



CONSELHO DE CONTRIBUINTE



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

**Acórdão nº 15.279**

Sessão do dia 03 de dezembro de 2015.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 13.141**

Recorrente: **MAREMAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**  
**(MAREMAR ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E**  
**REPRESENTAÇÕES LTDA.)**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E**  
**JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: Conselheiro **DOMINGOS TRAVAGLIA**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

***ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL EM  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL – TÍTULO PÚBLICO  
– EFEITOS LEGAIS – INCIDÊNCIA***

*O contrato social ou sua alteração, registrados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, que informa da integralização de capital da sociedade mediante incorporação de imóvel é título público hábil a produzir os efeitos fiscais do ITBI. Inteligência do art. 20, inciso I, da Lei nº 1.364/1988. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.*

***IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS***

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 72/73, que passa a fazer parte integrante do presente.

“MAREMAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., nova denominação de MAREMAR ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., já devidamente qualificada, recorre a este Egrégio Conselho, em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários — F/CRJ, que, em 30/10/2010, JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada à Nota de Lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, realizada Inter-Vivos, por Ato Oneroso — ITBI, que inaugura o presente, mantendo-a integralmente.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

**Acórdão nº 15.279**

## DOS FATOS

O lançamento objeto do presente se deu em decorrência de aquisição imobiliária em realização de capital, quando o imóvel em tela passou a agregar o patrimônio da Recorrente, tendo como cedentes pessoas físicas — o Senhor PAULO ROBERTO CARRARO BASTOS e sua mulher.

Por meio de procedimento próprio, de pedido de reconhecimento de não-incidência tributária (proc. n.º 04/322.407/2004, a administração fazendária municipal reconheceu o direito, sob condição resolutória. O implemento da condição consistia — e, como de regra, consiste — em que não houvesse predominância de receitas indicativas de operações imobiliárias entre as receitas operacionais da adquirente, no período determinado em lei.

No caso presente, o período compreendido por essa apuração envolve quatro anos, tendo como centro a data da aquisição — 20/02/2004. Essa a data em que levada a registro no RCPJ a alteração contratual da empresa pela qual houve aumento do capital social.

Decorrido o prazo legal para a apuração da preponderância das operações, a autoridade competente, tendo verificado que praticamente todas as receitas (99,46%) advinham de aluguéis — isto se considerado que as receitas financeiras são *operacionais* —, em continuidade, constituiu o crédito objeto do litígio, mediante o presente administrativo.

Há apenas uma razão a amparar o pleito impugnatório e o recursal: a transmissão do imóvel não foi levada ao registro imobiliário. Fundada na premissa de que somente com esse ato é que se perfaz, efetivamente, a transmissão, é requerido o cancelamento do lançamento, por eventual inocorrência de fato gerador tributário, na espécie.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 16, com base no parecer de fls. 13/15 veio a julgar o pleito improcedente.

Irresignada, tempestiva e devidamente representado, o sujeito passivo reiterou seu inconformismo, remetendo a matéria para esta C. Corte, perante a qual requereu, pelo mesmo motivo, fosse cancelada a notificação.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.



CONSELHO DE CONTRIBUINTE



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

**Acórdão nº 15.279**

## VOTO

Observa-se que, mediante requerimento da empresa, o reconhecimento da não incidência do ITBI para a transação em lide – incorporação do imóvel em realização de capital -, através do processo 04/322.407/2004, foi firmado pela autoridade competente da F/SUBTF/CET reprisando as condições legais para a sua efetiva ocorrência.

Aquela decisão, portanto, se construiu lastreada no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, que estabelece a não-incidência do ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, salvo quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Os critérios para a determinação da preponderância da atividade imobiliária encontram-se insculpidos nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 37 do Código Tributário Nacional e seguem reproduzidos nos §§ 1º, 2º e 3º, observado o § 5º, do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, com as alterações da Lei nº 2.277/1994, a seguir transcritos:

Art. 6º O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos, quando:

I – incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;  
[...]

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos a eles relativos, a locação de bens imóveis, a cessão de direitos relativos a bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 2º Caracteriza-se a atividade preponderante, quando mais de cinquenta por cento da receita do adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos posteriores à aquisição, decorrem de transações mencionadas no parágrafo anterior.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº 04/324.508/2009  
Data da autuação: 05/10/2009  
Rubrica: Fls. 92

## Acórdão nº 15.279

§ 3º Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de dois anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os três anos subsequentes à data de aquisição. [...]

§ 5º Verificada a preponderância, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data, com os acréscimos legais. (grifo nosso)

Porém, vencido o interstício para a verificação da preponderante entre as receitas operacionais do requerente, conforme determinação regulamentar, foi apurado terem sido elas oriundas de aluguéis de imóveis próprios, na ordem de 96,46%, nos termos da promoção de 03.12.2009, às fls. , do processo em referência, cópia às fls. 05 deste, fazendo incidir, no caso, a exclusão prevista na norma legal.

Tal fato, então, fez repercutir no âmbito da Gerência de Fiscalização do ITBI a desconsideração da não incidência reconhecida sob condição, implicando a lavratura do lançamento inicial para o fim de exigir o imposto incidente na transmissão da propriedade do imóvel.

Contra esse procedimento de ofício, verifica-se que o Recorrente apresenta como única razão de impugnação, em fls. 06, a declaração de que a referida transação não chegou a se concretizar, conforme faz prova com certidão de ônus reais que anexa – fls. 07/08.

Com base no parecer de 29.04.2009, às fls. 13/15, decidiu o Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários em 30.04.2010, às fls. 16, julgar improcedente a impugnação, mantendo a Nota de Lançamento nº 1.467/2009.

Fundamenta referida decisão, em resumo, as informações de que a Terceira Alteração do Contrato Social da Sociedade por Cotas de Responsabilidade Limitada Maremar Administração Participações e Representações Ltda, de 18.11.2003, apresentada por cópia em fls. 12/18 no processo acima referido, acusa a incorporação do imóvel em tela ao seu patrimônio social, em conjunto com outros dois imóveis, tendo referida alteração contratual sido registrada no Registro de Pessoas Jurídicas em 20.02.2004. Dessa alteração contratual constou o aumento do capital social da empresa de R\$550.000,00 para R\$1.800.000,00, representado pela integralização de cotas mediante a incorporação dos três imóveis em comento.

Em acréscimo, informa “... *que o registro dos atos constitutivos da empresa e de suas alterações é exigência e pressuposto para sua existência legal, conforme disposto nos artigos 45 e 1.150, ambos do Código Civil;*

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando



CONSELHO DE CONTRIBUINTE



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

## Acórdão nº 15.279

necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Art. 1.150. O empresário e a sociedade empresária vinculam-se ao Registro Público de Empresas mercantis a cargo das Juntas Comerciais e a sociedade simples ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o qual deverá obedecer às normas fixadas para aquele registro, se a sociedade simples adotar um dos tipos de sociedades empresárias.

E, continua:

Importante, também, evidenciar que a finalidade dos Registros Públicos é dar autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, conforme preceitua o artigo 1º da Lei nº 6.015/1973, com redação dada pela Lei nº 6.216/1974, que dispõe sobre os registros públicos:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I – o registro civil de pessoas naturais;
- II – o registro civil de pessoas jurídicas;
- III – o registro de títulos e documentos;
- IV – o registro de imóveis.

Sendo assim, a informação registrada no registro público sobre a composição do capital da sociedade com a integralização do respectivo imóvel deve ter produzido efeitos jurídicos ao longo dos anos (2004 a 2007) e continua produzindo, uma vez que o aumento de capital autorizado na quinta alteração contratual da sociedade levou em conta a parte já integralizada de R\$1.800.000,00 que considerou o valor do imóvel em questão. Portanto, estes atos deverão ser registrados no competente Registro de Imóveis.

Para que se componha a questão diante dos fatos, é imperioso se tenha presente o seguinte:

- 1 – a terceira alteração contratual, de 18.11.2003, que documentou o aumento de capital mediante incorporação do imóvel, foi registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas em 20.02.2004;



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

**Acórdão nº 15.279**

2 – em 18.08.2004, através quarta alteração contratual, averbada em 05.11.2004, foi deliberada a desincorporação do imóvel, sem correspondente redução do seu valor do capital social da empresa, mediante a devolução do imóvel incorporado ao seu incorporador e a promessa de integralização por este, em substituição, do valor das respectivas cotas em espécie;

3 – em 02.01.2007, através da quinta alteração contratual, averbada em 19.12.2007, foi deliberado o aumento do capital social dos R\$1.800.000,00 para R\$2.600.000,00, restando a se integralizar R\$680.000,00, em espécie, pelo sócio Paulo Roberto Carraro Bastos, no período compreendido entre 01.07.2004 até à data da referida assembleia;

4 – em 24.10.2006, conforme Certidão do Registro de Imóveis de fls. 07/08, foi registrada a escritura de 14.09.2006, transferindo a titularidade do mesmo imóvel pelo Sr. Paulo Roberto Carraro Bastos e sua mulher a Evangelista Pinto da Silva Pereira (80%) e sua mulher Yolanda Amorim Pereira (20%).

Diante de tais fatos, podem-se encaminhar os raciocínios do seguinte modo, para a solução da lide:

a) a alteração contratual constitui documento de fé pública, equivalente a escritura definitiva de transmissão da titularidade de imóvel;

b) com essa natureza, a definitividade do ato faz gerar direito real sobre o imóvel, do que pode resultar adjudicação compulsória em favor do adquirente;

c) esse documento tem fé pública, pois ingressa no mundo em condições de produzir os efeitos jurídicos que lhe são próprios e os efeitos econômicos para os quais se originou;

d) entre esses efeitos econômicos, além dos demais de natureza cível, certamente estarão os interesses dos entes públicos, relativamente às questões tributárias;

e) os instrumentos públicos de transmissão de titularidade de imóvel, por sua natureza, hão de ser levados a registro no ofício competente;

f) o não registro ou o atraso no registro não implicam invalidação do negócio celebrado, não podem ser opostos às partes sobre as quais repercutem os efeitos do ato, ao tempo e à hora, assim como aos terceiros do mesmo modo atingidos.

**Acórdão nº 15.279**

A Lei nº 6.015, de 31.12.1973, registros públicos, dispõe:

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

[....]

32) da transferência de imóvel à sociedade, quando integrar cota social;

[....]

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

[....]

Por outro lado, a Lei nº 8.934, de 18.11.1994, estabelece:

Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis, passada pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social.

Como se pode inferir, o instrumental para a modificação no capital social da empresa estava presente e se consumou na forma regimental, relativamente ao título público próprio, consubstanciado na averbação no Registro Civil de Pessoas Jurídicas da alteração no contrato social. Muito embora, por razões outras, e à revelia da obrigação legal, a Recorrente deixou de proceder na forma regulamentar, não levando ao Registro de Imóveis o título revestido das formalidades exigidas na Lei.

O que se depreende, tendo em vista os supervenientes fatos, foi que a Recorrente optou por se omitir no dever da feitura da medida determinada na Lei, pretendendo retirar os efeitos que, a seu tempo, a terceira alteração contratual fizera instituir.

Mas, a questão que se apresenta é que, independentemente da superveniente pretensão, estampada na quarta alteração contratual, o ato anterior ingressou no mundo jurídico, repercutindo nas relações comerciais e produzindo as consequências dele decorrentes, não sendo de se admitir que a escolha da omissão de não levar a registro a transferência do imóvel ao patrimônio da sociedade possa, ao arrepio da obrigação legal, vir a ser usado em seu favor, relativamente à repercussão do ato diante dos terceiros a ele relacionados.



CONSELHO DE CONTRIBUINTE



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

## Acórdão nº 15.279

Ainda mais que não trouxe qualquer elemento de prova de que impossível o ingresso em seu patrimônio do imóvel e, para argumentar que fosse, de que esse ingresso não teria produzido efeitos econômicos, seja pelas responsabilidades com a sua manutenção, seja pela exploração direta em proveito próprio, de que pode ser exemplo a percepção de rendas de aluguel.

Nesse mesmo sentido a decisão do Pleno do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que hora se reproduz.

Lê-se da ementa:

ACÇÃO RESCISÓRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS DO PATRIMÔNIO DOS SÓCIOS PARA O DA SOCIEDADE – ALTERAÇÃO CONTRATUAL INSCRITA NA JUNTA COMERCIAL – FALTA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) – ISENÇÃO TRIBUTÁRIA – INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 111, II, DO CTN – ACÓRDÃO QUE NEGA PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO E MANTÉM A SENTENÇA QUE DENEGOU A SEGURANÇA PRETENDIDA PELO AUTOR.

E segue-se:

A transferência de imóveis do patrimônio dos sócios para o da empresa, como forma de subscrição para aumento de capital, através de alteração contratual devidamente registrada na Junta Comercial, constitui fato gerador de ITBI.

E assim concluem:

ACORDAM os Desembargadores que compõem o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em julgar improcedente a pretensão rescisória, na forma do voto do Desembargador Relator. Rio de Janeiro, 10 de maio de 2010. Desembargador JOSÉ GERALDO ANTONIO – Relator

De se destacar o seguinte excerto da votação, pela absoluta pertinência com o presente caso:

Cuida-se de ação rescisória proposta por UPS Administração de Bens e Participações Ltda. em face do Município do Rio de Janeiro, visando a desconstituição do acórdão prolatado pela Segunda Câmara Cível (fls. 203/206), que negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo Autor e manteve a sentença proferida pelo Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital (fls. 184/187), que denegou a segurança pretendida pelo Autor.





CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

## Acórdão nº 15.279

Sustenta a Autora que houve violação dos artigos 108, 1.227, 1245 e 1.247 do Código Civil e do artigo 366 do Código de Processo Civil, porque a transferência dos imóveis não foi transcrita nos respectivos registros imobiliários, descabendo a cobrança do imposto, apenas, com base no registro da alteração contratual de subscrição de cotas junto a JUCERJA.

Os lançamentos tributários impugnados decorreram da incorporação de bens imóveis de propriedade dos dois únicos sócios para o patrimônio da Empresa, destinada à subscrição e integralização de cotas para aumento de capital social.

Inegavelmente, a incorporação dos imóveis promoveu um aumento do capital social da Empresa, devidamente formalizado através de alteração contratual registrada na Junta Comercial, gerando, assim, a incidência do ITBI.

O fato da transferência do domínio dos imóveis não ter sido levada a registro nos respectivos cartórios imobiliários não afasta a incidência do tributo, vez que a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA) é uma instituição (autarquia) estadual encarregada dos registros públicos dos atos constitutivos das sociedades empresariais, de sorte que o registro da alteração contratual nela efetuado gera os efeitos jurídicos decorrentes da transferência dos imóveis para a Empresa, consistente no aumento do respectivo capital social, fato suficiente para incidir o ITBI.

Em face do exposto, sendo incontestada a não incidência do ITBI, em face da apuração da atividade preponderante da empresa, e entendendo haver se consagrado o ingresso do imóvel no patrimônio da pessoa jurídica, ainda que à míngua do competente registro da transmissão, por omissão e ao arripio da lei, no Registro de Imóveis, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso voluntário, para manter em seus termos a decisão recorrida.

**A C Ó R D Ã O**



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº  
Data da autuação:  
Rubrica:

04/324.508/2009  
05/10/2009  
Fls. 92

**Acórdão nº 15.279**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MAREMAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (MAREMAR ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA.)** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, substituído pelo Suplente MAURÍCIO ALVAREZ CAMPOS.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2015.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**DOMINGOS TRAVAGLIA**  
CONSELHEIRO RELATOR