PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1000745-93.2018.8.26.0660

C O N C L U S Ã O

Em 26 de fevereiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(195/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Transformações societárias (incorporação e cisão) – Transmissão de bens imóveis – Exigência de prova do adimplemento do imposto de transmissão *inter vivos,* ou de isenção – Sociedades em cujo objeto se inseria a compra e venda de bens imóveis – Parecer pelo não provimento do recurso e manutenção da exigência.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. *B5 Participações Ltda.,* em procedimento administrativo comum ou "pedido de providências" (fl. 01/06), afirmou-se titular de direitos aquisitivos sobre o domínio de imóveis compreendidos nas matrículas 305, 646 e 852 da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Viradouro. Assim, apresentou para averbação (n. 16 da letra *b* do item 11 do Capítulo XX das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais – NSCGJ) certos instrumentos societários, diante do que foram exigidas (fl. 277) certidões de isenção do imposto de transmissão imobiliária *inter vivos* (ITBI) relativas aos atos de incorporação de *Lubisa Agricultura Ltda.* por *Cibratur Empreendimentos, Hotéis e Turismo Ltda.,* e de cisão parcial desta última (que antes se passara a chamar *B5 Ltda.*),

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B4189C.

operação da qual veio a originar-se a própria requerente *B5 Participações.*

A requerente entendeu que essa exigência (fl. 277) é indevida, pois a sua atividade preponderante é agrícola (ou seja, não é a compra e venda de bens imóveis) e, desse modo, não há isenção, mas imunidade tributária (Constituição Federal, art. 156, § 2º, I; CGJ, autos 0049437-55.2010.8.26.0100; CSM, autos 1022143-69.2014.8.26.0100), e fez iniciar pedido de providências, para a superação do óbice.

Segundo a r. sentença (fl. 318/322), a Oficial tinha o dever de fiscalizar o recolhimento dos tributos (inciso XI do art. 30 da Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994; inciso VI do art. 134 do Cód. Tributário Nacional; art. 289 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973) e, na hipótese, a imunidade tributária não é incondicionada (inciso II do art. 36 e art. 37 do Cód. Tributário Nacional; inciso III e §§ 2º-7º do art. 90 da Lei Complementar Municipal nº 38/2010); logo, está correta a exigência, cuja constitucionalidade ou legalidade não pode ser examinada na via administrativa.

Em seu recurso (fl. 324/331), a interessada *B5 Participações* reproduz os argumentos já empregados na petição inicial (fl. 01/06), acrescentando que a legislação municipal não impõe a apresentação de certidão ou qualquer outro instrumento que comprove a imunidade ou a isenção.

O recurso foi distribuído à 9ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça, a qual declinou de sua competência em favor desta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 373/379 e 390).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B4189C.

provimento do recurso administrativo (fl. 406/408).

É o relatório.

Opino.

2. Preliminarmente, interposto com o nome de apelação, o recurso vem sendo processado, como é correto, na forma prevista no Código Judiciário, art. 246, já que a matéria versada concerne a ato de averbação, isto é, não diz respeito, propriamente, a um registro *stricto sensu* (Lei n.º 6.015/1973, arts. 167, I, 203, II, e 296). De qualquer forma, o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e o exame do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei n.º 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

De meritis, o recurso não merece provimento.

Como se tira do inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, o imposto sobre a transmissão *inter vivos,* a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, não incide em caso da transferência de direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica – salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Essa disposição é complementada e esclarecida pelo Código Tributário Nacional:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B4189C.

"Art. 36 - Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra.

Parágrafo único - O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B4189C.

§ 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.

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante."

A sociedade *Cibratur* – que incorporou *Lubisa* (fl. 50/51, 61/62 e 63/80 e 172) e, depois, teve a denominação alterada para *B5 Ltda.* (fl. 29/50, 61, 101, 89/113 e 115) – possuía, dentre os seus objetivos sociais, a "compra e venda de imóveis, próprios ou de terceiros" (fl. 29, 37 e 45, especialmente). Esse objetivo social foi também mantido para a sociedade *B5 Ltda.* (fl. 101). Depois, essa *B5 Ltda.* foi cindida em parte (fl. 121 e 167), e parte do patrimônio cindido foi incorporado por *Capper Wani Participações Ltda.* (fl. 131, 133, 135, 205, 203/224 e 235/243), a qual, por sua vez, teve a denominação alterada para *B5 Participações* (fl. 245/271), ora apelante.

Portanto, seguindo à letra o disposto na Constituição, art. 156, § 2º, I, e, também, no Cód. Tributário Nacional, arts. 36, I, e 37,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B4189C.

o Ofício de Registro de Imóveis, considerando os objetivos sociais das sociedades envolvidas, fez bem em exigir (fl. 277), a prova de pagamento do tributo ou da isenção para a incorporação de *Lubisa* para *Cibratur* e para a cisão de *B5 Ltda.*

Se a Constituição da República, art. 156, § 2º, I, traz uma hipótese de imunidade, ou de mera isenção; se essa isenção pode ser ou não condicionada aos requisitos dos arts. 36 e 37 do Cód. Tributário Nacional; se a atividade preponderante das sociedades é ou não a exploração agrícola – essas são questões, todas elas, a extrapolar os limites da qualificação registral, que não pode reconhecer inconstitucionalidades nem julgar da lei, nem descer a exame de situação de fato, extradocumental. Além disso, tampouco favorece a apelante a alegação de que a lei municipal não tenha exigido a apresentação dessas provas de pagamento ou de isenção, uma vez que, a despeito disso, subsiste, em desfavor do oficial, o dever de fiscalizar a situação tributária subjacente (Lei n.º 6.015/1973, art. 289; Lei n.º 8.935/1994, art. 30, XI; Cód. Tributário Nacional, art. 134, VI).

Quanto aos precedentes citados, note-se, por fim, que não se aplicam ao caso a r. sentença dada nos autos 0049437-55.2010.8.26.0100, da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (pois nesse *decisum* não está esclarecido qual fosse o objeto social das sociedades envolvidas e, de resto, ali foi aplicada a legislação do Município de São Paulo, e não a de Viradouro, a qual condiciona a imunidade à demonstração de atividade preponderante – cf. Lei Municipal Complementar n.º 83, de 26 de setembro de 2019, art. 296) nem o v. acórdão proferido na Apelação Cível n.º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B4189C.

1022143-69.2014.8.26.0100, do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo (porque ali se tratava de discussão acerca de encargos moratórios, e aqui estão em causa o próprio tributo).

Em suma: em que pese às razões expostas na apelação, o recurso não merece provimento, e a r. sentença e a exigência do Ofício de Registro de Imóveis têm de ser mantidas, como lançadas.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no seu mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 23 de junho de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B4189C.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000745-93.2018.8.26.0660

C O N C L U S Ã O

Em 25 de junho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento.

São Paulo, 25 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000745-93.2018.8.26.0660 e o código 2B35574.