

Recurso Tributário: nº 467/2024

Processo eletrônico: nº 79.641/2024

Recorrente: NARDI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Assunto: ITBI – Certidão provisória de não incidência - Integralização de capital social – Holding.

Relator: Conselheiro Willen Bombana Paes

Relatório.

1. Por razões de economia processual adoto o Relatório do I. Relator.

É o relatório.

Voto.

2. Face ao teor da matéria trazida ao conhecimento deste Colegiado, passo a analisar o recurso.
3. Conforme se extrai da R. Decisão Adm nº 557/2024/GSFA, o município indeferiu a certidão provisória para a requerente, por considerar que a forma pela qual a empresa está constituída, e, por conseguinte, a sua atividade, seriam incompatíveis com a concessão da certidão provisória de não incidência do ITBI (anteriormente à análise em definitivo da hipótese de imunidade prevista no Art o 156, §2º, inciso I da Constituição Federal, a qual será realizada em momento futuro, nos termos do Art. 37 do CTN).
4. Das razões elencadas pelo município para o indeferimento da certidão provisória, extrai-se o seguinte:

A empresa iniciou suas atividades em 02/08/2024, possuindo como objetivo social o disposto em sua cláusula quarta do contrato social:

CLÁUSULA QUARTA – DO OBJETO SOCIAL: A sociedade limitada tem como objeto social a exploração no ramo de Holdings de Instituições Não Financeiras; Administração de Bens Próprios (Aluguel) .

Apesar da atividade de "aluguel", vemos que há a disposição da atividade de Holding constante no seu objetivo, porém, mesmo assim, a Requerente declara em seu requerimento que "O pedido de isenção se justifica, por se tratar de integralização de imóvel, em holding familiar, sem fins lucrativos."

Vale destacar que o Fisco entende que uma *Holding* quando não voltada à atividade imobiliária (direta ou indiretamente) pode perfeitamente se enquadrar no dispositivo constitucional que prevê a imunidade pleiteada, porém, ressalte-se, somente quando efetivamente desenvolve a atividade que se dispõe, ou seja, holding que não se destine às atividades imobiliárias.

Pois bem, o capital social da Requerente e, conseqüentemente, seu patrimônio, é formado em sua imensa maioria por bens imóveis, ou seja, no percentual de 90,66% (noventa vírgula sessenta e seis por cento) e, considerando a atividade constante em seu Contrato Social, assim como no próprio CNPJ e as Declarações fornecidas pela Requerente, desde já pode-se concluir que na prática, o que resta para a empresa desenvolver como atividade é a administração de bens imóveis próprios/holding familiar/holding patrimonial.

Ou seja, desde já pode-se concluir que não há comprovação que a Requerente exerceu ou mesmo exerce atualmente outro objetivo, que tenha outra atividade preponderante, que não justamente aquelas caracterizadas como impeditivas (administração de bens imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios).

Ora, sabe-se que a finalidade da imunidade é fomentar a atividade econômica, excluindo-se ainda as atividades imobiliárias. Portanto, desde já conclui-se que a Requerente não faz jus a imunidade pretendida, não sendo, no presente caso, necessário nem mesmo aguardar o prazo previsto na norma para verificação da atividade preponderante, uma vez que não há dúvidas quanto ao exercício dela.

Assim, diante de todo o exposto, considerando os documentos acostados ao processo, a legislação e a jurisprudência pertinente ao tema, bem como considerando a finalidade precípua da imunidade em tela, que é fomentar a atividade econômica das pessoas jurídicas, o objetivo social da adquirente, a ausência de comprovação que está exercendo outra atividade preponderantemente que não justamente uma das caracterizadas como impeditivas, entendemos como melhor providência orientar pelo **Indeferimento da Não Incidência pretendida.**

5. Nesse passo, por entender (em especial) que a benesse constitucional *in casu* pressupõe o desenvolvimento de alguma atividade empresarial (não impeditiva), e, que a requerente não teria como atender a tal requisito (por uma razão lógica), a municipalidade indeferiu, de pronto, o pedido da requerente.

6. A recorrente, por sua vez, contestou a R. Decisão Administrativa, produzindo, inclusive, algumas alegações referentes à análise da imunidade em si (como por ex., acerca da suposta contabilização dos bens segundo critérios do IRPJ, e/ou, quanto à eventual tributação do valor excedente, cfe o T 796/STF).

7. Necessário dizer, contudo, não serão analisadas no presente voto, uma vez que, no entendimento deste Relator, tais alegações não foram objeto de apreciação pelo Fisco, nem pelo Secretário da Fazenda; e, portanto, a análise de mérito em relação a tais questões ultrapassaria o objeto do presente recurso (a concessão ou não da certidão provisória); devendo ficar sobrestada até o transcurso do período preponderância.

8. Nesse aspecto, considerar-se-á, apenas, a parte da impugnação referente ao direito à obtenção da certidão provisória, segundo à atividade da empresa e ao período de verificação da

preponderância, conforme os termos destacados a seguir:

Ademais, melhor sorte, não assiste ao indeferimento quanto a ausência de comprovação da Requerente que estava exercendo outra atividade preponderante que não justamente as caracterizadas como impeditivas, pois tal exigência, pode ser suprida, condicionada a apresentar no final de cada exercício a Declaração de Imposto de Renda, balanços patrimoniais, demonstrativo de resultados dos exercícios, etc...

Isso posto, pelas razões discorridas alhures, que comprovam que a atividade principal da Empresa Requerente é **HOLDINGS DE INSTITUIÇÕES NÃO FINANCEIRAS – CNAE 64.62-0.-00**, requer seja deferido o pedido formulado para autorizar a não incidência de ITBI sobre os imóveis urbanos representados pelas matrículas nºs. 60366 e 60367, ambos registrados no 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú (SC), para fins de Integralização da pessoa Jurídica **NARDI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ nº. 56.237.882/0001-68, conforme preceito contido nos artigos 156, §2º da Constituição Federal c/c 31, e Lei 88/1993 do Código Tributário.

Alternativamente, requer seja concedida **CERTIDÃO PROVISÓRIA** de não incidência de ITBI sobre os imóveis urbanos, condicionada a proceder a entrega da Declaração de Imposto de Renda, balanços patrimoniais, demonstrativos do resultado dos exercícios.

9. Feitas essas considerações, necessário que se diga, portanto, que a análise que ora se apresenta diz respeito apenas e tão somente ao direito à concessão (ou não) da certidão provisória de não incidência à recorrente, enquanto não realizada a análise em definitivo; a qual, deverá ser realizada após o transcurso do prazo necessário para a verificação da atividade preponderante, conforme a previsão do Art. 37, § 2º, do Código Tributário Nacional.

Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

10. A partir daí, cabe destacar, o que está disposto no Art. 3º da Lei municipal nº 859/1989, acerca da certidão de não incidência de ITBI.

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;

§ 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)

§ 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)

11. Com efeito, tem-se que, no presente caso, a pessoa jurídica iniciou as suas atividades em 2024, sendo que a integralização dos imóveis ocorrera em 2024. Logo, não há como afirmar, até o presente momento, que a atividade da Recorrente é (será) preponderantemente imobiliária, ou mesmo, que a empresa não realizará atividade, eis que ainda não transcorrido o período de análise estabelecido pelo art. 37, do CTN.

12. Por fim, ressalto que o presente posicionamento não implica no reconhecimento da imunidade pleiteada, mas tão somente no direito de obter a certidão provisória de não incidência, enquanto não realizada a análise definitiva acerca da atividade preponderante, após o transcurso

do período a que se refere o art. 37, § 2º, do CTN.

13. Ante o exposto, VOTO por dar PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, no sentido de que seja concedida a CERTIDÃO PROVISÓRIA de não incidência de ITBI sobre os imóveis em questão, nos termos supramencionados.

Esse é o voto.

Balneário Camboriú, 05 de março de 2025.

Willen Bombana Paes
Conselheiro
(assinado digitalmente)