

## Sociedade entre lojista e shopping center pode reduzir Cofins

Há não muito tempo, os proprietários e os gestores de *shopping centers* sofreram uma derrota no Superior Tribunal de Justiça em relação à tese de não incidência da Cofins sobre suas receitas locativas derivadas do faturamento dos lojistas.

O entendimento expresso pelo STJ foi o de que os proprietários e administradores dos *shoppings* recebem como locadores, e não como sócios dos lojistas, o que está correto. Por isso não há que se falar em incidência dupla da Cofins, pois que esta, no circuito de relações econômicas credores/devedores, é sempre cumulativa, salvo as hipóteses legais onde, com alíquota maior, a lei admite créditos do mesmo tributo contido em insumos e matérias-primas.

Figuramos, contudo, uma outra arquitetura negocial em *shopping centers*, onde o que seus proprietários e gestores vão celebrar não são ajustes de locação imobiliária, mas sim contratos de sociedade em conta de participação com cada lojista.

Assim, como admitido expressamente nos artigos 991 e seguintes do Código Civil, o lojista será, em cada caso, o sócio ostensivo, e os proprietários e/ou gestores, os sócios participantes.

O objeto da conta de participação será a exploração de determinado comércio naquela loja vertendo o sócio ostensivo os recursos necessários à sua montagem e operação, e os sócios participantes, a posse e o uso do local, mais os custos de gestão geral do prédio etc. Estes últimos vão receber uma fração do faturamento bruto/líquido a título de lucros com ou sem piso mínimo.

Neste passo, a incidência da Cofins vai se dar como prevê a lei fiscal, separadamente sobre as receitas gerais do empreendimento, contabilizadas à parte pelo sócio ostensivo, sem haver uma tributação cumulativa da Cofins, pois sobre os lucros atribuídos a cada sócio não incide o tributo, como de resto já consolidado na Solução de Consulta 1 da Receita Federal, publicada em 17 de janeiro de 2005.

Aqui, nem se poderia invocar a “cláusula geral anti-elisiva” do artigo 116, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, já que em um empreendimento deste tipo a opção das partes por não acertarem uma locação, optando por um vínculo associativo claro e contido previsto em lei, há de ser respeitada, e os efeitos fiscais benéficos que a lei confere às sociedades deste tipo — tributação sobre resultados gerais do empreendimento societário e não sobre os lucros de seus sócios — também decorrem da lei.

Afinal, a relação entre um *shopping center*, ou centro de compras, é bem diferente daquela entre um proprietário de imóvel e seu locatário. Ali, há muito mais do que uma cessão de posse, como é o centro do vínculo locativo. Há um projeto de empreendimento mais amplo, que promova as vendas no local.

Não haverá nada de estranho ou artificial em acertar sociedades despersonalizadas, como a conta de participação, regendo aquele vínculo proprietário/comerciante. Com essa opção, economiza-se uma incidência dupla da Cofins em cada operação mensal lojista/*shopping*.

Resta o problema, entre as partes, das garantias possessórias próprias às relações locativas, que aqui desapareceriam. Mas é claro, sendo matéria de Direito privado, a posse do lojista pontual e correto e seu



fundo de comércio pode ser objeto de asseguração contratual no instrumento da sociedade em conta de participação, garantindo-se ao lojista, enquanto cumprir suas obrigações, a permanência no local, operando sob as condições do contrato respectivo.