

Protocolo 14: 29.641/2020

De: Evandro C. - SFA - SC

Para: SFA - GSFA - Assessoria da Secretaria da Fazenda

Data: 03/11/2020 às 09:44:15

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SFA - GSFA, SFA - SC

Segue Relatório e voto deste Relator.

—

Evandro Censi
Conselheiro

Anexos:

Recurso Tributário 263 - 2020 recorrente Frontiére relatorio e voto.pdf

Recurso Tributário nº 263/2020

Recorrente: Frontière Serviços de Engenharia Ltda.

Relator: Conselheiro Evandro Censi

RELATÓRIO

1 - Trata-se de Recurso interposto por **Frontière Serviços de Engenharia Ltda.**, Pessoa Jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 14.676.036/0001-02 com sede na Avenida Tancredo Neves, 951, Cascavel, Paraná, neste ato representada por sua Procuradora, Sra. Renata Gonçalves Felix com procuração anexo a este Recurso (Despacho 9: 29.641/2020), protocolado na data de 08/09/2020 contra os seguintes Termos:

- Decisão administrativa nº 0693/2020/GSFA ;

2 – O processo Administrativo iniciou-se em 17/12/2019, quando a Recorrente protocolou solicitação de “**reconhecimento de não incidência do ITBI** de acordo com o inciso I, do § 2, do art 156 da Constituição Federal do Brasil de 1988, pelo motivo dos bens e direitos serem decorrente de cisão”.

3 – Em 21/08/2020 foi emitido pelo Departamento de Fiscalização Fazendária, o Parecer n. 116/2020 no sentido de indeferimento do pleito, como segue abaixo o trecho da conclusão do referido parecer:

“CONCLUSÃO: Todos os pontos elencados acima, levam a crer que o **patrimônio cindido será transferido a JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A**, que é sócia da empresa cindida e a qual, conforme o próprio protocolo de justificativa de cisão demonstra, no mesmo ato se retira da sociedade OCEAN TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. O simples fato do protocolo e justificação da cisão apresentar a intenção da destinação que a JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A

pretende dar a parcela patrimonial que lhe está sendo vertida (de seu interesse), não é suficiente para enquadrar a Requerente como beneficiária da cisão, pois, no mínimo, teria que ter praticado os atos já referidos anteriormente, constantes no art. 25, I da DREI N° 35 de 2017 (aprovar o protocolo e justificação da cisão, nomear os peritos, autorizar o aumento de capital, aprovar o laudo de avaliação, etc.). Nesse passo, desde já percebe-se que o protocolo de intenções e justificação (realizado em 28/02/2019 e registrado na Junta Comercial do Paraná em 07/08/2019) e demais atos e documentos referentes a Cisão em questão foram efetuados e aprovados por outras partes, sem participação da ora Requerente. **Logo, não há como estabelecer que a parte Requerente é a empresa beneficiária (cindenda) quando a mesma não aprovou a cisão, não nomeou peritos, não aprovou o laudo de avaliação, nem arquivou ou se responsabilizou pelos atos e documentos.** Partindo então, especificamente para o ato de aumento de capital realizado pela Requerente em sua 2ª alteração contratual, temos que o patrimônio descrito no ato referente ao aumento de capital é integrado quase completamente em bens imóveis. Logo, é necessário estabelecer primeiramente quem está integralizando os referidos bens para aumento de capital, uma vez que concluído que a Requerente não é a beneficiária da Cisão. **A princípio (pela observação do quadro social e distribuição das cotas) temos que o referido aumento de capital está se dando quase inteiramente pela sócia JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A, sendo assim, para análise da referida transmissão dos bens imóveis e verificação da incidência ou não de ITBI ao caso, entendemos que aquele que está subscrevendo e integralizando os bens imóveis necessita previamente possuir o direito real sobre o mesmo. Contudo, nenhum dos sócios da Requerente, entre eles sociedade JOTA ELE, constam como proprietários nas matrículas dos imóveis, restando também prejudicada a análise de não incidência de ITBI sobre uma possível integralização de capital por sócio. Por fim, conforme o exposto, considerando a legislação vigente, bem como a documentação apresentadas nestes autos e no protocolo 1DOC n° 14.852/2020 (vinculado a estes autos), entende-se como melhor providência o indeferimento da Certidão de Não Incidência de ITBI ora pleiteada.” (grifos meu)**

4 – No mesmo dia, o Secretário da Fazenda emitiu a Decisão Administrativa nº 0693/2020/GSFA, também indeferindo a solicitação do contribuinte, fundamentando a decisão através do Parecer 116/2020.

5 - Em 21/08/2020 foi enviado e-mail com a decisão para aquele constante do cadastro 1DOC do contribuinte. **Em 24/08/2020 foi visualizado**, sendo considerado como ciente pela parte, esta data.

6 - Por fim, **em 08/09/2020** o Contribuinte protocolou Recurso Voluntário (Protocolo 29.641/2020), onde em seus pedidos requer a seguir:

11. Esclarecidos e comprovados os fatos, requer a reforma da r. decisão recorrida com o provimento deste recurso voluntário e com o consequente

deferimento do reconhecimento de não incidência do ITBI quanto aos bens recebidos através de cisão parcial da empresa Ocean Tower.

12. Eis a pretensão da recorrente.

É o breve Relatório

VOTO

- 7- Presente os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.
- 8- Em primeiro plano, passo a analisar o ordem cronológica dos instrumentos registrados nas devidas Juntas Comerciais (SC e PR).
- 9- O Contrato social da empresa Frontiére Ltda foi assinada pelos sócios em 11/10/2011 e Registrado no órgão em 28/10/2011 com as **seguintes atividades** e sendo sócios: **Jota Ele Ltda com 99% da quotas e Joao Luiz Felix com 1% das quotas**

CLÁUSULA TERCEIRA: OBJETIVO SOCIAL.

A Sociedade, tem por objetivo a Indústria da Construção Civil, Construção de Edifícios e Incorporação Imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, para fins residenciais; bem como promover, por si ou por terceiros a construção, divulgação e comercialização das unidades autônomas do respectivo empreendimentos imobiliário a ser implantado em imóvel situado no Município e Comarca de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná,

CLÁUSULA QUARTA: PRATO

- 10- A 1ª alteração contratual foi assinada pelos sócios em 20/02/2019 e Registrado no órgão em 18/03/2019 onde, dentre outras alterações, alterou seu objetivo social como segue:

CLÁUSULA SEGUNDA – Alteração de objeto social. Os sócios, por unanimidade, resolvem alterar o objeto social da Sociedade, que passa a ser o seguinte: os serviços de Engenharia e Arquitetura, Serviços de Engenharia Elétrica e Mecânica e a manutenção de máquinas e equipamentos para construção. Em razão de tal alteração, a Cláusula Terceira do Contrato Social da Sociedade passa ter a seguinte redação:

CLÁUSULA TERCEIRA: OBJETIVO SOCIAL

A Sociedade tem por objetivos serviços de Engenharia e Arquitetura, Serviços de Engenharia Elétrica e Mecânica e a manutenção de máquinas e equipamentos para construção.

- 11- Em seguida registrou na Junta Comercial de SC a “**Justificação e protocolo de cisão parcial com versão de patrimônio para sociedade já existente**” assinado 28/02/2019 e registro na JUCESC em 23/08/2019, onde a Ocean Tower faz a Cisão de parte do seu patrimônio em prol de um dos Sócios, a empresa Jota Ele Ltda. São Partes nesta Cisão: **Estrutura Empreendimentos Imobiliários Ltda (sócia administradora da**

Ocean Tower) e Jota Ele (também sócia da Ocean Tower e sócia na empresa Frontiére) em que decidem :

Considerando que a cisão parcial de OCEAN TOWER com a versão de parte de seu patrimônio para a JOTA ELE, atende os melhores interesses de todos os envolvidos;

firmam o presente **Protocolo de Cisão Parcial**, nos termos dos artigos 1113 a 1122 do Código Civil e subsidiariamente pelos artigos 224 a 233 da Lei nº 6.404, de 1976 e demais disposições aplicáveis, na seguinte forma.

(...)

O patrimônio abaixo delimitado e que será vertido para a JOTA ELE representa o resultado da negociação das PARTES, sendo reputado justo por todos os envolvidos.

(...)

Em vista disso, as PARTES firmam o presente instrumento para que, na forma seguinte, proceda-se a cisão parcial da OCEAN TOWER, com versão da parcela patrimonial de interesse de JOTA ELE na sociedade já existente FRONTIERE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.676.036/0001-02, NIRE 41207207139, com sede em Foz do Iguaçu – Pr, na Avenida Costa e Silva, 185, Sala 105, Cataratas JL Shopping, Bairro Pólo Centro, CEP 85.863-000, doravante referida apenas como FRONTIÉRE.

(...)

12- Data do evento estipulado pelas partes, 28/02/2019

2. OBJETO DA CISÃO PARCIAL

O objeto da cisão parcial da sociedade são os seguintes bens imóveis, com suas benfeitorias, que integram o ativo da OCEAN TOWER e tem como data do evento 28 de fevereiro de 2019, utilizando-se do balanço base de 31 de dezembro de 2018:

13- Ainda na justificativa para a Cisão, consta bem explicado que a transferência do patrimônio da empresa **Ocean Tower Ltda**, será em favor da **Frontiére Ltda**, empresa esta em que a **Jota Ele Ltda** é sócia.

8 – ALTERAÇÕES DE CAPITAL SOCIAL

O capital social da OCEAN TOWER é de para R\$ 8.480.465,00 (oito milhões, quatrocentos e oitenta mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais), correspondente a 848.046 (oitocentos e quarenta e oito mil e quarenta e seis) quotas de capital. Com a cisão parcial, o capital social da **OCEAN TOWER** será reduzido em R\$ 8.244.695,00, passando a ser de R\$ 235.770,00 (duzentos e trinta e cinco mil, setecentos e setenta reais), dividido em 23.577 (vinte e três mil quinhentas e setenta e sete) quotas, no valor nominal de R\$ 10,00 (dez reais) cada, que permanecerão com a sócia ESTRUTURA. Em decorrência da redução do capital social ocasionada pela cisão parcial, serão canceladas as 824.469 (oitocentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e sessenta e nove) quotas, no valor nominal de R\$ 10,00 (dez reais) cada, referentes ao patrimônio transferido à FRONTIÈRE.

A FRONTIÈRE terá seu capital social aumentado em razão do patrimônio a ela vertido em razão da cisão. Assim, o capital social da FRONTIÈRE passará de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para R\$ 8.259.695,00 (oito milhões duzentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e noventa e cinco reais) ¹, mediante a criação de 8.244.695 (oito milhões duzentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e cinco) quotas, todas subscritas pela JOTA ELE e integralizadas com o patrimônio vertido em decorrência da cisão da OCEAN TOWER. O valor de R\$ 0,94 (noventa e quatro centavos) será contabilizado na FRONTIÈRE como reservas de capital. *A*

- 14- Inclusive, consta quadro detalhado das alterações patrimoniais ocorridas

OCEAN TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.:

Sócios	Capital Social original		Capital Social posterior à cisão	
	Valor	%	Valor	%
ESTRUTURA	R\$ 235.770,00	2,80%	R\$ 235.770,00	100%
JOTA ELE	R\$ 8.244.695,00	97,22%	R\$ 0,00	0%
Total	R\$ 8.480.465,00	100%	R\$ 235.770,00	100%

FRONTIERE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA.:

Quotistas	Capital Social original		Capital social posterior à cisão	
	Valor	%	Valor	%
JOTA ELE	R\$ 14.850,00	99%	R\$ 8.259.545,00	99,998%
João Luiz Felix	R\$ 150,00	1%	R\$ 150,00	0,002%
Total	R\$ 15.000,00	100%	R\$ 8.259.695,00	100%

- 15- O próximo ato registrado pela **Frontière** na junta comercial é a 2ª alteração contratual com assinatura em 30/03/2019 e registro em 04/10/2019, onde consta o aumento de capital em decorrência da cisão parcial da **Ocean Tower**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – Aumento de capital social em decorrência de cisão parcial.
O capital social da Sociedade, que era de R\$ 15.000,00 (Quinze Mil Reais), já plenamente integralizado, fica elevado para o valor de R\$ 8.259.695,94 (Oito Milhões Duzentos e Cincoenta e Nove Mil, Seiscentos e noventa e Cinco Reais e Noventa e Quatro Centavos), sendo que o aumento de R\$ 8.244.695,94 (Oito Milhões, Duzentos e Quarenta e Quatro Mil, Seiscentos e Noventa e Cinco Reais e Noventa e Quatro Centavos) é plenamente integralizado mediante a versão do patrimônio adiante descrito, oriundo da cisão parcial de OCEAN TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pessoa

jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.746.577/0001-26, com sede em Joinville - SC, à Rua Quinze de Novembro, nº 1260, Bairro América, CEP 89.201-602, com Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial de Santa Catarina sob o nº 20122950755, em 12/11/2012:

- **APARTAMENTO Nº 1002** (mil e dois) do Edifício Residencial Ocean Tower Empreendimento, situado na rua João Manir Luca, nº 40, bairro dos Pioneiros, Balneário Camboriú-SC, com área privativa total de 132,425m², área comum de 111,621m² (inclui 02 vagas de garagem) e área total de 244,045m² coeficiente de proporcionalidade de

(...)

16- Nesta 2ª alteração, Consta em sede de parágrafo primeiro da cláusula primeira, que a **Frontière informa anexar a justificativa e protocolo de cisão à aquele ato de aumento de capital por cisão**, e que além do protocolo, arquivou junto o laudo de avaliação emitido pelo perito contábil. Ao meu entender, **estaria concordando com estes e suprimindo os requisitos do art 25 da Instrução Normativa DREI nº 35 de 2017**

Parágrafo primeiro. A "*Justificação e Protocolo de Cisão Parcial com versão de patrimônio para sociedade já existente*" de OCEAN TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., datado de 28/02/2019, acompanha a presente alteração contratual, como seu anexo.

Instrução Normativa DREI nº 35 de 2017

Art. 25. A cisão de sociedade empresária, de qualquer tipo jurídico, deverá obedecer aos seguintes procedimentos:

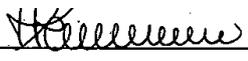
I – cisão parcial para sociedade existente:

a) **A sociedade**, por sua assembleia geral extraordinária ou por **alteração contratual**, que absorver parcela do patrimônio de outra, deverá **aprovar o protocolo de intenções e a justificação, nomear peritos ou empresa especializada e autorizar o aumento do capital**, se for o caso;

17- **Até aqui**, não vejo elementos que invalide a cisão parcial da **Ocean Tower** em favor da **Jota Ele** e a quem **destina o patrimônio a empresa já constituída Frontière**, a qual pertence ao mesmo grupo econômico.

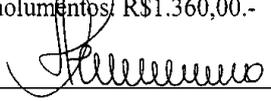
18- **Porém**, há no presente processo, dois outros pontos a serem analisados.

19- O primeiro é com relação a matrícula atualizada dos imóveis apresentada pela recorrente, **em especial todos os apartamentos**, onde consta como último arquivamento, **registro de alienação fiduciária** sendo **credora Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A**

Luísa Steiner Schroeder - Registradora Substituta 

R.3-122.492, 26 de Novembro de 2018.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e outras avenças datado de 04.10.2018, 1º Aditamento datado de 01.11.2018 e 2º Aditamento datado de 21.11.2018.-
Devedora: JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A., CNPJ nº 77.591.402/0001-32, com sede na rua Coronel Pedro Scherer Sobrinho, nº 222, Cristo Rei, Curitiba-PR.-
Credora: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 36.113.876/0004-34, com sede na rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, São Paulo-SP.-
Agente Administrativo: OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., CNPJ nº 02.150.453/0002-00, com sede na rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi, São Paulo-SP.-
Fiduciante: OCEAN TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 12.746.577/0001-26, com sede na rua Quinze de Novembro, nº 1260, bairro América, Joinville-SC.-
Dívida/ Forma de Pagamento: R\$6.060.000,00 a serem pagos em 39 (trinta e nove) parcelas mensais e sucessivas, sempre no dia 14 de cada mês, sendo o primeiro pagamento em 14.07.2019 e o último em 14.09.2022. Juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

continua ficha 1v

continuação da Matrícula nº 122.492	livro 2	ficha nº 1v
"over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ao, base 252 dias úteis, ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de 5,25% a.a.- FRJ pago em 08.11.2018, no valor de R\$680,00, conforme boleto nº 28346670001620188.- Valor atribuído ao imóvel para os efeitos do art. 24, VI da Lei 9.514/97: R\$852.000,00.- PROTOCOLO: Nº 284.365 de 12/11/2018. (LL) Emolumentos: R\$1.360,00.- Selo de fiscalização: FHI78034-R6JF R\$1,90.- Luísa Steiner Schroeder - Registradora Substituta 		

20- Entendo que, com base na documentação apresentada, a maioria dos imóveis (todos os apartamentos) **encontram-se efetivamente sob a propriedade resolúvel do CREDOR** desde a assinatura do contrato de alienação fiduciária (04/10/2018) e que irá

perdurar até a quitação de todas as parcelas, **sendo a primeira em 14/07/2019 e a última 14/09/2022, tendo o recorrente apenas a posse.**

21- Para Maria Helena Diniz, (2004) “alienação fiduciária em garantia consiste na transferência feita pelo devedor ao credor da propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem infungível (CC, art. 1361) ou de um bem imóvel (Lei nº 9514/97, arts. 22 a 33), como garantia do seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o adimplemento da obrigação, ou melhor, com o pagamento da dívida garantida.”

22- Segue dispositivo legal sobre o tema:

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Seção VII

Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e **IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.**

(...)

CAPÍTULO II

Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, **contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.**

(...)

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. **(Grifos meus)**

23- Não identifiquei no processo, **anuência do credor** para a transferência dos imóveis para terceiros. Assim, entendo que esta cisão seria questionável, já que considero o CREDOR como sendo o detentor da propriedade resolúvel, naqueles imóveis em que há o registro do contrato de alienação fiduciária.

24- Já o outro ponto a ser analisado, são os **requisitos para comprovação da atividade preponderante da empresa Frontière.**

25- Observo que até a data de 20/02/2019(data da primeira alteração contratual onde houve alteração das atividades), a empresa Frontière tinha em seu rol de atividades, atividades imobiliárias, tais como Incorporação imobiliária e “bem como promover por si ou por terceiros a construção, divulgação e **comercialização das unidades autônomas ...**”.

CLÁUSULA TERCEIRA: OBJETIVO SOCIAL.

A Sociedade, tem por objetivo a Indústria da Construção Civil , Construção de Edifícios e Incorporação Imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, para fins residenciais, bem como promover, por si ou por terceiros a construção, divulgação e comercialização das unidades autônomas do respectivo empreendimentos imobiliário a ser implantado em imóvel situado no Município e Comarca de Foz do Iguaçu , Estado do Paraná,

CLÁUSULA QUARTA : PRAZO DE DURAÇÃO

26- **A data estipulada pelas partes para a Cisão da empresa é 28/02/2019 (oito dias após a alteração das atividades da Frontiere)** conforme já exposto acima, **logo**, com fulcro no art 3º da Lei municipal 859/89, para a emissão da certidão definitiva há que se observar os prazos de **2 anos antes e dois anos após a esta data**, para verificação da preponderância da atividade da empresa, conforme disposto a seguir:

Lei municipal 859/89

SEÇÃO II

DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 3º O Imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

(...)

III - Efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

IV - Decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica; (Redação dada pela Lei nº 3488/2012)

(...)

§ 1º - O disposto nos incisos III e IV deste Artigo, não se aplica quando a **pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante, a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.**

§ 2º - **Considera-se caracterizada a atividade preponderante, referida no parágrafo anterior, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente decorrer da compra e venda de bens imóveis ou direitos sobre eles, da locação destes bens ou de arrendamento mercantil, observando-se para a apuração da preponderância:**

I - os 2 (dois) anos anteriores e os 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, para a pessoa jurídica em atividade há mais de 2 anos na data da aquisição;

II - os 3 (três) anos seguintes à data da aquisição, para a pessoa jurídica que iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela. (Redação dada pela Lei nº 3488/2012)

§ 3º - Verificada a preponderância a que se referem os Parágrafos anteriores, tornar-se-á devido o Imposto nos termos da Lei vigente a data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles. (Revogado pela Lei nº 3488/2012)

(...)

§ 5º **O adquirente, sujeito à apuração dessa preponderância, deverá apresentar à Secretaria Municipal da Fazenda, até o dia trinta e um de julho do exercício seguinte ao último que serviu de base para a apuração da preponderância, os seguintes documentos:**

I - razão analítico das contas de receita, balanços patrimoniais e demonstrativo dos resultados dos exercícios correspondentes ao período de apuração descrito no § 2º;

II - declarações do imposto de renda da pessoa jurídica dos anos-base correspondentes ao período de apuração descrito no § 2º. (Redação acrescida pela Lei nº 3488/2012)

§ 6º O contribuinte a que se refere o parágrafo anterior será intimado da obrigação prevista naquele dispositivo, e da penalidade prevista no inciso II do Art. 18, no momento do recebimento da Certidão de não incidência do ITBI, da qual também deverá constar o teor daqueles dispositivos. (Redação acrescida pela Lei nº 3488/2012)

§ 7º Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, ou não apresentada a documentação prevista no § 5º deste artigo, tornar-se-á devido o Imposto nos termos da Lei vigente na data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles. (Redação acrescida pela Lei nº 3488/2012)
(grifo meu)

27- Portanto, deve ser observado a preponderância das receitas, entre o período de 2 anos antes e 2 anos após 28/02/2019 (data referência).

28- Inclusive, a própria requerente anexou em sede de primeira instância, cópia do e-mail enviado pelo município em que constam os documentos a serem anexados ao requerimento, como segue:

*Caso a empresa possua mais de um objeto social, deverá apresentar o Balanço Patrimonial dos 02 (dois) últimos exercícios, bem como Demonstrativo de Resultado Econômico da Empresa – DRE, assinado pelo contador.

Atenciosamente



Luiz Gustavo Melo do Couto
Auxiliar Administrativo | Departamento de Protocolo e Expediente
Secretaria de Gestão Administrativa
47 3267 7004
www.balneariocamboriu.sc.gov.br



29- A recorrente não apresentou os documentos solicitados, em especial Balanço e DRE.

30- Assim, diante de todo o exposto voto por conhecer e **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso, por 2 motivos. O primeiro, com fulcro no art 22 da Lei 9514/97, por entender que os imóveis (apartamentos) **tiverem a propriedade resolúvel transferida ao Credor do contrato de alienação Fiduciária registrado nas respectivas matrículas**, ou seja, enquanto perdurar o Financiamento, o legítimo proprietário é o CREDOR no Financiamento. Não encontrei anuência do credor para a transferência dos imóveis. Em segundo, com fulcro no art 3º da lei 859/89, por entender que não é esse o momento para “deferimento e reconhecimento da não incidência do ITBI” como solicita a recorrente, visto a falta de comprovação da **atividade preponderante da empresa, que deverá ser analisada no período de 2 anos antes e 2 anos depois da data da Cisão, que é 28/02/2019**, data esta disposta na Justificativa para a Cisão.

31- É como Voto

Evandro Censi

Conselheiro



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F24D-961E-2650-E1CF

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ EVANDRO CENSI (CPF 938.XXX.XXX-49) em 03/11/2020 09:44:51 (GMT-03:00)
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/F24D-961E-2650-E1CF>