup>, foi a resposta do Legislativo brasileiro a este debate, delimitando efetivamente as fronteiras do planejamento tributário em situações institucionalmente sensíveis<sup>195</sup>, ao possibilitar à autoridade administrativa desconsiderar a declaração do contribuinte sobre qual fora o ato-fato material praticado, caso considerado como dissimulado<sup>196</sup>, para redefini-lo fiscalmente como configurador de determinada hipótese de incidência tributária, conforme previsão na legislação competente.

Ora, a despeito da propaganda negativa e da ausência da regulamentação posterior demandada, a ‘norma antielisiva’ jamais pretendeu impedir a ocorrência de planejamentos fiscais<sup>197</sup>, apenas firmar, em unidade legislativa específica, os métodos para combate a negócios jurídico-tributários dissimulados<sup>198</sup> e delimitar textualmente quais seriam as ações a serem

---

<sup>192</sup> CTN, Art. 116: Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:

Parágrafo Único: A autoridade administrativa poderá desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, observados os procedimentos a serem estabelecidos em lei ordinária.

<sup>193</sup> “*Encontra-se, em parte da literatura especializada, a afirmação de que tal norma é inconstitucional, por ofensa ao princípio da legalidade. Isso porque, através dela, a autoridade poderia tributar fatos não previstos em lei como ‘geradores’ de tributo*”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 145.

<sup>194</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.446/DF. Requerente: Confederação Nacional do Comércio – CNC. Interessado: Presidente da República. Interessado: Congresso Nacional. Relatora: Min. Carmen Lúcia, Plenário, julgado em 11 de abril de 2022 e publicado no DJe em 27 de abril de 2022.

<sup>195</sup> “*sempre que a hipótese de incidência da norma tributária é composta não da descrição de fatos brutos, mas de fatos institucionais, a distinção entre ‘praticar fato diverso do impositivo’ e ‘praticar o fato impositivo e ocultá-lo’ perde um pouco de sua nitidez, deixando de ser percebida por quem o problema dedica menos atenção (...) É nesse último ponto – nas condutas lícitas, mas talvez abusivas – que se situam os questionamentos em torno do planejamento tributário*”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 145/.

<sup>196</sup> “*Dissimular é ocultar, esconder, encobrir. Resta o Fisco, assim, autorizado a desconsiderar atos ou negócios jurídicos cujo conteúdo não corresponda à sua aparência e à real intenção do contribuinte. Nota-se que o artigo exige que o ato tenha o efeito de ocultar a ocorrência do fato gerador ou a natureza dos elementos que configuram a hipóteses de incidência e que o ato tenha sido praticado com tal finalidade. Faz-se necessário que o Fisco, ao invocar a desconsideração do negócio jurídico, justifique suficientemente sua decisão, demonstrando que o ato ou o negócio foi realizado com a finalidade de ocultar a ocorrência do fato gerador. A norma do art. 116, parágrafo único, do CTN remete à observância dos procedimentos ‘a serem estabelecidos em lei ordinária’. Mas o legislador ainda não se desincumbiu de tal mister*”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 323/324.

<sup>197</sup> “*O parágrafo único do art. 116 do Código Tributário Nacional não veio para impedir o planejamento fiscal; nem poderia fazê-lo, já que o contribuinte é livre para escolher o ato que pretende praticar, acarretando, conforme sua escolha, o nascimento ou não de determinada obrigação tributária*”. BARROS CARVALHO, Paulo de. Curso de Direito Tributário. 30ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 358/359.

<sup>198</sup> “*O ordenamento brasileiro, a meu ver, já autorizava a desconsideração de negócios jurídicos dissimulados, a exemplo do disposto no art. 149, VII, do Código Tributário Nacional. O dispositivo comentado veio apenas ratificar a regra existente no sistema em vigor. Por isso mesmo, assiste razão a Heleno Tôrres, ao asseverar que a referida alteração tão só aperfeiçoa o que já se encontrava previsto de modo genérico, afastando quaisquer dúvidas concernentes à possibilidade da Administração em desconsiderar os negócios fictícios ou dissimulados.*”

empregadas pelo Fisco em havendo situações de abuso de direito e de fraude à lei<sup>199</sup> decorrentes de planejamentos tributários *contra legem*. Para os demais casos, em que inexistam ilicitudes e/ou vicissitudes, salvo vozes doutrinárias dissonantes e radicais, esteadas em teses maximalistas sobre capacidade contributiva<sup>200</sup>, é plenamente consensual que são cabíveis minimizações da exposição fiscal por parte dos contribuintes<sup>201</sup>, afinal não é razoável presumir que os sujeitos passivos da relação tributária sempre deveriam tomar a medida que lhes fosse mais onerosa<sup>202</sup> nem existe norma alguma com esta orientação.

No referente aos casos reais apresentados no presente trabalho, é precisamente a invocação acadêmica da essência da ‘norma antielisiva’ que possibilita a reconsideração fiscal

---

*Há que se cuidar, todavia, para não estender demasiadamente a aplicação do novo preceito, chegando a ponto de julgar dissimulado o negócio jurídico realizado, em decorrência de planejamento fiscal. Neste último caso, as partes celebram um negócio que, não obstante importe redução ou eliminação da carga tributária, é legal e, portanto, válido, diferentemente dos atos dissimulados, consistentes na ilegal ocultação da ocorrência do fato jurídico tributário*”. BARROS CARVALHO, Paulo de. Curso de Direito Tributário. 30ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 358.

<sup>199</sup> “além da fraude e da simulação, que configuram indubitável limite ao planejamento tributário legítimo, é possível apontar como limite, também, o abuso de direito e a fraude à lei. O abuso de direito está hoje previsto no art. 187 do Código Civil, que dispõe: ‘Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé e pelos bons costumes. A fraude à lei, por sua vez, é vício também previsto no Código Civil. Configura-se quando o negócio é praticado com o propósito de fraudar norma imperativa (CC, art. 166, VI). Embora se use a expressão ‘fraude’ à lei, a figura não se confunde com a fraude propriamente dita, que consiste, como acima explicado, em ocultar ou declarar falsamente os fatos praticados. Na fraude à lei, o agente utiliza-se de uma forma lícita, mas para alcançar propósitos ilícitos, burlando normas proibitivas”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 145/146.

<sup>200</sup> “há quem defenda que mesmo um negócio existente, válido e eficaz à luz do direito como um todo, em relação ao qual não se possa falar de fraude à lei, abuso de direito, ou qualquer outra patologia, não possa ser considerado como tal ‘para fins tributários’. O negócio poderia – mesmo que desprovido de qualquer vício – ser desconsiderado sempre que praticado apenas com o propósito de reduzir o ônus tributário, sem nenhuma finalidade ‘extratributária’. Marco Aurélio Greco, por exemplo, sustenta que, ‘mesmo que os fatos praticados pelo contribuintes sejam lícitos, não padeçam de nenhuma patologia; mesmo que estejam absolutamente corretos em todos os seus aspectos (licitude, validade), nem assim o contribuinte pode agir da maneira que bem entender, pois sua ação deverá ser vista também da perspectiva da capacidade contributiva’”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 146.

<sup>201</sup> “não se trata de discordar da premissa, correta, segundo a qual a capacidade contributiva é um princípio ao qual se deve dar a máxima efetividade possível. A questão está em saber os limites do possível, os quais incluem, dentre outros, a regra da legalidade, e as regras constitucionais atributivas de competência aos entes tributantes. Na verdade, o princípio da capacidade contributiva tem eficácia positiva, mas esta não pode suplantar a regra da legalidade e as regras de competência. Essa eficácia positiva, mesmo vinculando o legislador e também o intérprete, tem limites, e estes são impostos justamente pelas normas apontadas. O que tal princípio impõe, validamente, em relação ao intérprete (v.g., agente fiscal), é que este fiscalize com atenção e eficiência, para descobrir a ocorrência das manifestações de capacidade contributiva tributáveis de acordo com a lei”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 148.

<sup>202</sup> “Em síntese, não se nega tenha a vontade influência em matéria tributária. Ao contrário, é a vontade do contribuinte determinante para que se possa cogitar de tributação. Fosse ele coagido a incorrer em situação prevista em lei, então já não haveria tributação, mas confisco. A liberdade de incorrer, ou não, na situação prevista pela lei não implica tenha o legislador exigido uma manifestação de vontade de pagar tributos: esta vontade é que é irrelevante para a matéria tributária”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 502.

dos negócios jurídicos praticados tão somente para obtenção do benefício tributário, independentemente da existência ou não do ‘direito de economizar tributo’. Se é lugar-comum que ocorre dissimulação tributária quando um pequeno empresário quebra suas operações em diversas empresas acéfalas para enquadramento destas no Simples Nacional<sup>203</sup>, o mesmo deve ser válido para uma Holding bilionária, com ações cotadas em bolsa de valores, que mantém diversos shoppings de luxo em PJs ou SPEs individuais e desprovidas de autonomia para que algumas subsidiárias sejam tributadas via lucro presumido. Igualmente, deve ser considerada como dissimulação, para fins fiscais, a constituição de Fundo de Investimento Imobiliário que não venha a respeitar as balizas legais específicas dos FIIs, seja pela não distribuição mínima de 95% dos lucros semestrais seja pela não realização de auditorias anuais por agentes externos independentes, desrespeitando a própria previsão societária que lhe garantiu a benesse fiscal.

### 3.3 Apresentação do Debate Doutrinário quanto ao ‘Propósito Negocial’

A discussão quanto à dissimulação tributária tem ganhado novas cores com a tendência de importação da terminologia do ‘propósito negocial’<sup>204</sup>, conceito de matriz estadunidense<sup>205</sup> e sem previsão legislativa em terras brasileiras; o ‘*business purpose test*’ consistiria na verificação de se a entidade criada para garantir a economia tributária possui alguma função corporativa real ou se limita a ser uma estrutura inócua resultante de um planejamento tributário

---

<sup>203</sup> “Há muitas medidas de planejamento tributário, algumas bastante corriqueiras e regulares, outras desbordando para a sonegação (...) Algumas empresas, buscando reduzir sua carga tributária, fragmentam suas atividades, distribuindo-as entre diversas empresas com faturamento menor, passíveis de se enquadrarem no Simples. Quando tal ocorra de modo simulado, sem que haja efetiva autonomia de cada empresa, teremos um abuso da forma jurídica, ensejando sua desconsideração, com a cobrança dos tributos efetivamente devidos acrescidos de juros e de multas pesadas, além do que estarão os diretores sujeitos à responsabilização criminal por sonegação e até mesmo, conforme as circunstâncias, por crime de falso em razão do potencial lesivo que extrapole a sonegação, espraiando-se por outras esferas, como as comerciais e trabalhistas”. PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 324/325.

<sup>204</sup> “A conclusão sobre a natureza meramente fática do fato jurídico tributário poderia, em tempos atuais, ser contestada, tendo em vista a tendência de introduzir-se no País o conceito de ‘propósito negocial’, cuja ausência poderia permitir ao Fisco desconsiderar os negócios praticados pelo contribuinte”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 502.

<sup>205</sup> “Trata-se de instituto surgido na jurisprudência norte-americana. Em 1935, a Corte Suprema examinou o caso *Gregory v. Helvering*, que versava sobre reestruturação societária, com a criação de nova empresa, visando a obter uma vantagem fiscal. Para a Corte, a nova empresa não tinha qualquer *business* or *corporate task*, tendo sido criada apenas para cumprir um objetivo limitado do contribuinte, destinando-se a ser abandonada, assim que este fim fosse atingido. Deste modo, o reconhecimento de uma sociedade dependeria, para fins fiscais, do que se passou a chamar *business purpose test*, i.e., a empresa criada deveria ter algum propósito negocial, não podendo ser utilizada, meramente, como instrumento de evasão de divisas”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 502.

com único fito de instrumentalizar a evasão de divisas, independentemente da manifestação de vontade do contribuinte presente em sua declaração fiscal<sup>206</sup>.

Importada por doutrinadores de orientação mais fiscalista e chancelado pela jurisprudência do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF)<sup>207</sup>, do Superior Tribunal de Justiça (STJ)<sup>208</sup> e do Supremo Tribunal Federal (STF)<sup>209</sup>, o ‘propósito negocial’ seria a denotação mais clara, em matéria tributária, no Brasil, da porosidade do ordenamento jurídico contemporâneo ocidental<sup>210</sup> – haja vista que corresponde a inserção de mecanismo para perfectibilização do fato gerador da obrigação tributária<sup>211</sup> – em decorrência de diálogo institucional regular entre operadores do direito de distintos países com matizes jurídicos complementemente distintos (*in casu*, juristas da Lei Civil brasileira e do *Common Law* americano).

No que interessa aos exemplos apresentados, nenhum dos dois teria êxito na verificação de seu propósito negocial, seja pela ausência de funcionalidades administrativas autônomas em cada qual das PJs e SPEs internas – recorda-se que tanto para credores quanto para lojistas e

---

<sup>206</sup> “*propósito negocial não significa a intenção das partes de pagar tributos; é, apenas, a conformidade entre a intenção das partes (motivo do ato) e a causa do negócio jurídico*”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 502/503.

<sup>207</sup> “*é certo que a utilização de conceitos como a materialidade econômica das operações e a averiguação dos propósitos negociais na apuração dos fatos colhidos pela Fazenda Pública são ferramentas úteis e válidas para a investigação da presença de ilícitos, defeitos, falsidades ou qualquer outra irregularidade efetivamente prevista em Lei (provando-se, ao final, a materialização de suas hipóteses de ocorrência)*”. BRASIL. Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Processo Administrativo nº 16561.720192/2012-09, Acórdão nº 9101-005.876, Recurso Especial do Procurador. Contribuinte: Tilibra Produtos de Papelaria Ltda. Relator: Cons. Andréa Duek Simantob, Redator para Acórdão: Cons. Caio Cesar Nader Quintella, julgado em 11 de novembro de 2021 e publicado em 07 de março de 2022.

<sup>208</sup> “*O conjunto produz norma antielisiva para reduzir os incentivos a que as empresas passem a fabricar prejuízos fiscais a fim de serem adquiridos no mercado mediante incorporação por outras (normalmente estando todas sob mesma orientação dentro de um grupo econômico de fato ou mesma consultoria tributária) com o propósito único de reduzir o IRPJ e a CSLL devidos (ausência de propósito negocial). Trata-se de um típico caso onde a empresa que assim procede busca chancela do Poder Judiciário para realizar um Planejamento Tributário Abusivo*”. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.925.025/SC. Recorrente: Librelato S.A. Implementos Rodoviários. Recorrido: Fazenda Nacional. Relator: Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 05 de outubro de 2021 e publicado no DJe em 11 de outubro de 2021.

<sup>209</sup> “*No que se refere à incidência do PIS e da COFINS, tributos de competência da União, as orientações da Corte acerca do propósito negocial que subsidiou a operação que trouxe bens ou mercadorias ao território nacional também são determinantes na análise do pressuposto de fato necessário à ocorrência do fato gerador dessas contribuições*”. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 635.443/ES. Recorrente: Eximbiz Comércio Internacional S.A. Recorrido: União. *Amicus Curiae*: Associação Brasileira de Empresas de Comércio Exterior – ABECE. Relator: Min. Dias Toffoli, Plenário, julgado em 20 de abril de 2020 e publicado no DJe em 14 de maio de 2020.

<sup>210</sup> “*A convergência de sistemas de common law e de direito administrativo, no ordenamento europeu, vem realçar (...) o balanceamento concreto dos direitos ou interesses em conflito*”. CANOTILHO, J.J. Gomes; Mendes, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lenio Luiz; LEONCY, Léo Ferreira. Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed., Brasília: Saraiva Educação, 2019. p. 268.

<sup>211</sup> “*Ora, independentemente da posição que se adote sobre a constitucionalidade de tal corrente, mais uma vez, nota-se que o ‘propósito negocial’ será um requisito para que se dê por ocorrido, ou não, o fato jurídico tributário, uma vez confirmada sua ocorrência, a obrigação tributária nascerá*”. SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 502.

consumidores finais, as negociações da Holding ocorrem em bloco – seja pela inadimplência com os pré-requisitos negociais básicos do tipo societário eleito pelo FII.

### 3.4 Análise sobre a Desnaturação de Tipos Societários

O emprego da nomenclatura empresarial de um tipo societário sem a adimplência aos caracteres específicos deste previstos na legislação competente<sup>212</sup> é uma modalidade de fraude à lei<sup>213</sup>, devendo ser coibidas as ações dos administradores que vão de encontro às previsões contratuais<sup>214</sup> e que desnaturem o tipo societário<sup>215</sup> eleito pelo grupo econômico; devendo-se, sempre, guardar cautela em eventuais acusações de desrespeito ao modal empresarial<sup>216</sup>.

Todavia, por vezes, existem dinâmicas empresariais que realmente conflitam-se com as previsões legislativas para aquele modal societário, sendo usual que o Judiciário primeiro venha a considerá-lo como ato negocial inválido para então, dada a relevância que o nome empresarial

---

<sup>212</sup> CC, Art. 982: Salvo as exceções expressas, considera-se empresária a sociedade que tem por objeto o exercício de atividade própria de empresário sujeito a registro (art. 967); e, simples, as demais.

Art. 983: A sociedade empresária deve constituir-se segundo m dos tipos regulados nos arts. 1.039 a 1.092; a sociedade simples pode constituir-se de conformidade com um desses tipos, e, não o fazendo, subordina-se às normas que lhe são próprias.

Parágrafo único: Ressalvam-se as disposições concernentes à sociedade em conta de participação e à cooperativa, bem como as constantes de leis especiais que, para o exercício de certas atividades, imponham a constituição da sociedade segundo determinado tipo.

<sup>213</sup> “Segundo o art. 34 da Lei 8.934/1994: ‘o nome empresarial obedecerá aos princípios da veracidade e da novidade’. De acordo com o princípio da veracidade, o nome empresarial não poderá conter nenhuma informação falsa. Sendo a expressão que identifica o empresário em suas relações como tal, é imprescindível que o nome empresarial só forneça dados verdadeiros àquele que negocia com o empresário (...) O interesse social de proteção do nome empresarial consubstancia-se tanto na transparência das atividades empresariais e das relações negociais delas decorrentes, que permite a terceiros (empresário e consumidores) a identificação de quem desempenha, seu conceito na praça e grau de responsabilidade, quanto no resguardo dos atributos do empresário (empresário individual e sociedade empresária), tais como sua reputação dentro da sociedade, clientela e confiança creditícia, conquistadas ou alcançadas no decorrer do exercício habitual e profissional de atividade empresária”. SANTA CRUZ, André. Direito Empresarial: Volume Único. 10ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 221/222.

<sup>214</sup> “Nas sociedades contratuais, diz-se que a autonomia da vontade dos sócios para a constituição do vínculo societário é máxima, podendo eles disciplinar as suas relações sociais como bem entenderem, desde que não desnaturem o tipo societário escolhido”. SANTA CRUZ, André. Direito Empresarial: Volume Único. 10ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. p. 538.

<sup>215</sup> “O direito do titular implica o poder de usar a coisa, mas, por outro lado, supõe o dever de utilizá-la de maneira que não a desnaturalize”. CANOTILHO, J.J. Gomes; Mendes, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lenio Luiz; LEONCY, Léo Ferreira. Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed., Brasília: Saraiva Educação, 2019. p. 656.

<sup>216</sup> “Deve-se (...) buscar amparo em interpretações sistemática e teleológica, adicionando-se os comandos da Constituição Federal, do Código Tributário Nacional e do Código Civil para, por fim, alcançar-se uma resultante legal que, de forma coerente e juridicamente adequada, não desnature as Sociedades Limitadas e, mais ainda, que a bem do consumidor e da própria livre iniciativa privada (princípio constitucional) preserve os fundamentos e a natureza desse tipo societário”. MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018. p. 154.

assume para dirimir lides fiscais em situações regulares<sup>217</sup>, este seja desconstituído e redirecionado a outro sobre o qual recairá uma obrigação tributária decorrente da materialização de alguma hipótese de incidência.

E, como diversas vezes alertado durante o curso do presente trabalho, em ambos os casos analisados, os estímulos decorrentes das previsões legislativas de tributação beneficiada da renda imobiliária, tanto em razão de alugueres como de operações consecutivas de compra e venda, foram elementos fundamentais para que os agentes fiduciários do capital, dentro de sua racionalidade esperável, (re)constituíssem as próprias empreitadas imobiliárias em tipos societários que, com efeito, as pessoas e entes despersonalizados gerados foram apenas parcial e insuficientemente adimplentes. Nesse sentido, em prol da higidez jurídica e da justa concorrência, faz-se necessário um incremento substancial na atividade dos agentes públicos responsáveis pela fiscalização dos quesitos que garantem a alguns agentes de mercado a possibilidade de usufruto da tributação beneficiada da renda imobiliária.

---

<sup>217</sup> “EMENTA (...) II- A tributação fixa do ISS somente é deferida às sociedades em que há responsabilidade fiscal do sócio, nos termos do art. 9º, § 3º, do DL 406/1968, o que é incompatível com o tipo societário das limitadas. Precedentes do STJ”. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 475.403/SP. Embargante: CTO Clínica de Traumatologia e Ortopedia S/C Ltda. Embargado: Município de Curitiba. Relator: Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 06 de maio de 2014 e publicado no DJe em 18 de junho de 2016.

## CONCLUSÃO

O ordenamento jurídico brasileiro possui firme inclinação em favor de determinados tipos societários que correspondam a modais ‘modernos’ (Fundos de Investimento Imobiliário, Sociedades de Propósito Específico e Holdings Patrimoniais) de detenção da propriedade imobiliária em contraposição aos tidos como tradicionais (por pessoas físicas e pessoas jurídicas), assegurando-lhes uma tributação beneficiada sobre suas operações comerciais, fato que incontestavelmente, funciona como atrativo para empreiteiros imobiliários que desejam usufruir da referida benesse fiscal em seus negócios.

Em igual medida, a legislação, a doutrina e a jurisprudência possuem amplo arcabouço instrumental para assegurar a lisura e a higidez do sistema tributário nacional, conservando incólume seu âmago principiológico e vedando eventuais aventuras decorrentes de planejamentos tributários abusivos. Porém, pela insuficiência dos esforços fiscalizatórios por parte das autoridades competentes, alguns potentados econômicos seguem usufruindo de benesses indevidas pela formulação de arquiteturas empresariais repletas de entidades amorfas, acéfalas, atomizadas e desprovidas de qualquer propósito negocial ou pela declarada adesão a um modelo sofisticado de detenção da propriedade imobiliária sem sequer adimplir seus mais básicos pré-requisitos estabelecidos em Lei.

Portanto, se fazem justas e necessárias as iniciativas de revisão e reforma do sistema tributário nacional para que este melhor se adeque aos princípios e preceitos emanados pela Constituição Federal, aos cânones do Estado Democrático de Direito e à almejada equidade fiscal; sendo, igualmente, importante, o estabelecimento de firmes balizas regulamentares para que os agentes fiscalizadores não quedem inoperantes frente às situações em que, por meio de artifícios societários opacos, algum contribuinte cometa notórios abusos de direito para fraudar, simular ou dissimular a ocorrência de algum fato gerador da obrigação tributária.

Dito isso, a crítica acadêmica que tomou corpo no presente trabalho é uma tentativa de publicizar o grau de regressividade existente com relação à tributação da renda imobiliária, com os contribuintes pessoas físicas pagando entre 15 a 27,5% em locações mensais que excedam os R\$ 1.903,98 (menos de um salário-mínimo e meio) e Fundos de Investimento Imobiliário multimilionários gozando de isenções absolutas de IR e CSLL – mesmo que, em verdade, não tenham caráter de fundo, não realizem investimento imobiliário e frequentemente descumpram os quesitos legais que asseguram o caráter de FII, retroalimentando os elementos desiguais.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROS CARVALHO, Paulo de. Curso de Direito Tributário. 30ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre investimentos seguros e rentáveis. 1ª ed., São Paulo: Editora Vivalendo, 2018.

CALADO, Luiz Roberto. Fundos de Investimento: Coleção Expo Money. s.e., Rio de Janeiro: Editora Elsevier, 2011.

CANOTILHO, J.J. Gomes; Mendes, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lenio Luiz; LEONCY, Léo Ferreira. Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed., Brasília: Saraiva Educação, 2019.

FURTADO, Celso. Formação Econômica do Brasil. 32ª ed., São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2003.

GALEANO, Eduardo. Las Venas Abiertas de América Latina. 76ª ed. rev. e corrigida, Montevideu: Siglo XXI Editores, 2004.

GALVÃO, Jorge Octávio Lavocat. O Neoconstitucionalismo e o Fim do Estado de Direito. s/e, São Paulo. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2012.

GRECO, Marco Aurélio. Contribuições (uma figura 'sui generis'). s/e, São Paulo. Editora Dialética, 2000.

KEYNES. John Maynard. Teoria Geral do Emprego, do Juro e da Moeda. s/e, São Paulo: Editora Saraiva: Clássicos da Economia, 2008. Tradução de Manuel Resende.

MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª Ed. revista, atualizada e ampliada, São Paulo: Editora Atlas.

LUCAS JR., Robert E., SARGENT, Thomas J. Rational Expectations and Econometric Practice: Volume I. 5ª ed., Minneapolis: University of Minnesota Press, 1988.

MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. Manual de Direito Tributário. 10ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Editora Atlas, 2018.

MAMEDE, Gladston; MAMEDE, Eduarda Cotta. Holding Familiar e suas Vantagens: Planejamento Jurídico e Econômico do Patrimônio e da Sucessão Familiar. 10ª ed., São Paulo: Editora Atlas: 2018.

MARIZ DE OLIVEIRA, Ricardo. Fundamentos do Imposto de Renda: Volume I. s/e., São Paulo: IBDT – Instituto Brasileiro de Direito Tributário, 2020.

MARIZ DE OLIVEIRA, Ricardo. Fundamentos do Imposto de Renda: Volume II. s/e., São Paulo: IBDT – Instituto Brasileiro de Direito Tributário, 2020.

MENDES, Gilmar Ferreira, BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 13. ed. rev. e atual, São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

NOVAIS, Fernando A. Portugal e Brasil na Crise do Antigo Sistema Colonial (1777-1808). 5ª ed., São Paulo: Editora Hucitec, 1989.

PAGLIARO, Márcio; CORRÊA, Pedro. Viabilidade de Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias. s.e., São Paulo: Editora FGV, 2020.

PAULSEN, Leandro. Curso de Direito Tributário Completo. 11ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SANTA CRUZ, André. Direito Empresarial: Volume Único. 10ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário: Teoria e Prática. 15ª ed. rev. atualizada e reformada, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.

SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 8ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. 3ª ed. rev. e ampliada, São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SPAROVEK, Gerd, REYDON, Bastiaan Philip; GUEDES PINTO, Luís Fernando, FARIA, Vinícius, MAZZARO DE FREITAS, Flávio Luiz, AZEVEDO-RAMOS, Claudia, GARDNER, Toby, HAMAMURA, Caio, RAJÃO, Raoni, CERIGNONI, Felipe, PANSANI SIQUEIRA, Gabriel, CARVALHO, Tomás, ALENCAR, Ane, RIBEIRO, Vivian. Land Use Policy. Elsevier Journal, Piracicaba e Estocolmo, volume 87, setembro de 2019. Disponível em <[https://www.oeco.org.br/wp-content/uploads/2019/07/Who-owns-Brazilian-lands\\_Artigo\\_Land-Use-Policy.pdf](https://www.oeco.org.br/wp-content/uploads/2019/07/Who-owns-Brazilian-lands_Artigo_Land-Use-Policy.pdf)>. Acesso em 16 dez. 2022.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Volume Único. 10ª ed., São Paulo: Editora Forense, 2020.

## LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA CONSULTADAS

BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015.

BRASIL. Código Tributário Nacional. Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988.

BRASIL. Altera a legislação do Imposto de Renda. Lei n. 8.541, de 23 de dezembro de 1992.

BRASIL. Altera a Legislação Tributária Federal. Lei n. 9.718, de 27 de novembro de 1998.

BRASIL. Altera a tributação do mercado financeiro e de capitais. Lei n. 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

BRASIL. Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Processo Administrativo nº 16561.720192/2012-09, Acórdão nº 9101-005.876, Recurso Especial do Procurador. Contribuinte: Tilibra Produtos de Papelaria Ltda. Relator: Cons. Andréa Duek Simantob, Redator para Acórdão: Cons. Caio Cesar Nader Quintella, julgado em 11 de novembro de 2021 e publicado no DJe em 07 de março de 2022

BRASIL. Dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários. Lei n. 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

BRASIL. Dispõe sobre os valores da tabela mensal do Imposto de Renda da Pessoa Física. Lei n. 13.149, de 21 de julho de 2015.

BRASIL. Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências. Lei n. 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

BRASIL. Institui o Estatuto da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Lei Complementar n. 123, de 14 de dezembro de 2006.

BRASIL. Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n. 1.500, de 29 de outubro de 2014.

BRASIL. Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n. 1.588, de 31 de março de 2014.

BRASIL. Lei da Contribuição Social sobre o Lucro das Pessoas Jurídicas. Lei n. 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

BRASIL. Lei das Incorporações Imobiliárias. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

BRASIL. Lei da Recuperação Judicial, Extrajudicial, Falência Empresarial e da Sociedade Empresária. Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

BRASIL. Lei das Sociedades por Ações. Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

BRASIL. Lei de Liberdade Econômica. Lei n. 13.874, de 20 de dezembro de 2019.

BRASIL. Lei do Distrato. Lei n. 13.786, de 27 de dezembro de 2018.

BRASIL. Lei dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). Lei n. 8.668, de 25 de junho de 1993.

BRASIL. Lei do Imposto de Renda. Lei n. 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

BRASIL. Lei do Imposto de Renda das Pessoas Físicas. Lei n. 9.250, de 26 de dezembro de 1995.

BRASIL. Lei do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas. Lei n. 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

BRASIL. Lei do Imposto de Renda sobre Ganho de Capital. Lei n. 13.259, de 16 de março de 2016.

BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

BRASIL. Lei dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). Lei n. 8.668, de 25 de junho de 1993.

BRASIL. Lei dos Juizados Especiais. Lei n. 9.099, de 26 de setembro de 1995.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial n° 475.403/SP. Embargante: CTO Clínica de Traumatologia e Ortopedia S/C Ltda. Embargado: Município de Curitiba. Relator: Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 06 de maio de 2014 e publicado no DJe em 18 de junho de 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n° 1.925.025/SC. Recorrente: Librelato S.A. Implementos Rodoviários. Recorrido: Fazenda Nacional. Relator: Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 05 de outubro de 2021 e publicado no DJe em 11 de outubro de 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade n° 2.446/DF. Requerente: Confederação Nacional do Comércio – CNC. Interessado: Presidente da República. Interessado: Congresso Nacional. Relatora: Min. Carmen Lúcia, Plenário, julgado em 11 de abril de 2022 e publicado no DJe em 27 de abril de 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n° 550.769/RJ. Recorrente: American Virginia Indústria Comércio Importação e Exportação de Tabacos Ltda. Recorridos: União e Instituto Brasileiro de Ética Concorrencial. Interessado: Sindicato da Indústria do Fumo do Estado de São Paulo – Sindifumo. Relator: Min. Joaquim Barbosa, Plenário, julgado em 22 de maio de 2013 e publicado no DJe em 03 de junho de 2013.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n° 635.443/ES. Recorrente: Eximbiz Comércio Internacional S.A. Recorrido: União. *Amicus Curiae*: Associação Brasileira de Empresas de Comércio Exterior – ABECE. Relator: Min. Dias Toffoli, Plenário, julgado em 20 de abril de 2020 e publicado no DJe em 14 de maio de 2020.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário. Instrução CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Instrução CVM n. 516, de 29 de dezembro de 2011.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Dispõe sobre o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários. Instrução CVM n. 480, de 7 de dezembro de 2009.

## NOTÍCIAS E INFORMAÇÕES PÚBLICAS REFERENCIADAS

A EMPRESA. Iguatemi, Institucional, Empresa, Grupo Jereissati, 2023. São Paulo, dezembro de 2022. Acesso em 27 jan. 2023.

CRI 17I000201 – ISIN BRRBRACRI4D9 – IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A: 159ª Série. Anbima – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Rio de Janeiro, setembro de 2017. Disponível em <<https://data.anbima.com.br/certificado-de-recebeveis/17I0000201/caracteristicas>>. Acesso em 18 jan. 2023.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS (COMPETÊNCIA DEZ/20). Alianza Multioffices – Site Institucional, Documentos, Demonstrações Financeiras. Rio de Janeiro, maio de 2021. Disponível em: <<https://mtof11.alianza.com.br/listgroup.aspx?idCanal=BizUyVm+aEm9YJt5kNshxA==>>. Acesso em 18 jan. 2023.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, DFP 2021. São Paulo, agosto de 2022. Acesso em 18 jan. 2023.

ESTRATÉGIA E VANTAGENS COMPATATIVAS. Iguatemi, Relações com Investidores (RI). São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://ri.iguatemi.com.br/show.aspx?idCanal=+GWm/KIdcUzXwDeUR64KSw==>>. Acesso em 17 jan. 2023.

FIIS LISTADOS. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Fundos de Investimento, FII. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)>. Acesso em 18 jan. 2023.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NO AGRO CRESCEM (E RENDEM) COM AVANÇO DO SETOR. Captação do Fiagro ultrapassou R\$ 6 bilhões desde que a categoria de fundos foi criada, em 2021; rendimento supera a Selic e a inflação. Metrôpoles, Bianca Alvarenga. Brasília, novembro de 2022. Disponível em <<https://www.metropoles.com/brasil/economia-br/fiagro-o-que-e>>. Acesso em 24 dez. 2022.

IDEIAS DE NEGÓCIO: IMOBILIÁRIA. Como montar uma imobiliária? 1. Apresentação de Negócio e 4. Exigências Legais e Específicas. Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas Nacional (SEBRAE Nacional). Brasília, junho de 2020. Disponível em: <[https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS\\_CHRONUS/IDEIAS\\_DE\\_NEGOCI/O/PDFS/269.pdf](https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/IDEIAS_DE_NEGOCI/O/PDFS/269.pdf)>. Acesso em 21 dez. 2022.

IGUATEMI DESENVOLVE PROGRAMA DE CORPORATE VENTURE CAPITAL. Money Times, Diana Cheng. São Paulo, abril de 2022. Disponível em <<https://www.moneytimes.com.br/iguatemi-desenvolve-programa-de-corporate-venture-capital/>>. Acesso em 17 jan. 2023.

IGUATEMI EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Ações, Empresas Listadas. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em: <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm)>. Acesso em 17 jan. 2023.

INDICADORES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. Informe: Agosto de 2022. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e Registro de Imóveis do Brasil. São Paulo, setembro de 2022. Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>>. Acesso em 22 dez. 2022.

INFORME MENSAL ESTRUTURADO – 12/2022. B3, Produtos e Serviços, Negociação, Renda Variável, Fundos de Investimento, FII, FIIs Listados. São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/)>. Acesso em 18 jan. 2023.

ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – 31/03/2022 – IGUATEMI S.A. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, ITR 1T2022. São Paulo, maio de 2022. Acesso em 18 jan. 2023.

ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – 30/06/2022 – IGUATEMI S.A. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, ITR 2T2022. São Paulo, outubro de 2022. Acesso em 18 jan. 2023.

ITR – INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – 30/09/2022 – IGUATEMI S.A. Iguatemi, Relações com Investidores, Central de Resultados, Demonstrações Financeiras, Grupo Jereissati, 2022, ITR 3T2022. São Paulo, novembro de 2022. Acesso em 18 jan. 2023.

MAIS UM FUNDO IMOBILIÁRIO ANUNCIA EMISSÃO DE COTAS. POR QUE ESSA OPERAÇÃO CRESCE?. Money Times, Flávyá Pereira. São Paulo, dezembro de 2022. Disponível em <<https://www.moneytimes.com.br/mais-um-fundo-imobiliario-anuncia-emissao-de-cotas-por-que-essa-operacao-cresce/>>. Acesso em 24 dez. 2022.

MARKET CAP: POR QUE E COMO UTILIZAR? SAIBA TUDO SOBRE! O Market Cap está diretamente relacionado ao valor que uma empresa tem na visão do mercado. Neste artigo, você entenderá tudo sobre o conceito. Acompanhe! Expert XP, Research XP. São Paulo, setembro de 2022. Disponível em <<https://conteudos.xpi.com.br/aprenda-a-investir/relatorios/market-cap/#:~:text=De%20um%20modo%20geral%2C%20o,valor%20individual%20de%20cada%20a%C3%A7%C3%A3o.>>. Acesso em 17 jan. 2023.

NA ONDA DE M&A DOS SHOPPINGS, O IGUATEMI QUER SER UM DOS PROTAGONISTAS. Com mais fôlego para captar recursos após uma reestruturação societária, o grupo quer expandir seu mapa de empreendimentos ao mesmo tempo que avança no omnichannel com seu marketplace. A CEO, Cristina Anne Betts, explica a estratégia ao NeoFeed. NeoFeed, Moacir Drska. São Paulo, março de 2022. Disponível em <<https://neofeed.com.br/blog/home/na-onda-de-ma-dos-shoppings-o-iguatemi-quer-ser-um-dos-protagonistas/>>. Acesso em 27 jan. 2023.

NÚMERO DE BRASILEIROS INVESTINDO EM FIIS CRESCE 660% EM 3 ANOS. Taxas de juros e amadurecimento do mercado são as principais causas, segundo analistas. Estadão Investidor, Daniel Rocha. São Paulo, março de 2022. Disponível em <<https://investidor.estadao.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios-investidores-brasil-alta/>>. Acesso em 24 dez. 2022.

O QUE É GANHO DE CAPITAL. Receita Federal: Ministério da Economia. Brasília, março de 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acao-a-informacao/perguntas-frequentes/dirpf/pagamento/o-que-e-ganho-de>>. Acesso em 13 jan. 2023.

ORIENTAÇÕES GERAIS CARNÊ-LEÃO. Receita Federal: Ministério da Economia. Brasília, agosto de 2022. Disponível em: <[https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dirpf/carne-leao#Carne\\_ancora](https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dirpf/carne-leao#Carne_ancora)>. Acesso em 13 jan. 2023.

PORTFÓLIO. Alianza Multioffices – Site Institucional. Rio de Janeiro, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://mtof11.alianza.com.br/Portfolio.aspx?idCanal=7cPrnBmBJ3s6QBcksQlhOQ==>>. Acesso em 18 jan. 2023.

PORTFÓLIO. Iguatemi, Relações com Investidores (RI). São Paulo, janeiro de 2023. Disponível em: <<https://ri.iguatemi.com.br/show.aspx?idCanal=+GWm/KIdcUzXwDeUR64KSw==>>. Acesso em 17 jan. 2023.

SHOPPINGS AFUNDAM COM REFORMA; BTG CITA ‘GRANDE IMPACTO’ NAS AÇÕES. Papéis do setor lideram as perdas do Ibovespa nesta terça-feira e caminham para o 3º pregão seguido no negativo; no acumulado, a queda chega a 10%. Revista Exame, Paula Barra. São Paulo, junho de 2021. Disponível em <<https://exame.com/invest/mercados/shoppings-afundam-com-reforma-btg-cita-grande-impacto-nas-acoes/>>. Acesso em 16 jan. 2023.

TERRA URBANA: QUEM SÃO OS ESPECULADORES? Até que ponta a ‘especulação’ abrange a propriedade territorial. Editorial Carta Capital. São Paulo, maio de 2019. Disponível em <<https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/terra-urbana-quem-sao-os-especuladores/>>. Acesso em 16 dez. 2022.

VALE A PENA INVESTIR EM SHOPPING CENTERS? CONFIRA UMA OPORTUNIDADE NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO DE MELHOR PERFORMANCE EM 2022: Vendas em shopping center cresceram 34,8% no 1T22, primeiro resultado positivo do setor desde o início da pandemia. Seu Dinheiro, Caio Araújo. São Paulo, junho de 2022. Disponível em <<https://www.seudinheiro.com/2022/colunistas/decimo-andar/shopping-centers-iguatemi-igti11-ponto-entrada-rsgp/>>. Acesso em 27 jan. 2023.