



Processo nº 04/450.364/2012  
Data da autuação: 03/02/2012  
Rubrica: Fls. 142

## Acórdão nº 14.233

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Sessão do dia 12 de dezembro de 2013.

#### **RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 15.285**

Processo nº 04/450.365/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.366/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.367/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.368/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.369/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.370/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.371/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.372/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.373/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.374/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.375/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.376/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.377/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.378/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.379/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.380/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.381/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.382/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.383/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.384/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.385/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.386/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.387/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.388/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.389/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.390/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.391/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.392/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.393/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.394/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.395/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.396/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.397/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.398/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.399/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.400/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.401/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.402/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.403/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.404/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.405/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.406/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.407/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.408/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.409/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.410/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.411/2012 (reunido)  
Processo nº 04/450.412/2012 (reunido)

Recorrente: **GLOBAL – INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: **Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

**Acórdão nº 14.233**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

***ITBI – INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL –  
PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO***

*Deve ser acolhida a preliminar de não conhecimento da questão relativa à data em que tornaram-se exigíveis os acréscimos moratórios, quando apresentada somente em grau de recurso, sob pena de supressão de instância. Preliminar acolhida. Decisão unânime.*

***ITBI - INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL – BASE DE  
CÁLCULO***

*Inexistindo nos autos elementos que desabonem a avaliação efetuada pela divisão técnica do ITBI, órgão competente para prestar informações no que tange ao valor venal, prevalece o valor estabelecido pelo órgão técnico, por força do artigo 118, II, do Decreto nº 14.602/96. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.*

***IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS***

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 128/130, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por GLOBAL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que, às fls. 39, julgou improcedente a impugnação apresentada às Notas de Lançamento de 0089/2012 a 0152/2012, referentes ao Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI) incidente sobre incorporações de bens para realização de capital, após verificada atividade preponderantemente imobiliária. Referidas Notas são objeto dos presentes autos e de seus vários apensos, reunindo-se os litígios.



## Acórdão nº 14.233

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

O contribuinte em questão havia obtido certificado de reconhecimento de não-incidência do ITBI nas referidas operações societárias, emitido pela Gerência de Consultas Tributárias, porém sob condição resolutória exatamente da caracterização da atividade preponderantemente imobiliária, na forma da legislação (art. 6º, I e §§ 1º a 3º da Lei nº 1.364/88).

De acordo com a Gerência de Fiscalização do ITBI, 95,77% das receitas da empresa no período-base de verificação da atividade preponderante foram provenientes de alugueis ou vendas de imóveis próprios. Por essa razão, e em face da supracitada legislação, considerou caracterizada a preponderância de atividade imobiliária e efetuou os lançamentos com os acréscimos moratórios. Nos referidos lançamentos, a base de cálculo foi arbitrada pelas autoridades do ITBI, que não acatou os valores declarados pelo contribuinte nos correspondentes atos societários registrados na Jucerja.

Em sua impugnação, o contribuinte contestou tão somente a base de cálculo dos citados lançamentos, alegando, em síntese, que a Fazenda teria utilizado base própria do IPTU, e não a do ITBI, a qual deveria ter sido o valor declarado para o negócio, isto é, o valor de acordo com os atos societários. Em seu amparo, citou precedente do STJ que, no entanto, tratava de caso de arrematação judicial.

A autoridade julgadora de primeira instância fundamentou sua decisão no fato de que a base de cálculo prevista em lei para o ITBI é o valor venal do imóvel, o qual não se confunde necessariamente com o valor da operação concreta. Quanto à jurisprudência do STJ, destacou que se voltava para caso de arrematação, não se aplicando a hipótese tratada nos presentes autos.

A decisão recorrida foi cientificada ao impugnante em 22 de agosto de 2012, conforme termo de intimação pessoal de fls. 42. A seu pedido, foi deferida prorrogação do prazo recursal nos termos da legislação municipal (fls. 55). O Recurso Voluntário foi interposto em 10 de outubro de 2012, conforme termo de juntada de fls. 58. Considerando a referida prorrogação, a interposição foi tempestiva.

Em sua peça, a Recorrente, além de prosseguir no ataque à base de cálculo dos lançamentos, inova no mérito e passa a questionar também os acréscimos moratórios. A esse respeito, alega, em síntese, que o reconhecimento de não incidência prolatado pela Gerência de Consultas Tributárias, ainda que sob condição *resolutiva*, faz com que a ocorrência do fato gerador se dê sob condição *suspensiva*, ou seja, o aperfeiçoamento do fato gerador só teria ocorrido quando da constatação da preponderância de atividade imobiliária. Em seu amparo, cita voto em tal sentido emitido por Desembargador do TJ gaúcho.

## Acórdão nº 14.233

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

No que tange à base de cálculo, alega que o arbitramento fazendário foi ilegal. Destaca que o arbitramento só é possível nas hipóteses do art. 148 do CTN, isto é, quando omissa ou desmerecedora de fé a correspondente declaração do sujeito passivo. E que, como qualquer ato administrativo, o arbitramento precisa ter exposição de seu motivo, isto é, da causa pela qual desmerecedora de fé a declaração do sujeito passivo, o que não teria ocorrido nos lançamentos aqui tratados. Além disso, sustenta a Recorrente que a garantia prevista ao fim do indigitado art. 148 do CTN, permitindo expressamente de avaliação contraditória administrativa ou judicial em caso de arbitramento, deveria ter sido observada antes mesmo do lançamento, e não foi. Em amparo de suas teses, aduz a Recorrente excertos de três julgados do STJ.

O primeiro provém do Agravo em Recurso Especial nº 36.740/RS, de 25/10/2011, e tem o seguinte teor:

E a jurisprudência deste Tribunal Superior de Justiça aponta no sentido de que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que nos casos de divergência quanto ao valor declarado pelo contribuinte pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, nos termos do art. 148 do CTN.

O segundo provém do Recurso Especial nº 261.166/SP, de 12/09/2000, e tem o seguinte teor:

Constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148.

O terceiro provém do Recurso Especial nº 48.516/SP, de 23/09/1997, que tratava não de ITBI, mas de matéria afeta ao ISS, e tem o seguinte teor:

O lançamento fiscal, espécie de ato administrativo, goza da presunção de legitimidade; esta circunstância, todavia, não dispensa a Fazenda Pública de demonstrar, no correspondente auto de infração, a metodologia seguida para o arbitramento do imposto – exigência que nada tem a ver com a inversão do ônus da prova, resultando da natureza do lançamento fiscal, que deve ser motivado.

Argumenta também a Recorrente que três dos imóveis envolvidos no caso haviam sido comprados apenas seis meses antes de sua incorporação ao capital da empresa e que, em relação a essas operações de compra, o Fisco aceitara como base de cálculo o valor então declarado, que viria a ser *o mesmo* declarado por ocasião das respectivas e posteriores incorporações ao capital da Recorrente. Como nas incorporações ao capital o Fisco arbitrou, para esses imóveis, valor 270% maior, sustenta a Recorrente que as autoridades do ITBI teriam agido como se o mercado imobiliário carioca tivesse se valorizado estratosféricamente em apenas um semestre no ano de 2006.



Processo nº 04/450.364/2012  
Data da autuação: 03/02/2012  
Rubrica: Fls. 142

## Acórdão nº 14.233

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Por tais razões, entende a Recorrente que se configura gritante preterimento do direito de defesa por puro comodismo da autoridade lançadora, que teria agido à margem da lei, caracterizando hipótese de nulidade dos lançamentos.”

A Representação da Fazenda suscitou preliminar de não conhecimento parcial do recurso e, no mérito, opinou pelo seu improvimento.

É o relatório.

### VOTO – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO

Acolho, na íntegra, a bem fundamentada promoção da representação da fazenda de fls. 131/137, no sentido de acolher a preliminar de não conhecimento de parte do recurso voluntário de fls. 58/70, justamente porque toda a questão suscitada em torno do cômputo dos acréscimos moratórios foi deduzida somente em sede de recurso voluntário, não havendo uma linha sequer na impugnação ao lançamento.

A inserção de tese nova em sede recursal, a qual não foi dada a oportunidade para apreciação em primeiro grau de julgamento, faz com que haja supressão de instância e, consequentemente, impossibilidade de ser conhecida pelo conselho de contribuintes, segundo grau de julgamento.

Ainda que assim não o fosse, o que somente posso admitir pelo princípio da eventualidade, a tese defendida pelo recorrente, no sentido de que os acréscimos moratórios somente poderiam incidir a partir da aferição da atividade preponderante do contribuinte, me parece de difícil aceitação, pois, o fato gerador definido em lei ocorre no momento da incorporação do imóvel no capital social do recorrente e não após o prazo concedido em lei para a autoridade fiscal aferir sua atividade preponderante.

Configurada a atividade imobiliária, o imposto torna-se devido à data da sua incorporação, com seus respectivos acréscimos legais (§ 5º, art. 6º da Lei nº 1.364/88).

Pelo exposto, ACOLHO integralmente a promoção da Representação da Fazenda para votar no sentido de acolher a preliminar de não conhecimento do pedido quanto à mora.



Processo nº 04/450.364/2012  
Data da autuação: 03/02/2012  
Rubrica: Fls. 142

## Acórdão nº 14.233

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

### VOTO – MÉRITO

Afastada a análise dos acréscimos moratórios, volta-se o recurso voluntário do recorrente contra a avaliação procedida pela divisão técnica do ITBI para definir as bases de cálculo dos quarenta e nove imóveis que compõem os processos ora analisados em sede de recurso voluntário.

O arbitramento da base de cálculo do imposto, como medida extrema que é, somente comporta para o afastamento de sua presunção de legalidade e veracidade, a produção da prova em contrário por parte do contribuinte.

Vê-se que o recorrente se insurge contra as bases de cálculo utilizadas pela fiscalização, que se utilizou do banco de dados do ITBI, sob o argumento de violação ao artigo 148 do CTN, sem, contudo, apresentar laudo técnico que sirva de fundamento para validar os valores por ele, dito recorrente, declarados em sua escrita contábil.

Nem se diga, outrossim, que haveria divergência entre os valores declarados para as salas 1.401, 1.501 e 1.601, localizadas na Av. Rio Branco, 110, pois, em que pese terem tido seus valores declarados por R\$ 450.000,00, cada, as bases de cálculo para fins de ITBI foram arbitradas em R\$ 1.053.796,07, cada, para o exercício de 2005.

Ora, em havendo sido considerados os mesmos imóveis na incorporação havida em 2006, pelo valor de R\$ 1.207.689,69, cada, torna-se perfeitamente razoável o aumento de 14% verificado ante a notória valorização ocorrida no período.

São por estas razões que, ratificando os fundamentos da promoção da representação da fazenda de fls. 131/137, voto por NEGAR PROVIMENTO ao recurso voluntário.



Processo nº 04/450.364/2012  
Data da autuação: 03/02/2012  
Rubrica: Fls. 142

**Acórdão nº 14.233**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **GLOBAL – INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes:

- 1) Por unanimidade, acolher a preliminar de não conhecimento parcial do recurso, suscitada pela Representação da Fazenda, nos termos do voto do Relator.
- 2) No mérito, por unanimidade, negar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2014.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR