

**Acórdão nº 18.563**

Sessão do dia 07 de dezembro de 2023.

**Publicado no D.O. Rio de 16/02/2024**

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.871**

Recorrente: **AMIC ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**

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

***ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL EM  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL – INATIVIDADE DO  
ADQUIRENTE – SÚMULA ADMINISTRATIVA 15***

*A inatividade do adquirente, nos períodos definidos no art. 6º da Lei nº 1.364/1988, acarreta a inaplicabilidade da não incidência anteriormente concedida sob condição, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República. Inteligência da Súmula Administrativa 15. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

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

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 120/123, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por AMIC ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., em fls. 103/116, face à decisão do titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 94/96, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo utilizada para o lançamento consubstanciado na Nota de Lançamento nº 358/2019, de R\$ 5.464.910,64 (cinco milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e dez reais e sessenta e quatro centavos) para R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre a transmissão do imóvel inscrito sob o nº 1.551.936-6 ao seu patrimônio em realização de capital.

## **Acórdão nº 18.563**

Por sua clareza e concisão, a Representação da Fazenda pede vênias para reproduzir o relatório da parecerista da instância *a quo*, de fls. 94/94-v.

Trata-se de impugnação ao lançamento do ITBI referente a incorporação do imóvel acima identificado ao patrimônio da impugnante em realização de capital.

O contribuinte, por meio do processo nº 04/454.236/2015, solicitou o reconhecimento da não-incidência do ITBI sobre a transmissão do imóvel, conforme Contrato Social de constituição da empresa firmado em 16/01/2014 e registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA em 07/05/2014 (fls. 07/14 do referido processo).

Na ocasião, o Gerente da então F/SUBTF/CET-1 deferiu o reconhecimento do benefício sob condição de posterior verificação da atividade preponderante da empresa, conforme determinações contidas no art. 6º, inciso I e §§ 1º e 3º, da Lei nº 1.364/88, e emitiu o Certificado Declaratório (fls. 41/44 do referido processo).

Em 29/05/2019, obedecendo ao dispositivo legal citado, a empresa foi intimada a trazer seus demonstrativos de receitas e despesas para verificação da atividade preponderante no período transcorrido de três anos após a aquisição dos imóveis.

Em resposta, o requerente juntou declaração de que, dentre outras coisas, não está desenvolvendo qualquer atividade desde a sua constituição e que os Livros Diário e Razão não existem em função da inatividade (fls. 53/55 do referido processo).

Diante desta declaração, a Gerência de Fiscalização do ITBI, considerando que a Coordenadoria de Consultas e Estudos Tributários tem decidido pelo indeferimento dos pedidos de reconhecimento de não-incidência de ITBI quando provado ser a sociedade inoperante, e, ainda, que o Conselho de Contribuintes deste município decidiu pela inaplicabilidade da não-incidência nesses casos, conforme Acórdão nº 8.532/2005, concluiu ser devido o tributo, e efetuou o lançamento por meio da Nota de Lançamento nº 0358/2019.

A base de cálculo do imposto objeto da Nota de Lançamento nº 0358/2019, de 12/08/2019 foi estabelecida no momento em que o imposto se tornou devido, em 07/05/2014, no valor de R\$ 5.464.910,64 (cinco milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e dez reais e sessenta e quatro centavos), enquanto o valor declarado pelo contribuinte foi de R\$ 1.754.935,00 (um milhão, setecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e cinco reais).

Inconformado, o contribuinte impugnou o lançamento alegando, em síntese:

## **Acórdão nº 18.563**

- Que apresentou à Prefeitura do RJ o pedido de não incidência do ITBI pela transmissão do imóvel e, posteriormente, foi surpreendido pelo lançamento do imposto de forma flagrantemente ilegal, uma vez que o imóvel em tela não foi alienado e não gerou receita à empresa;
- Que a atividade preponderante da empresa não é a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;
- Que a imunidade prevista na Constituição Federal somente possui uma restrição que seja a prática de atividade ligada à compra, venda e locação de imóveis ou arrendamento mercantil e não pode o poder tributante criar nova exceção com a finalidade de reduzir o alcance da imunidade;
- Que o artigo 6º da Lei Municipal 1364/88 referenda esta única hipótese;
- Que o Município do RJ não pode exigir, estabelecer ou limitar os critérios no tocante ao pagamento do ITBI sem que estejam previstos na Constituição Federal ou CTN;
- Que o poder executivo criou verdadeira hipótese de incidência tributária;
- Que a inatividade da empresa não é motivo para cobrança do ITBI;
- Que o valor atribuído ao imóvel e tomado como base de cálculo para o tributo não está correto, uma vez que, conforme laudo de avaliação juntado ao processo, o valor deve ser R\$ 3.600.000,00.

Com base nos argumentos acima, a requerente solicitou que seja anulada a nota de lançamento e declarada a imunidade tributária sobre a integralização do imóvel no capital social da impugnante e que, se superadas tais questões, seja procedida a revisão da base de cálculo conforme laudo de avaliação apresentado.

Às fls. 22/66, apresentou laudo de avaliação do imóvel em tela.

Em atendimento ao que dispõe o art. 86 do Decreto nº 14.602/96, o Fiscal de Rendas Sergio Rondon de Souza, autor do procedimento, informou que, como não houve contestação sobre a inatividade da empresa no período, reafirmou o teor do Acórdão 8532 do CCMRJ no sentido de que as empresas que se encontram nessa situação não fazem jus ao benefício da não-incidência.

Em relação à impugnação ao valor venal, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – FP/SUBEX/REC-RIO/AAT esclareceu que a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do imóvel no momento da transmissão, e que, caso a autoridade administrativa não concorde com o valor declarado pelo contribuinte, poderá arbitrar a base de cálculo do imposto, amparada pelo artigo 18 da Lei nº 1.364/88. Em relação ao laudo apresentado, explicou que o mesmo utilizou amostra de elementos não perfeitamente identificados, o que contraria a norma

## **Acórdão nº 18.563**

técnica. Entretanto, a fim de não haver dúvidas acerca do valor venal, avaliou o imóvel conforme demonstrado, às fls. 91, e chegou ao valor venal de R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), que sugeriu fosse adotado como base de cálculo do imposto.

Com base no parecer de fls. 94/95-v, o titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo utilizada para o lançamento consubstanciado na Nota de Lançamento nº 358/2019, conforme decisão de fls. 96.

Em seu Recurso Voluntário, tempestivamente manejado em fls. 103/116, a Recorrente insurgiu-se contra a decisão *a quo* e contra a manutenção da Nota de Lançamento alegando as mesmas razões já deduzidas em sede de impugnação, não renovando, no entanto, a sua irresignação quanto à base de cálculo utilizada para o lançamento, a qual foi reduzida pela decisão de piso.

As razões recursais por meio das quais a defendente insurge-se contra a decisão recorrida e contra a manutenção da Nota Lançamento consistem, basicamente, na alegação de que a sua inatividade não teria o condão de afastar a não incidência do ITBI constitucionalmente estabelecida para a hipótese de transmissão de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

## **V O T O**

A Constituição Federal, em seu art. 156, II, dá aos Municípios a competência para instituir impostos sobre a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens móveis por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, entretanto, em seu inciso I, excluída incidência sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes 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.

A seu turno, o art. 37 do Código Tributário Nacional estabelece:

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.

## Acórdão nº 18.563

No caso dos autos, a própria Recorrente afirma que **sua inatividade é permanente**, vale dizer, desde sua constituição, que pressupõe a aquisição do imóvel exonerada do ITBI, não exerceu quaisquer dos seus objetivos empresariais. A seu ver, ainda assim, tal fato não obstaría a fruição da franquía exonerativa excepcional, bastando para tal desiderato que não exercesse atividade preponderantemente imobiliária.

Sucede que a confissão expressa da inatividade da adquirente do imóvel, ao longo de sua existência, atrai a incidência da **Súmula Administrativa nº 15** deste colendo Conselho de Contribuintes, *litteram*:

A inatividade da pessoa jurídica adquirente de imóvel por incorporação ao capital social, nos períodos definidos nos §§ 2º a 4º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, acarreta a inaplicabilidade da não incidência do ITBI prevista no inciso I do §2º do art. 156 da Constituição da República.

De conseguinte, a pretensão recursal deve ser rechaçada, em face da Nota de Lançamento nº 359/2019 e seu procedimento de constituição.

Por todo o exposto, em perfeita consonância com a Representação da Fazenda, NEGÓ PROVIMENTO ao Recurso Voluntário.

## A C Ó R D ã O

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

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

**Acórdão nº 18.563**

Ausentes da votação os Conselheiros RENATO DE SOUZA BRAVO, BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA e GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, os dois primeiros substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes TIAGO CAMPOS SILVA e ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2024.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**  
CONSELHEIRO RELATOR