

**CONSELHO DE CONTRIBUINTE**

**Acórdão nº 17.116**

Sessão do dia 05 de dezembro de 2019.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 18.509**

Recorrente: **GARCIA E MENDONÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS EM  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL – IMÓVEIS  
SUBMETIDOS A ARRESTO**

*O arresto de imóveis determinado judicialmente não tem o condão de cancelar operação de incorporação em realização de capital.*

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS EM  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL – VERIFICAÇÃO  
DA ATIVIDADE PREPONDERANTE –  
INOBSERVÂNCIA DE PRINCÍPIOS CONTÁBEIS**

*A não apresentação de documentos e livros escriturados com observância das regras e princípios contábeis referentes aos períodos definidos nos §§ 2º a 4º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988 impede a verificação da atividade preponderante e acarreta a inaplicabilidade da não incidência do ITBI prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal.*

*Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTE**

**Acórdão nº 17.116**

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 119/120-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de recurso interposto por Garcia e Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que manteve a Nota de Lançamento nº 425/2017 relativa ao ITBI incidente sobre a incorporação, em realização de capital, de 100% do imóvel situado na Av. João Cabral de Melo Neto, nº 850, bl. 3, sala 805, inscrito sob o nº 3.202.681-7.

Anos antes, a Empresa, por meio dos processos nºs 04/451828/2012, 04/451829/2012, 04/451830/2012 e 04/451701/2012, solicitou o reconhecimento da não incidência do ITBI para alguns imóveis incorporados por meio do mesmo ato. O pedido foi deferido sob condição de posterior verificação da atividade preponderante.

No momento adequado, a Empresa foi chamada a trazer elementos para a verificação da atividade preponderante no período de 19/04/2012 a 19/05/2015.

Diante da documentação apresentada, a Autoridade Lançadora constatou irregularidades quanto à observância de princípios básicos de contabilidade e efetuou o lançamento.

Em sua impugnação, a Empresa alegou, em resumo, que a aquisição do imóvel pela transmitente não foi efetivada, uma vez que a respectiva promessa de compra e venda foi rescindida por meio de ação judicial (proc. 1069169-29.2015.8.26.0100) e não houve o registro na transferência do Registro de Imóveis.

Chamado a fundamentar o lançamento, seu Autor informou, em síntese, que a lei obriga a antecipação do recolhimento do imposto; que o ato constitutivo é o documento hábil para o registro e que o imóvel constou do ativo immobilizado até a retomada judicial usufruindo contabilmente do benefício, conforme demonstrado nos balanços de 2013 e 2014.

O Sr. Coordenador da F/SUBTF/CRJ julgou improcedente a impugnação. A Autoridade de Primeira Instância entendeu, em resumo, que a lei e a Constituição Federal autorizam o recolhimento antecipado do imposto; que o ato registrado na Jucerja é passível de registro no respectivo Registro de Imóveis e que não há prova da alegada rescisão.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

Inconformada, a Empresa interpôs recurso, alegando, em síntese, que não há como transferir um bem do qual nunca se possuiu a titularidade; que o instrumento de aumento de capital social só é hábil a transferir os bens que de fato sejam de propriedade do subscritor e as salas nunca foram; que o ITBI só poderá incidir antes da transferência se o preço tiver sido quitado; que a rescisão das promessas independe de pronunciamento judicial, conforme reza o art. 32 da Lei nº 6.799/1979 e o art. 465 do Código Civil; que é incontroverso que o preço não foi pago, não ocorrendo o fato gerador do ITBI; que a Resolução CFC nº 750/1993, que instituiu os Princípios de Contabilidade, foi revogada com a edição da NBC TSP Estrutura Conceitual 1 e da NBC TG Estrutura Conceitual 2, editada em 2008 e revisada em 2011 por meio da Resolução CFC nº 1.374/2011; que os Princípios de Contabilidade foram substituídos por essas duas Estruturas Conceituais, conforme e-mail enviado pelo CFC; que optou pela aplicação da Resolução CFC nº 1.255/2009 que aprovou a NBC TG1000, uma vez que não possui obrigação pública de prestação de contas; que a NBC TG1000 proporciona simplificação às pequenas e médias empresas que não possuem toda a complexidade das atividades apresentadas em sociedades anônimas, preservando as individualidades de cada tipo de organização no processo de adequação ao padrão internacional de contabilidade; que, no exercício de 2013, a receita de serviço no valor de R\$ 1.488,00 não foi efetivamente recebida; que, no exercício de 2014, a quantia de R\$ 7.432,00 reflete o exato valor recebido e contabilizado como tal; que a diferença de R\$ 2.358,63 corresponde ao somatório das receitas registradas na conta Caixa, tendo como contrapartida a conta Outras Receitas Não Operacionais; que o erro de interpretação levou à Municipalidade a opinar pela inconsistência; que, ainda que houvesse pequenas incongruências, incidiria o conceito da Materialidade - QC 11 a QC 16; que, segundo o QC 15, a representação fidedigna não significa exatidão em todos os aspectos; que, segundo o QC 16, representação fidedigna, por si, não resulta necessariamente em informação útil; que é incorreta a afirmação de que "a contabilidade importa na exatidão de seus dados"; que, segundo o OB 11, em larga extensão, os relatórios contábil-financeiros são baseados em estimativas, julgamentos e modelos e não em descrições ou retratos exatos; que, quanto ao provisionamento das despesas dos imóveis, conforme já explicitado, com exceção da sala 210 da Av. das Américas, todos os demais imóveis foram adquiridos em fase de construção; que, na fase de construção, o pagamento das despesas inerentes ao imóvel fica, diretamente, a cargo da incorporadora, e não do adquirente; que os pagamentos realizados pela sociedade foram contabilizados no ativo imobilizado, na mesma conta que se registrou a aquisição e as parcelas mensais; que, em relação aos imóveis da Rua Baronesa de Poconé e da Av. Embaixador Abelardo Bueno, o IPTU incorrido durante a obra é considerado no item "custos não estimados", conforme o Contrato de Construção; que, para cobrir os custos não estimados durante a obra, a construtora cobrou do adquirente parcelas a título de "Fundo Mobiliário"; que, ao final da obra, foi efetuado um confronto entre os valores pagos de todos os itens incluídos como "custos não estimados" e o valor arrecadado a título de "fundo mobiliário", cobrando-se a diferença dos adquirentes; que, quanto ao IPTU após o habite-se relativo ao imóvel da Rua Baronesa de Poconé, o habite-se foi concedido em 19/11/2014 e a guia do IPTU de 2015 foi expedida em 29/05/2015; que, como o período de fiscalização foi encerrado em 19/04/2015, foi impossível registrar, à época, esse pagamento; que, em relação ao imóvel da Av. Embaixador Abelardo Bueno, o habite-se foi concedido em 22/10/2014 e a guia do IPTU de 2015

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

foi expedida em 12/11/2015; que, como o período de fiscalização foi encerrado em 19/04/2015, foi impossível registrar, à época, esse pagamento; que as outras despesas intrínsecas dos imóveis, tais como contas de consumo e condomínio, não ocorreram no período de fiscalização, uma vez que todos os imóveis são destinados à locação e são de primeira locação, ou seja, a ligação dos serviços de concessionárias públicas só é solicitada quando da efetiva ocupação das unidades; que as contas de consumo somente passaram a ocorrer quando do pedido de ligação de água e luz que foram realizados pelos inquilinos; que, quanto à despesa de condomínio, também é assumida pelos inquilinos e praticamente não houve despesa dessa cifra no período de fiscalização, visto que os habite-se foram expedidos em seu período final; que o conceito de ativo encontra-se entre os itens 4.8 a 4.14 da Estrutura Conceitual; que os gastos são necessários para gerar ativos que futuramente proporcionarão benefícios econômicos; que, no caso, as parcelas pagas como contribuição aos fundos destinados ao custeio do IPTU foram contabilizadas no ativo imobilizado, uma vez que contribuíram para que os imóveis proporcionassem a receita de locação; que o valor das cotas condominiais não são relevantes, pois essa informação não capacitaria o Município a conhecer o valor das receitas base para o cálculo da atividade preponderante; que, quanto à sala 210 da Av. das Américas, quando da constituição do condomínio, a transmitente figurou nos controles do condomínio como proprietária, de modo que os boletos foram emitidos em seu nome; que o contador responsável, então, orientou a sociedade a não arcar com a despesa, já que não havia respaldo documental; que, quanto ao condomínio do imóvel da Av. Embaixador Abelardo Bueno, as guias foram emitidas em nome de seu administrador e foi solicitado a retificação da guia, ressaltando que o erro poderia trazer problemas para a contabilidade; que a despesa relativa às cotas condominiais foi assumida pela sociedade; que, quanto à suposta constatação de pagamentos relativos apenas à compra do imóvel na Rua Baronesa de Poconé, é mais um equívoco por parte do Município; que no razão-contábil do ano de 2012 na conta Imóveis - 1.2.3.01.0001 é possível identificar pagamentos às lojas 109, 110 e 111, pagamentos às salas 804, 805, 806 e 807 da Av. João Cabral de Mello Neto, e pagamentos as unidades 321 e 322 em Itaguaí; que, nos anos subsequentes, os pagamentos se restringiram aos imóveis da Rua Baronesa de Poconé e da Av. Embaixador Abelardo Bueno porque esses eram os únicos com parcelas em aberto, ambas devidas à mesma construtora; que, quanto à contabilização de despesas com depreciação, o assunto foi contemplado no Pronunciamento Técnico CPC27, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (itens 50 a 59); que os imóveis foram entregues pelas construtoras sem qualquer acabamento, ou seja, sem condições de locação e, portanto, sem condições de gerar recursos para a sociedade; que os imóveis não estavam "em produção"; que, como a sociedade não tinha condições financeiras de arcar com os elevados custos demandados para dar condições de habitabilidade às unidades, buscou inquilinos que se dispusessem a realizar o acabamento em troca de redução no valor da locação; que, por essa razão, é que não foram registradas, durante período de fiscalização, despesas de depreciação dos imóveis mencionados; que, quanto à sala 210 da Av. das Américas, cuja locação se iniciou em outubro de 2014, a depreciação não ocorreu devido à dificuldade de se identificar o valor correspondente ao terreno da parte construída, uma vez que tal parcela não é depreciada, conforme o item 58 do CPC27; que o fato de a sociedade não ter registrado a depreciação de um único imóvel, durante seis meses do período de fiscalização, que abrangeu 36 meses, não pode ser suficiente

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

para desqualificar a contabilidade; que, dos itens 4.38 e 4.39 da Estrutura Conceitual é possível notar a preocupação do legislador com o custo para se obter uma informação; que o custo é a única limitação e não pode superar os benefícios da informação; que a atividade preponderante se baseia na receita; que o ente municipal tenta desqualificar a contabilidade destacando despesas que, pelo entendimento errôneo, não teriam sido contabilizadas, conforme anteriormente explicitado; que, com base na Estrutura Conceitual, a despesa não é uma informação útil para tanto, uma vez que a base da Lei nº 1.364/1988 são as receitas, e que sua atividade preponderante não se insere na exceção prevista na parte final do inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República, devendo permanecer a isenção anteriormente deferida. A Recorrente requer o cancelamento dos débitos fiscais.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

### VOTO

Trata-se de recurso interposto por Garcia e Mendonça Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que manteve a Nota de Lançamento relativa ao ITBI incidente sobre incorporação imobiliária em realização de capital.

A empresa, tendo solicitado o reconhecimento da não incidência do ITBI para este e outros imóveis incorporados por meio do mesmo ato, teve o pedido deferido sob condição de posterior verificação da sua atividade preponderante.

A empresa, tendo decorrido o período probatório, veio a ser chamada a trazer elementos para a verificação da atividade preponderante.

Todavia, os elementos trazidos aos autos revelaram a existência de omissões, irregularidades e descumprimento de princípios contábeis que desqualificavam a contabilidade da empresa.

A autoridade lançadora, havendo constatado a ocorrência de tais irregularidades quanto à observância de princípios básicos de contabilidade na documentação apresentada, efetuou o lançamento.

Em sua impugnação, a Empresa alegou, em resumo, que a aquisição do imóvel pela transmitente não foi efetivada, uma vez que a respectiva promessa de compra e venda foi rescindida por meio de ação judicial (proc. 1069169-29.2015.8.26.0100) e não houve o registro na transferência do Registro de Imóveis.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTE

### Acórdão nº 17.116

Chamado a fundamentar o lançamento, seu Autor informou, em síntese, que a lei obriga a antecipação do recolhimento do imposto; que o ato constitutivo é o documento hábil para o registro e que o imóvel constou do ativo imobilizado até a retomada judicial usufruindo contabilmente do benefício, conforme demonstrado nos balanços de 2013 e 2014.

O Sr. Coordenador da F/SUBTF/CRJ julgou improcedente a impugnação. A Autoridade de Primeira Instância entendeu, em resumo, que a lei e a Constituição Federal autorizam o recolhimento antecipado do imposto; que o ato registrado na Jucerja é passível de registro no respectivo Registro de Imóveis e que não há prova da alegada rescisão.

Outrossim, há que se registrar que não cabe à Fazenda Pública provar que o contribuinte exerceu atividade imobiliária preponderantemente. Mas ainda que a demonstração coubesse ao Fisco, para que isto fosse possível, seria necessário que o contribuinte mantivesse escrituração contábil e fiscal de acordo com os princípios contábeis.

Em sua defesa, a empresa alega, em apertada síntese, que a Resolução CFC nº 750/1993 foi revogada; além do que as supostas incongruências contábeis apontadas pela autoridade lançadora são decorrentes de erros de interpretação e que não há autorização legal para que se possa inferir, a partir daí, a existência de atividade preponderantemente imobiliária.

O autor do lançamento informou, em síntese, que a revogação da Resolução CFC nº 750/1993 não implicaria na extinção dos Princípios Contábeis da Competência, Oportunidade e Entidade, restando, portanto, confirmado o descumprimento dos referidos princípios contábeis, e, ainda, que o pretendido benefício tem a finalidade de estimular a produção e comercialização de bens e serviços, fomentando o desenvolvimento econômico e social do País, não se destinando a proteger o patrimônio originário dos sócios.

Diante da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários a empresa apresentou, tempestivamente, o Recurso Voluntário sobre o qual ora nos debruçamos.

A Representação Fazendária, em sua promoção, nos lembra de lição do professor Rubens Requião, em sua obra Curso de Direito Comercial, de que desde cedo, já entre os romanos, não se desprezava o valor probatório dos livros de escrituração.

Ora, é cediço no Direito Tributário que o movimento escriturado faz prova plena contra o contribuinte, daí a importância e relevância de uma escrituração contábil clara e transparente, em benefício da própria empresa.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

O Código Civil, em seu art. 226, corrobora tal necessária observância, ao registrar que “[O]s livros e fichas dos empresários e sociedades provam contra as pessoas a que pertencem, e, **em seu favor, quando, escriturados sem vício extrínseco ou intrínseco, forem confirmados por outros subsídios**”. (Grifos nossos)

O i. Representante da Fazenda observou em sua promoção que:

Algumas irregularidades das que levaram ao órgão lançador a efetuar o lançamento parece terem sido justificadas e que, por esta razão, não foram revisitadas pelo Autor do lançamento na promoção efetuada após a impugnação. Explicou a Recorrente, por exemplo, que, no exercício de 2014, a diferença de R\$ 2.358,63 corresponderia ao somatório das receitas registradas na conta Caixa tendo como contrapartida a conta Outras Receitas Não Operacionais. Também não contaram com a contestação do Autor do lançamento as alegações referentes à depreciação dos imóveis e aos pagamentos incorporados em 2012 na conta Imóveis - 1.2.3.01.0001 relativos às lojas da Av. Embaixador Abelardo Bueno, às salas da Av. João Cabral de Mello Neto, e às unidades 321 e 322 de Itaguaí.

Por sua feita, a empresa em sua defesa traz a interpretação de algumas “características qualitativas”, constantes da Resolução CFC nº 1.734/2011, tendo como fonte as normas internacionais contábeis às quais o Brasil aderiu designadas como “QCs”, ou melhor explicitando “qualitative characteristics”. Entretanto, a Representação Fazendária observa que “a Recorrente transcreveu apenas a primeira frase de cada uma das citadas QCs”. Para bem aplicá-la é preciso que se pautem no comando contábil em sua inteireza, não em parte que lhe convenha.

A esse respeito, o FR Representante da Fazenda cita que “na QC16, inclusive, um exemplo: há formas diversas de se avaliar um bem imobilizado adquirido com subvenção governamental, observando-se a aquisição de um ativo sem custo provavelmente não seria muito útil”.

No presente caso a situação é bastante distinta. Lembra-nos o servidor fazendário que nos subsidia que:

Busca-se aqui os valores de receitas ou despesas que não admitem mais de um valor para o mesmo fenômeno. Se houvesse, haveria de estar bem clara, evidentemente, o motivo das alternativas.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

O FR Representante da Fazenda ilustra a confusão contábil, registrando que:

No caso em tela há várias despesas dos imóveis não contabilizadas sem motivo razoável. Por meio das certidões de pagamento do IPTU acostadas aos autos, percebe-se a falta de lançamento contábil referente a tais despesas. Em relação ao imóvel da Av. das Américas, nº 3.301, bl. 4, sala 210, o IPTU de 2012 foi pago em agosto, o IPTU de 2013 foi pago ao longo de 2013, o IPTU de 2014 foi pago ao longo de 2014 e o IPTU de 2015 foi pago ao longo de 2015. Quanto às salas 804, 805 e 806 do bloco 3 do nº 580 da Av. João Cabral de Melo Neto, o IPTU de 2013 foi pago em 2014, o IPTU de 2014 foi pago ao longo de 2014 e o IPTU de 2015 foi pago em fevereiro de 2015.

Registra, então, corroborando sua afirmação que:

Nenhum dos pagamentos acima citados foi contabilizado pela Recorrente. Cabe destacar que, em todos esses casos o "habite-se" já tinha sido concedido, o que, via de regra, explica as inscrições individuais no período de apuração. No âmbito do IPTU, não é incomum que, em relação a prédios já regularmente desmembrados em unidades autônomas, haja demora para que seja atribuída uma inscrição para cada unidade, em razão do volume de trabalho que cerca a respectiva Coordenadoria. O contrário – a criação de inscrições individuais sem que haja habite-se para cada unidade – é incomum, sobretudo em imóveis relativamente novos, como é o caso. No que se refere aos imóveis da Rua Baronesa de Poconé e da Av. Embaixador Abelardo Bueno, o Autor do lançamento não apontou nenhuma irregularidade contábil. As contas de consumo e condomínio também não foram questionadas.

E avança o douto servidor de que:

Quanto à alegação de que o fato de que não houve contabilização de algumas despesas porque ou os boletos ou as guias ainda não estavam no nome do adquirente, não pode prosperar. É comum, no caso de transferência de imóveis, que guias ou boletos que trazem despesas, sejam de natureza pública ou privada, demorem algum tempo para que tenham seus dados atualizados sem que isso signifique o adiamento das obrigações que ensejam. É básico em contabilidade que, nos lançamentos contábeis, há primazia da essência sobre a forma. Os fatos contábeis devem ser contabilizados e apresentados de acordo com sua essência e não meramente sob sua forma legal. Da mesma forma que a incorporação de imóveis deve ser contabilizada mesmo antes da transcrição da operação no Registro de Imóveis, as despesas devem ser assumidas pelos adquirentes, ainda que os boletos demorem a ter seus dados atualizados.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

Tais argumentações, se não simplesmente equivocadas, são igualmente risíveis. Fica, ainda, uma dúvida maior. Se tais despesas relacionadas aos imóveis que, injustificadamente, não foram contabilizadas na escrituração da Recorrente, onde as foram? Qual a origem dos recursos que possibilitaram o pagamento das referidas despesas?

Há que se respeitar o princípio contábil da entidade, ele não foi revogado. Por tal princípio se afirma a autonomia patrimonial, ou seja, a necessidade da distinção de um patrimônio particular no universo dos patrimônios existentes, independentemente de pertencer a uma pessoa, um conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos. Não se pode confundir o patrimônio da sociedade com o dos seus sócios ou proprietários.

Outrossim, foi registrado pela representação fazendária a informação equivocada prestada pela Recorrente, ou seja, a de que a Resolução CFC 750/1993 que instituiu os Princípios de Contabilidade foi revogada com a edição da NBC TSP Estrutura Conceitual 1 e da NBC TG Estrutura Conceitual 2, editada em 2008 e revisada em 2011 por meio da Resolução CFC nº 1.374/2011.

O i. Representante da Fazenda nos informa que Resolução CFC nº 750/1993 foi alterada pela Resolução CFC nº 1.282/2010, quando os "Princípios Fundamentais de Contabilidade (PFC)" passaram a denominar-se "Princípios de Contabilidade", e, posteriormente, por meio do item 2A, alínea (a), das Disposições Finais da Norma Brasileira de Contabilidade da NBC TSP Estrutura Conceitual, de 23/09/2016, publicada no D.O.U. de 04/10/2016, é que Resolução CFC nº 750/1993 foi revogada. Portanto, na época da verificação probatória a Resolução CFC 750/1993 estava em plena vigência.

Entretanto, mesmo que isto não ocorresse, não se pode considerar que a revogação da Resolução CFC nº 750/1993 implicaria na extinção dos princípios basilares de contabilidade. A esse respeito, na peça promocional que nos subsidia há um sólido conjunto de manifestações a esse respeito, que nos furtamos de reproduzir para não cansar os membros do colegiado, posto que já citadas pelo Representante Fazendário.

Por oportuno registre-se que a defesa da Recorrente traz manifestações que não sinalizam, e, muito menos, asseveram a revogação da Resolução CFC 750/93, e os e-mails do CFC apenas indicam os normativos atualmente pertinentes.

Por hialinamente clara e precisa transcrevemos aqui, *d.m.v.* do i. Representante Fazendário, excerto de sua peça promocional:

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

No que se refere às salas da Av. João Cabral de Melo Neto, alega a Recorrente que não lhe poderiam ser transferidas, uma vez que a promessa de compra e venda em favor da transmitente não foi quitada, e que o ITBI somente incide antes da transferência quando há quitação do preço.

Sobre as referidas salas, cabe aqui uma breve explanação.

Em setembro de 2012, o Banco Central do Brasil decretou a liquidação de várias instituições do Grupo Cruzeiro do Sul. A par disso, uma ação civil pública apontou que os administradores do Grupo violaram a lei, fabricando resultados financeiros, camuflando prejuízos e desviando recursos do banco, por meio de simulações de empréstimo.

Em decorrência, ficaram indisponíveis os bens de controladores e ex-administradores vinculados ao grupo, entre as quais a Sra. Maria Luíza Garcia de Mendonça, transmitente dos imóveis incorporados pela Recorrente. Daí se explica que as salas da Av. João Cabral de Melo Neto tenham sido objeto de sequestro e arresto.

O que temos nos autos não ajuda a Recorrente. Há uma petição, não assinada, que seria da promitente vendedora, a Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, acompanhada de planilha do débito, requerendo ao Exmo. Sr. Juiz da 2ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Estado de São Paulo a suspensão do sequestro/arresto do imóvel mediante o depósito do valor correspondente do que foi pago pela promitente compradora.

A petição foi deferida pelo Sr. Juiz, em despacho de 22/02/2016. Entretanto, posteriormente, quando requerido o cancelamento da averbação da promessa de compra e venda, o pedido foi negado em despacho de 14/12/2017, sob o fundamento de que a averbação não foi efetuada e nem o imóvel bloqueado por aquele Juízo. Em suma, não há prova do cancelamento da averbação da promessa de compra e venda e nem do cancelamento da promessa, seja por que meio for.

Cumpre acrescentar que a petição da Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções quanto ao cancelamento do arresto menciona que medida semelhante ocorreu em relação às demais salas (804, 805 e 806), sendo ali a promitente vendedora a Cyrela Brazil Realty RJZ Empreendimentos Imobiliários. De fato, em despacho de 03/11/2014, o Exmo. Sr. Juiz da 2ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Estado de São Paulo também substituiu o arresto do imóvel pelo depósito do valor correspondente. Entretanto, também nos casos dessas três salas não há prova de que tenha ocorrido cancelamento da promessa de compra e venda. O simples atraso no pagamento das parcelas não significa seu desfazimento.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.116

Vale lembrar que as promessas de compra e venda referentes às salas da Av. João Cabral de Melo Neto foram levadas ao competente Registro de Imóveis e traduzem direitos reais de aquisição. Tais direitos possuem inegável conteúdo econômico que foram incorporados ao patrimônio da Recorrente no ato de sua constituição.

O ITBI não incide apenas sobre a transmissão de propriedade, no exato significado do termo na forma da lei civil, mas também sobre direitos reais sobre imóveis, a teor do art. 4º, inciso II, da Lei nº 1.364/1988. Os mesmos direitos reais adquiridos pela Sra. Maria Luísa Garcia de Mendonça por meio das promessas de compra e venda foram por ela incorporados ao patrimônio da Recorrente.

Temos para nós que só será possível assegurar a extinção dos efeitos das citadas promessas de compra e venda quando da conclusão dos processos judiciais que impuseram limitações ao patrimônio da Sra. Maria Luisa Garcia Mendonça. Por ora, as certidões do Registro de Imóveis que constam nos autos permanecem trazendo o registro das referidas promessas.

A respeito dos valores venais atribuídos aos imóveis reproduzimos as informações da Representação da Fazenda: “Por fim, no que se refere à base de cálculo, com exceção dos imóveis da Rua Baronesa de Poconé, nº 66, ap. 502, e da Av. das Américas, nº 3.301, bl. 4, sala 210, nos quais o próprio valor declarado serviu como base de cálculo, os demais tiveram sua base de cálculo atribuída por arbitramento, considerando-se os valores então integralizados, conforme faculta a Lei nº 1.364/1988. Parece-nos que não houve qualquer contestação quanto o valor de mercado atribuído aos respectivos valores integralizados. A contestação se referiu à pretensa inclusão na base de cálculo dos valores ainda a serem integralizados na ocasião, inclusão esta que, na verdade, não ocorreu.

Em face do exposto só nos resta **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário, mantendo-se incólume a decisão *a quo*.

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **GARCIA E MENDONÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 17.116**

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

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2019.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**ROBERTO LIRA DE PAULA**  
CONSELHEIRO RELATOR