



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>PROCESSO</b>    | <b>19515.722509/2013-68</b>                     |
| <b>ACÓRDÃO</b>     | 1001-004.199 – 1ª SEÇÃO/1ª TURMA EXTRAORDINÁRIA |
| <b>SESSÃO DE</b>   | 4 de fevereiro de 2026                          |
| <b>RECURSO</b>     | VOLUNTÁRIO                                      |
| <b>RECORRENTE</b>  | IBIRAPUERA PARK HOTEL LTDA                      |
| <b>INTERESSADO</b> | FAZENDA NACIONAL                                |

**Assunto: Imposto sobre a Renda Retido na Fonte - IRRF**

Ano-calendário: 2009

PRELIMINAR DE NULIDADE. AUSÊNCIA DE ANÁLISE DE TODOS OS ARGUMENTOS. INOCORRÊNCIA.

Não há nulidade na decisão de primeira instância quando esta examina adequadamente o fundamento central da controvérsia, sendo dispensável a análise exaustiva de todos os argumentos acessórios, desde que a motivação adotada seja suficiente para a conclusão adotada. Inexistência de cerceamento de defesa.

PAGAMENTO SEM CAUSA OU A BENEFICIÁRIO NÃO IDENTIFICADO.

Sujeita-se a incidência do imposto, exclusivamente na fonte, a alíquota de 35%, todo pagamento efetuado pelas pessoas jurídicas a beneficiários não identificado, ou quando não for comprovada a sua causa ou a operação a que se refere.

IRRF. PAGAMENTOS SEM CAUSA. ALIQUOTA DE 35%. CARÁTER SANCIONATÓRIO.

O IRRF devido em virtude da não comprovação da operação ou sem causa decorre da presunção legal de que a fonte pagadora assumiu o ônus pelo pagamento. Esta previsão legal não tem a natureza de sanção por ato ilícito, tendo a finalidade apenas de tributar o acréscimo patrimonial verificado.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso voluntário, rejeitar a preliminar e, no mérito, negar-lhe provimento.

*Assinado Digitalmente*

**ANA CECÍLIA LUSTOSA DA CRUZ** – Relator

*Assinado Digitalmente*

**CARMEN FERREIRA SARAIVA** – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Ana Cecilia Lustosa da Cruz, Ana Claudia Borges de Oliveira, Gustavo de Oliveira Machado, Paulo Elias da Silva Filho, Carmen Ferreira Saraiva (Presidente).

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário interposto por IBIRAPUERA PARK HOTEL LTDA, contra acórdão proferido pela 5ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Porto Alegre/RS, que julgou improcedente a impugnação apresentada contra o auto de infração lavrado para exigência de IRPJ e CSLL, referentes ao ano-calendário de 2009.

O lançamento decorreu da constatação do pagamento sem causa “com aluguéis” contabilizados pela contribuinte, cujo pagamento foi feito à empresa CPM Participações Ltda, controlada pela própria atuada, mas que não detinha a propriedade formal do imóvel à época da dedução, pois o registro da conferência dos bens só foi efetivado no cartório de registro de imóveis em 29/02/2012.

A fiscalização, com base em consulta ao registro imobiliário, verificou que os imóveis em questão ainda pertenciam à própria contribuinte em 2009, sendo a transferência formal para a CPM realizada apenas em 2012. Concluiu, assim, que os pagamentos efetuados a título de aluguel não tinham causa jurídica válida no período auditado, configurou-se que os referidos pagamentos estavam sujeitos a alíquota de 35%.

Em sua impugnação, a contribuinte sustentou que, embora o registro da propriedade no cartório tenha ocorrido apenas em 2012, a efetiva transferência patrimonial teria ocorrido desde 2001, com base em atas societárias, balancetes contábeis e contrato social da CPM Participações. Alegou ainda que a fiscalização desconsiderou o princípio da verdade material, e requereu o cancelamento do auto de infração.

O acórdão recorrido considerou ineficaz a alegação de transmissão anterior à data do registro cartorial, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, bem como inidônea a documentação societária para comprovar, frente à Administração Pública, a transferência da titularidade do imóvel sem o devido registro no cartório competente. Nesse sentido, entendeu-se

legítima a atuação fiscal e manteve-se integralmente o crédito tributário lançado, conforme se extrai da ementa abaixo transcrita:

ASSUNTO: IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE – IRRF

Ano-calendário: 2009

PAGAMENTO SEM CAUSA OU A BENEFICIÁRIO NÃO IDENTIFICADO.

Sujeita-se a incidência do imposto, exclusivamente na fonte, a alíquota de 35%, todo pagamento efetuado pelas pessoas jurídicas a beneficiários não identificado, ou quando não for comprovada a sua causa ou a operação a que se refere.

IRRF. PAGAMENTOS SEM CAUSA. ALIQUOTA DE 35%. CARÁTER SANCIONATÓRIO.

O IRRF devido em virtude da não comprovação da operação ou sem causa decorre da presunção legal de que a fonte pagadora assumiu o ônus pelo pagamento. Esta previsão legal não tem a natureza de sanção por ato ilícito, tendo a finalidade apenas de tributar o acréscimo patrimonial verificado.

Inconformada, a recorrente apresentou recurso voluntário alegando, em suma:

- a) a nulidade do acórdão recorrido por ausência de fundamentação, considerando que a DRJ se furtou de analisar argumentos e provas apresentados junto à impugnação da Recorrente, conduta que resultou em verdadeiro cerceamento do seu direito de defesa;
- b) com relação ao mérito, pugna pela aplicação do princípio da verdade material, a fim de haja o reconhecimento da improcedência da glosa da despesa com os alugueis efetivamente pagos pela Recorrente e contabilizados/tributados pela CPM Participações;
- c) não se sustenta a premissa defendida pela DRJ no sentido de que apenas com a consignação no registro do bem pelo Cartório de Registro de Imóveis é que a propriedade efetivamente é transferida;
- d) a fiscalização desqualificou a natureza dos alugueis pagos pela Recorrente à COM Participações, caracterizando-os, inclusive, como pagamento sem causa, pautada única e exclusivamente nas informações contidas na matrícula do imóvel, considerando que a propriedade do imóvel teria sido transferida à COM apenas em 29 de fevereiro de 2012;
- e) o registro de transferência do bem pelo cartório, nos idos de 2012, ocorreu porque, até então, a área relativa ao imóvel transferido e posteriormente locado estava dividida em três matrículas distintas, antes registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob os nºs 39.361, 60.594 e 61.919;

- f) como as três áreas eram fisicamente maiores do que as áreas que constavam das aludidas matrículas, fora apresentado um pedido de retificação/unificação desses registros à Prefeitura de SP, o que deu origem a um processo administrativo, na medida em que os confrontantes do imóvel precisaram se manifestar a respeito do pleito da proprietária;
- g) o processo, iniciado em 2001, só se encerrou em 2011, dez anos depois, e originou a abertura da matrícula unificada n.º 111.607, o que foi confirmado pelo próprio agente fiscal;
- h) com o processo administrativo de retificação documental da área do imóvel das três matrículas tramitando quando da efetiva transferência do bem à COM, não foi possível a consignação da transferência da propriedade pelo Cartório, naquele momento e, apenas por esse motivo, é que o registro na matrícula foi realizado em fevereiro de 2012;
- i) sustenta que a norma representada pelo artigo 61 da lei nº 8/981/95 tem por hipótese de incidência a prática de um ilícito, possuindo natureza sancionatória;
- j) revela que a manutenção do lançamento ocasiona uma cobrança duplicada, tendo em vista que as despesas lançadas como pagamento a título de aluguel foram glosadas, originando processo próprio.

É o Relatório.

## VOTO

Conselheira Ana Cecília Lustosa da Cruz, Relatora

### 1. Da Admissibilidade

O presente recurso voluntário foi interposto dentro do prazo legal de trinta dias, conforme estabelecido pela legislação aplicável. Ademais, estão presentes todos os demais pressupostos de admissibilidade, como legitimidade, interesse e adequação. Por essas razões, o recurso merece ser conhecido e devidamente apreciado por esta instância.

### 2. Da Preliminar de Nulidade do Acórdão

Sustenta a Recorrente a nulidade do acórdão recorrido *por ausência de fundamentação, considerando que a DRJ se furtou de analisar argumentos e provas apresentados junto à impugnação da Recorrente, conduta que resultou em verdadeiro cerceamento do seu direito de defesa.*

Alega a Recorrente que, em sua impugnação, *apresentou esclarecimentos detalhados, corroborados por disposições legais e documentação hábil e idônea, a qual já havia sido entregue quando do procedimento fiscalizatório, como alterações contratuais das sociedades, a ata de reunião de quotistas da Recorrente, datada de 01 de novembro de 2001 e registrada perante a junta comercial de São Paulo, em 06 de dezembro de 2001, os balancetes da Recorrente e da CPM Participações, entre outros, que comprovam a transferência da propriedade do imóvel já no ano de 2001, bem como o fato de que as receitas de aluguel auferidas pela CPM Participações foram contabilizadas e submetidas à tributação.*

Com relação aos demais argumentos que remetem ao mérito, estes serão, oportunamente, analisados, em tópico subsequente.

Não obstante os argumentos mencionados, entendo que não assiste razão à Recorrente quanto à nulidade pleiteada.

Ocorre que, apesar de a DRJ não enfrentar todos os pontos suscitados, embora relevantes, o fundamento adotado para a manutenção do lançamento elide a necessidade de apreciação de todas as argumentações trazidas pela Recorrente, considerando que a premissa estabelecida pela decisão a quo foi a de que o **momento da transferência de propriedade é o da devida transcrição do título de transferência no cartório de registro de imóvel, que ocorreu apenas no ano de 2012.**

Diante desse contexto, a Delegacia de Julgamento entendeu cabível a exigência da fiscalização baseada no pagamento sem causa, por se tratar de pagamento ocorrido no ano-calendário de 2009, ou seja, antes da transferência efetiva da propriedade.

Corroborando o exposto, convém citar trechos da decisão vergastada:

Questão central na controvérsia é o momento da transferência de propriedade do bem objeto do contrato de locação/arrendamento, visto que não se concebe o pagamento de locativo a quem não tem a propriedade ou pelo menos o usufruto do bem imóvel. Em outras palavras, definir se seriam os documentos apresentados pelo contribuinte bastantes para conferir a transmissão da propriedade no ano de 2001 é o que se procura elucidar. (...).

Não há como se adotar a tese da impugnante.

Concernente ao presente caso, o arts. 1.245 e 1.246, do Código Civil (Lei 10.406/2002), definem como se dá a transferência da propriedade: (...).

O texto legal fala por si. A transmissão da propriedade possui forma própria e imprescindível. Quando a lei define forma própria para a prática do ato jurídico, a sua observação é condição de eficácia para a produção de seus efeitos.

Apesar de ter sido celebrada a conferência de bens ainda em 2001 e o preço não ter sido atacado pela Fiscalização, a transmissão da propriedade só se efetivou com a devida transcrição do título de transferência no Registro no Imóvel, o que não consta ter ocorrido até a época do lançamento.

Sendo a Administração Pública um terceiro em relação às partes envolvidas na suposta negociação, esta não se obriga juridicamente, em relação à propriedade, perante documentos (contratos, atas) particulares celebrados entre as partes, cuja destinação não é a sua transferência. Neste sentido, em que pese serem registrados nas juntas comerciais, somente valem perante terceiros naquilo compete às juntas dar publicidade, não produzindo qualquer efeito erga omnes, no que tange a transferência da propriedade, visto que a legislação civil determinou formalidade própria para tanto, ou seja, registro do título translativo no Registro de Imóveis competente. Assim não há como se aceitar a tese da verdade material, como refere a impugnante, quando a lei civil prevê documento hábil e forma prescrita.

Necessário, portanto, que se observe a estrita formalidade legal (registro do título translativo do registro de imóveis) para que se atinja o fim pretendido (transferência da propriedade)

(...).

Assim, considera-se perfeitamente cabível a exigência da Fiscalização baseada nas glosas das despesas de aluguéis, não havendo reparos a se fazer ao lançamento produzido.

Assim, a DRJ considerou que a transmissão da propriedade possui forma própria e imprescindível, razão pela qual, pelo entendimento adotado, não adentrou nos demais aspectos aduzidos pela Recorrente no sentido de demonstrar a ocorrência da transmissão da propriedade em momento anterior, qual seja desde a data da assembleia, que ocorreu em novembro de 2001.

Nos termos do art. 59 do Decreto nº 70.235/1972, são nulos:

I - os atos e termos lavrados por pessoa incompetente;

II - os despachos e decisões proferidos por autoridade incompetente ou com preterição do direito de defesa

No caso concreto dos autos, verifica-se que a decisão da Delegacia de Julgamento enfrentou adequadamente a matéria principal suscitada pela Contribuinte, qual seja a validade dos pagamentos efetuados com aluguéis pagos à empresa controladora, que ainda não era formalmente proprietária dos imóveis no período de apuração.

A autoridade julgadora fundamentou expressamente a improcedência da impugnação com base na ausência do registro imobiliário da transferência de propriedade até o ano-calendário de 2009, aplicando os dispositivos do Código Civil (arts. 1.245 e 1.246) e afastando a tese da verdade material na forma pretendida pela recorrente.

Dessa forma, a análise dos demais pontos acessórios tornou-se prejudicada diante da conclusão jurídica alcançada, não havendo, portanto, omissão relevante a ensejar nulidade.

Para além do exposto, a jurisprudência do CARF é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos apresentados pela parte, desde que

enfrente os fundamentos essenciais para a solução da controvérsia, como ocorre no presente caso.

Pelas razões expostas, rejeito a preliminar alegada.

### 3. Do Mérito – verdade material

Conforme consta do Termo de Verificação Fiscal, bem como relatado pela própria recorrente, foi lavrado também auto de infração referente à glosa das despesas com aluguel relativas aos mesmos pagamentos ora analisados, consubstanciado no PAF nº **19515.722510/2013-92**, o qual já foi objeto de apreciação por esta Relatoria.

Assim sendo, repiso, no que couber, os fundamentos expostos no **Acórdão nº 1001-003.993**, decidido pela unanimidade de votos desta Colenda Turma, *in verbis*:

A fim de elucidar os fatos e delimitar a controvérsia, faz-se importante esclarecer o resumo cronológico dos fatos, consoante segue:

- 06/12/2001: A contribuinte alega ter ocorrido a conferência de bens imóveis à CPM Participações Ltda., mediante documentos societários e contábeis (ata de quotistas, contrato social e balancetes).
- 28/07/2011: As matrículas dos imóveis foram unificadas no cartório de registro de imóveis de São Paulo.
- 29/02/2012: Foi formalizado o registro da transferência da propriedade dos imóveis da Ibirapuera Park Hotel Ltda. para a CPM Participações Ltda., mediante conferência de bens para integralização de capital.
- Ano-calendário de 2009: A empresa contabilizou despesas com aluguéis pagos à CPM Participações Ltda., que ainda não era formalmente proprietária dos imóveis.
- 21/01/2014: Lavrados os autos de infração para IRPJ e CSLL.

Diante desse contexto fático, surgiu a controvérsia acerca do momento da efetiva transferência do imóvel da Recorrente para a CPM Participações, se seria a partir da incorporação do bem ao patrimônio da empresa para a integralização de capital, por meio de atos societários destinados a tal fim, ou a partir do registro da transferência da propriedade dos imóveis em cartório.

Antes de adentrarmos aos detalhes da matéria, convém destacar que não há controvérsia sobre os fatos e a ordem cronológica que ocorreram, de modo que os documentos comprobatórios não foram refutados, bem como não houve alegação de fraude ou simulação.

A controvérsia que se instaurou, desde a fiscalização foi, portanto, interpretativa acerca da data de transferência da propriedade imóvel, a fim de se aferir a causa da realização das despesas incorridas a título de alugueres.

O lançamento ocorreu nos termos seguintes, conforme se extrai do Termo de Verificação Fiscal, fls. 230 a 236:

(...)

Nesse cenário, cabe esclarecer que a apreciação realizada pela fiscalização e pela DRJ não perpassou pela invalidação dos atos societários realizados entre a Recorrente e a COM Participações, de modo que não se questiona a pretensão de transferência do bem imóvel, desde o ano de 2001. Contudo, a efetiva transferência, nos termos da legislação civil, só ocorreu com o registro em cartório, no ano de 2012, independente da razão pela qual houve inviabilização da transferência em data anterior.

Assim, a locação não poderia ocorrer por parte de quem ainda não possuía legitimamente o bem. Por essa razão, houve a glosa das despesas efetuadas com locação por quem, à época detinha a propriedade.

A estipulação prevista no contrato social de integralização do capital social por meio de imóvel devidamente individualizado, por si, não opera a transferência de propriedade do bem à sociedade empresarial, pelo que se extrai do artigo 64 da Lei 8.934/94, que dispõe sobre o registro público de empresas mercantis, nos termos seguintes:

(...)

Em se tratando de imóvel, como no caso dos autos, a incorporação do bem à sociedade empresarial haverá de observar, detidamente, os ditames do artigo 1.245 do Código Civil, que dispõe: transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no registro de imóveis.

Esse mesmo entendimento se consubstanciou em fundamento do ARE 1294969 RG, Relator Mi. Presidente, julgado em 11/02/2012, repercussão geral – tema 1124, que considerou a ocorrência do fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro. Segue a ementa do julgado:

(...)

A situação fática mencionada tratava de discussão sobre a data de ocorrência do fato gerador do IPI, se seria a data da cisão da empresa, devidamente registrada na junta comercial, mesma data em que houve o registro do contrato social, ou somente quando do registro da transferência da propriedade no cartório.

Como visto, considerando o disposto no art. 1.245 do Código Civil, considerou-se que a efetiva transmissão, a qualquer título da propriedade imobiliária, se perfectibiliza com a consumação do negócio jurídico hábil a transmitir a titularidade do bem, mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

A mesma razão jurídica pode ser aplicada ao presente caso concreto, pois a discussão de fundo é semelhante, no tocante à determinação do momento da efetiva transmissão da propriedade.

Diante desse contexto, entendo que a decisão recorrida não merece reforma, razão pela qual deve ser mantida integralmente.

Como depreende-se dos fundamentos transcritos, restou incontroverso que a recorrente efetuou pagamentos à sua empresa controladora a título de aluguel de imóvel, em período no qual esta ainda não detinha a propriedade formal do bem. Tal circunstância levou a fiscalização a concluir pela inexistência de causa jurídica válida para os pagamentos, enquadrando-os como **pagamentos sem causa**, nos termos da legislação do imposto de renda, com a consequente exigência do **IRRF** na fonte.

A despeito da denominação contratual atribuída aos valores pagos, a ausência de titularidade do imóvel pela suposta locadora, à época dos pagamentos, descaracteriza a relação locatícia e afasta a existência de obrigação jurídica idônea que justificasse a transferência patrimonial.

#### **4. Do IRRF – Ato ilícito - Punição**

A recorrente sustenta que a exigência do IRRF sobre pagamento sem causa teria natureza punitiva, consubstanciando verdadeira sanção por ato ilícito, razão pela qual seria indevido o lançamento.

Não lhe assiste razão.

A tributação do pagamento sem causa não possui natureza sancionatória. Trata-se, na verdade, de regra de incidência tributária autônoma, voltada a alcançar acréscimos patrimoniais ou saídas de recursos que não encontram respaldo em causa jurídica legítima e que, por essa razão, são equiparados, pela legislação do imposto de renda, a rendimentos tributáveis na fonte.

O imposto exigido não decorre da ilicitude do ato, mas sim da materialidade tributária verificada, consistente no pagamento efetuado sem causa comprovada, hipótese expressamente alcançada pela legislação do IRRF. Eventual ilicitude do negócio subjacente é irrelevante para fins tributários, sendo esta apenas com as multas punitivas, por exemplo, multa qualificada.

#### **5. Da alegação de bis in idem em razão da glosa das despesas**

A recorrente aduz, ainda, que o lançamento deve ser cancelado em razão da existência de crédito decorrente da glosa das despesas com aluguel, já objeto de lançamento específico, o que configuraria cobrança em duplicidade (*bis in idem*).

Tal argumento igualmente não prospera.

A glosa das despesas com aluguel e a exigência do IRRF sobre pagamento sem causa incidem sobre materialidades distintas, ainda que decorrentes dos mesmos fatos.

A glosa tem por objeto a indedutibilidade da despesa para fins de apuração do lucro tributável da pessoa jurídica, por ausência de comprovação de sua necessidade e usualidade, nos termos da legislação do IRPJ. Já o IRRF sobre pagamento sem causa incide sobre o pagamento efetuado, considerado, por presunção legal, rendimento tributável do beneficiário, com obrigação de retenção atribuída à fonte pagadora.

Não há, portanto, duplicidade de exigência sobre o mesmo fato jurídico, mas sim a aplicação concomitante de consequências tributárias distintas, previstas em lei, para uma mesma situação fática. A jurisprudência do CARF é pacífica no sentido de que a glosa da despesa não elide, por si só, a exigência do IRRF quando caracterizado o pagamento sem causa.

## 6. Da conclusão

Diante do exposto, voto em conhecer do recurso voluntário, rejeitar a preliminar e, no mérito, negar-lhe provimento.

*Assinado Digitalmente*

**ANA CECÍLIA LUSTOSA DA CRUZ**