

**Acórdão nº 18.578**

Sessão do dia 12 de dezembro de 2023.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.394**

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

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

Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL AO  
PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA –  
INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL –  
OCORRÊNCIA DE ATIVIDADE  
PREPONDERANTE IMOBILIÁRIA –  
EXCLUDENTE DA NÃO INCIDÊNCIA DO ITBI –  
SÚMULA ADMINISTRATIVA 18**

*Em sendo a atividade preponderante da sociedade o aluguel de bens imóveis, há de ser afastada a não incidência do ITBI prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República para a hipótese de incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. Inteligência da Súmula Administrativa 18.*

**ITBI – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO  
DO VALOR VENAL**

*Mantém-se a base de cálculo confirmada pela decisão da primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal não oferecer elementos que justifiquem a alteração do valor venal do imóvel.*

*Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

**Acórdão nº 18.578**

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 50/51-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por APIACÁ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 37, que JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e MANTEVE a Nota de Lançamento nº 2327/2022, relativa ao ITBI incidente sobre a incorporação, em realização de capital, de 14% do imóvel situado na Rua do Matoso, 114 – Praça da Bandeira, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 0.131.621-5.

Por meio do processo nº 04/453.308/2016 (apenso) fora deferido o pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão acima descrita, entre outras, sob condição de posterior verificação da atividade preponderante da sociedade, nos termos do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, com a expedição dos correspondentes certificados declaratórios (fls. 36-43 do referido processo).

Em 09/08/2022, a Fiscalização do ITBI expediu a intimação nº 112/2022, instando a sociedade adquirente a apresentar documentos e prestar informações para fins de verificação da atividade preponderante no período de 06/09/2016 a 06/09/2019 (fl. 49 do processo nº 04/453.308/2016). Após a análise da documentação apresentada, tendo verificado que 100% das receitas da sociedade no período de referência foram relativas a aluguel de imóveis próprios, a autoridade fiscal efetuou o lançamento do ITBI (fl. 104 do processo nº 04/453.308/2016).

A sociedade adquirente impugnou a Nota de Lançamento (fls. 19-20v) ao alegar, em breve síntese: que a imunidade consignada no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal é incondicionada e que a atividade preponderante só é relevante nos casos de “transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica”; que nesse sentido foi o voto do Ministro Alexandre de Moraes no Recurso Extraordinário nº 796.376; que, ainda que o ITBI fosse devido, a base de cálculo adotada no lançamento seria ilegal, pois deveria ser considerado o valor declarado na operação; que a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu nesse sentido quando do julgamento do REsp 1.937.821, sob o rito dos recursos repetitivos (tema 1.113); e que, uma vez que desde o requerimento inicial ficou claro que o objeto social da contribuinte era a atividade imobiliária, se essa atividade representaria um óbice para a imunidade, deveria o Fisco minorar o prejuízo da contribuinte, indeferindo de plano a imunidade requerida, em vez de deferi-la e, depois de anos, cobrar o tributo com juros de quase 100% do valor do crédito.

## **Acórdão nº 18.578**

Às fls. 26, a autoridade lançadora informou, em resumo: que o lançamento se deu com base na legislação pertinente, e não arbitrariamente; que, de acordo com o § 1º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, a verificação da atividade preponderante se aplica a ambos os casos previstos nos incisos I e II do mesmo artigo, quais sejam, transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital e transmissão decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica; que o art. 14, § 2º, da Lei nº 1.364/1988 determina que a autoridade fazendária fará o arbitramento da base de cálculo sempre que não concordar com o valor declarado pelo contribuinte; e que a necessidade de verificação da atividade preponderante da sociedade, após decorrido o prazo legal, era de conhecimento do contribuinte desde a decisão da Coordenadoria de Consultas e Estudos Tributários, às fls. 36-38 do processo de reconhecimento de não incidência do ITBI. A autoridade fiscal, ao fim, propôs o indeferimento da impugnação e, com relação ao questionamento da base de cálculo arbitrada, sugeriu o encaminhamento dos autos à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, para manifestação.

Na manifestação técnica de fl. 32, esclareceu-se 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, com amparo no art. 14 da Lei nº 1.364/1988. A fim de evitar dúvidas acerca do valor venal, foi elaborado laudo de avaliação pelo Método do Custo de Reprodução, que resultou em uma base de cálculo de R\$ 208.000,00 para 14% do imóvel, conforme planilha de fl. 31. Como o valor obtido era superior ao valor venal impugnado (R\$ 186.894,95), considerou-se o valor impugnado compatível com o praticado pelo mercado imobiliário da região, na data do fato gerador (06/09/2016), e opinou-se pelo indeferimento do pedido da impugnação do valor venal.

A decisão da autoridade julgadora de primeira instância pela manutenção da Nota de Lançamento teve por base o parecer de fls. 34-36v, no qual se destacou, em resumo: que o Recurso Extraordinário nº 796.376/SC versou sobre a aplicabilidade da imunidade do ITBI, prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição Federal, até o limite do capital social a ser integralizado; que, conforme disposto no art. 469 do Código de Processo Civil, não fazem coisa julgada os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença; que não procede a alegação da impugnante de que no seu caso a verificação da atividade preponderante não se justifica; que, no caso presente, foi verificada a preponderância de receitas imobiliárias sobre as receitas totais da empresa durante o período estipulado na lei; que, sendo assim, ocorreu a hipótese em que não se aplica o benefício legal e, por conseguinte, é devido o imposto; que a forma estabelecida na lei para caracterizar a preponderância das atividades é a origem das receitas obtidas pela empresa no período estipulado, conforme dispõem os parágrafos 2º e 3º do artigo 6º da Lei nº 1.364/1988; que a autoridade administrativa não poderia ter lançado o tributo apenas com fundamento no objeto da empresa; que, ao tomar ciência da decisão que deferiu o pedido de reconhecimento de não incidência do imposto, em 29/11/2016, o contribuinte soube que o reconhecimento do benefício não gerou direito adquirido, pois ele se deu sob condição resolutória de o requerente preencher os requisitos determinados no art. 6º, §§ 1º ao 5º, da Lei nº 1.364/1988 e que, no caso de não ocorrer, o imposto seria devido desde a data da aquisição, com os devidos acréscimos legais; que somente o depósito

## **Acórdão nº 18.578**

integral do crédito tributário suspende o curso da mora, conforme disposto no § 3º do art. 171 do Decreto nº 14.602/1996; que o cálculo dos acréscimos moratórios observou estritamente o que determina a legislação sobre a matéria; que o art. 14 da Lei nº 1.364/1988 dispôs sobre a base de cálculo do imposto e, ainda, previu que autoridade fazendária, se não concordar com o valor declarado pelo contribuinte, arbitrará o valor da base de cálculo; e, finalmente, que a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, órgão competente para instruir os autos quando o litígio tributário versar sobre a base de cálculo do tributo, efetuou uma avaliação do imóvel e concluiu que o valor adotado como base de cálculo refletia o valor de mercado do imóvel na data do fato gerador.

Contra a decisão foi interposto Recurso Voluntário, às fls. 42-45, no qual se pede o reconhecimento da imunidade e, subsidiariamente, que a base de cálculo do ITBI porventura devido seja o valor declarado. A Recorrente argumenta o seguinte: que, segundo o voto vencedor do Ministro Alexandre de Moraes, proferido nos autos do RE 796.376, que, por sua vez, deflagrou a edição do tema de Repercussão Geral nº 796, a realização de capital, nos casos de integralização de bens, e a incorporação de bens, nos casos de fusão, cisão ou incorporação, seriam fatos geradores distintos e apenas no segundo a atividade preponderante seria relevante; que a base de cálculo adotada no lançamento não condiz com a declarada pela Recorrente, a qual deve prevalecer, conforme o decidido pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.937.821, sob o rito dos recursos repetitivos, tema 1.113; e que não foi oportunizado ao contribuinte demonstrar que o valor declarado condiz com a realidade do mercado.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

## **V O T O**

Na mesma linha da promoção da Representação da Fazenda, entendo que nada há de ser reparado na decisão recorrida.

Conforme relatado, a não incidência do ITBI para o caso ora em análise foi reconhecida sob condição resolutória, havendo de ser afastada quando verificada a preponderância de atividade imobiliária.

## Acórdão nº 18.578

Cumprindo os estritos termos do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, o órgão lançador intimou o contribuinte a apresentar os livros, documentos e informações necessários à verificação da sua atividade preponderante. A partir da análise desses elementos, a autoridade lançadora constatou que **100% das receitas auferidas pela Recorrente durante o período de verificação de sua atividade preponderante foram decorrentes da atividade com imóveis, mais especificamente, do aluguel de seus imóveis próprios**. Deve-se consignar, por oportuno, que contra tal fato a Recorrente não se insurgiu.

Em sua defesa quanto a esse ponto, opôs unicamente o argumento de que a hipótese de não incidência do ITBI por ocasião da incorporação de imóveis em realização de capital, prevista na primeira parte do inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República<sup>1</sup>, seria incondicionada, não sendo afastada nem mesmo quando verificada a ocorrência de atividade imobiliária preponderante, como no presente caso.

Para tal, a Recorrente trouxe como fundamento da sua alegação a tese fixada em sede de Repercussão Geral pelo RE 796.376/SC (Tema 796), que estabeleceu que *“a imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado”*, além de trecho do voto do i. Ministro Alexandre de Moraes, proferido no âmbito do referido julgamento.

Não há de prevalecer a razão de defesa ora em análise.

Em primeiro lugar, a tese fixada em sede de repercussão geral pelo Recurso Extraordinário nº 796.376/SC nada tem a ver com o ponto em discussão, vale dizer, com a alegação da Recorrente no sentido de que o art. 156, § 2º, I, da Constituição veicularia duas hipóteses de não incidência do ITBI, sendo uma delas condicionada à verificação da atividade preponderante da sociedade e outra incondicionada a tal análise.

---

<sup>1</sup> Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou 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;

## Acórdão nº 18.578

Em segundo lugar, o excerto do voto do Ministro Alexandre de Moraes, cuja natureza é de mero *obiter dictum*, não possui eficácia vinculante para solução do presente caso e, no nosso entendimento, *d.m.v.*, revela análise equivocada quanto ao ponto ora em discussão, na medida em que se aparta tanto da moldura constitucional quanto daquela estabelecida pelo próprio Código Tributário Nacional relativamente à matéria em foco, em observância ao disposto no art. 146, II, da Constituição<sup>2</sup>, senão vejamos.

Muito embora engenhosa a construção empreendida pela Recorrente a partir do voto do Exmo. Ministro Alexandre de Moraes, a dicção da Lei nº 5.172/1966 – Código Tributário Nacional, cumprindo a função estabelecida pelo art. 146, II, da Carta Magna, no sentido de regular as limitações constitucionais ao poder de tributar, não lhe autoriza. Em outras palavras, a alegação da Recorrente quanto a esse ponto demandaria admitir que os arts. 36 e 37 do Código Tributário Nacional teriam sido não recepcionados pela Constituição de 1988, o que se sabe não ser o caso.

Deve-se destacar que o art. 37 do Código Tributário Nacional, ao estabelecer que a não incidência do ITBI nas hipóteses de que trata o seu art. 36 não se aplica quando verificada atividade imobiliária preponderante, não faz a segregação defendida pela Recorrente, tanto é que utiliza em sua dicção, de maneira indistinta, “*o disposto no artigo anterior não se aplica*”, tal como destacado no texto normativo abaixo reproduzido:

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.** (grifos nossos)

---

<sup>2</sup> Art. 146. Cabe à lei complementar:

(...)

II – regular as limitações constitucionais ao poder de tributar;

## Acórdão nº 18.578

Na mesma linha que dispõe o Código Tributário Nacional, a Lei Municipal nº 1.364/1988 estabelece as condições para que a não incidência do ITBI seja reconhecida e mantida no âmbito do Município do Rio de Janeiro. Assim dispõe o art. 6º da referida Lei:

Art. 6º O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos, quando:

I – incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II – decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

[...]

§ 1º O disposto nos incisos I e II não se aplica quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos a eles relativos, a locação de bens imóveis, a cessão de direitos relativos a bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 2º Caracteriza-se a atividade preponderante, quando mais de cinquenta por cento da receita do adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos posteriores à aquisição, decorrem de transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de dois anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os três anos subsequentes à data de aquisição. (grifos nossos)

Em sintonia com o Código Tributário Nacional, a lei municipal estabelece que a não incidência do ITBI nas operações de realização de capital com imóveis é expressamente condicionada, na forma do § 1º do referido art. 6º, à não ocorrência de preponderância de atividade imobiliária, verificada esta a partir das receitas operacionais da empresa de acordo com o disposto nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, e não simplesmente a partir da dicção empregada no objeto social da sociedade, como defendeu a Recorrente em sede de impugnação.

Desta feita, a condicionante de avaliação da atividade preponderante apresenta-se para ambas as hipóteses de não incidência do ITBI previstas no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição. Assim, não há de prevalecer a alegação da Recorrente no sentido de que a avaliação das condições para concessão ou manutenção da não incidência do ITBI somente seria aplicável para a hipótese de transmissões imobiliárias decorrentes de fusões, incorporações, cisões ou extinções de pessoas jurídicas.

## Acórdão nº 18.578

Como bem apontado pela Representação da Fazenda, a tese defendida pela Recorrente não tem encontrado, historicamente, guarida no Judiciário<sup>3</sup> e, além disso, vem sendo recorrentemente rechaçada por este Colegiado, como ilustra a ementa extraída do Acórdão nº 17.982, de 28/04/2022, cuja relatoria coube ao i. Conselheiro Alfredo Lopes de Souza Junior:

ITBI – IMUNIDADE – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL –  
CONDICIONANTE – NÃO OCORRÊNCIA DE PREPONDERÂNCIA  
DE ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

A não incidência do ITBI nas operações de realização de capital com imóveis é expressamente condicionada, na forma do § 1º do art. 6º, da Lei Municipal nº 1.364/1988, à não ocorrência de preponderância de atividade imobiliária, verificada esta a partir das receitas operacionais da empresa de acordo com o disposto nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime. (grifo nosso)

Em arremate a esse ponto, com o intuito de afastar qualquer cogitação quanto à aplicação do trecho do voto do Ministro Alexandre de Moraes proferido no âmbito do Recurso Extraordinário nº 796.376/SC ao caso em tela, pedimos vênias para trazer à colação trechos da declaração de voto do i. Conselheiro Presidente, Dr. Fernando Miguez Bastos da Silva, por ocasião do julgamento que deu origem ao Acórdão nº 17.926, de 10/02/2022:

[...] o STF debruçava-se, naquele julgamento, sobre o alcance da imunidade prevista no art. 156, § 2º, inciso I, da CF/1988, mais precisamente, saber se a não incidência do ITBI na incorporação de imóvel ao capital social se estenderia para além do valor integralizado.

[...]

O voto vencedor do Ministro Alexandre de Moraes, entretanto, enveredou, a certa altura, pela abordagem de uma controvérsia que não havia sido instaurada *ab initio*, qual seja, definir se a imunidade prevista na primeira parte do inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal para a integralização de imóveis ao capital social da empresa seria condicionada à verificação da atividade preponderante ou incondicionada.

Ainda que a i. Conselheira Relatora não tenha trilhado tal caminho, julgo oportuno contestar a interpretação – brandida por alguns exegetas mais apressados – de que o fundamento exposto no respectivo trecho do acórdão estaria abrangido na Tese 796 de Repercussão Geral do STF.

É importante salientar, de plano, que, no citado RE 796.376-SC, cujo

---

<sup>3</sup> (...) o STF sempre reconheceu a exigência da comprovação da não preponderância das atividades imobiliárias para a fruição concreta da não incidência do ITBI na integralização do capital de sociedades mediante a transferência de imóveis (...). (SILVA, Ricardo Almeida Ribeiro da. O STF e a sua recente decisão sobre o ITBI. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2021-set-20/ricardo-almeida-stf-recente-decisao-itbi>>)



## Acórdão nº 18.578

Julgamento se deu através do Plenário Virtual, a tese da dispensa da prova da preponderância nos casos de integralização de imóvel para composição ou aumento do capital social da empresa sequer fora discutida.

Ademais, tal entendimento não se mostrou decisivo para a decisão tomada pelo Plenário Virtual do STF, caracterizando-se, deste modo, um verdadeiro *obiter dictum*.

Conforme bem pontuado pelo i. Procurador do Município do Rio de Janeiro, Dr. Ricardo Almeida Ribeiro da Silva, em artigo publicado no site Consultor Jurídico e intitulado O STF e a sua recente decisão sobre o ITBI, “não se poderia extrair de um *obiter dictum* qualquer força vinculante ou de precedente, sobretudo quando utilizado a *contrario sensu* para reforçar a incidência do ITBI sobre os valores de imóveis que sobejassem as cotas integralizadas”.

Assim, agiu bem a autoridade lançadora ao efetuar o lançamento guereado, a partir da constatação de que a atividade preponderante da Recorrente durante o período estabelecido pela lei para sua verificação foi de natureza imobiliária. Esse o entendimento pacífico deste Colegiado, consubstanciado no Enunciado Sumular nº 18, *verbis*:

Ocorrendo atividade preponderante imobiliária excludente da não incidência do ITBI, nos períodos de apuração estipulados nos §§ 2º a 4º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, o imposto será calculado sobre o valor do bem na data de sua aquisição, com os acréscimos legais retroativos à data do respectivo vencimento.

Também não merece acolhida o pedido subsidiário da Recorrente, para adoção do valor por ela declarado na operação de incorporação de parcela do imóvel ao seu capital social como base de cálculo do ITBI, caso este Colegiado mantenha a decisão recorrida e, por conseguinte, a Nota de Lançamento.

A Recorrente respalda essa pretensão na decisão proferida pela Primeira Seção do STJ no julgamento do REsp nº 1.937.821, que sob o rito dos recursos repetitivos fixou a Tese 1.113, nos seguintes termos, para o que interessa ao presente caso: “o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)” e de que “o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente”.

Não há de prevalecer a razão de defesa oposta pela Recorrente quanto a esse ponto, na medida em que a referida decisão do STJ foi objeto de Recurso Extraordinário manejado perante o STF, o qual ainda pende de julgamento.

## **Acórdão nº 18.578**

Para além dessa pendência, deve-se destacar que o caso submetido à análise do STJ e trazido a lume pela Recorrente não socorre a sua pretensão também sob o viés material, na medida em que aquele tratava da base de cálculo do ITBI em arrematações de imóveis em hastas públicas, ao passo que o presente caso versa sobre a base de cálculo do ITBI relativa a imóvel utilizado em ato jurídico unilateral de incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. Hipóteses completamente distintas.

Nesse sentido, precisa a promoção fazendária, ao trazer à colação as reflexões feitas pelo i. Procurador do Município do Rio de Janeiro e Assessor Jurídico da ABRASF (Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais), Dr. Ricardo Almeida Ribeiro da Silva, em artigo publicado no site Consultor Jurídico, intitulado “*O ITBI no divã? Efeitos do acórdão proferido no RE 1.937.821 (parte 1)*”, por meio do qual identificou limites à aplicação da referida decisão:

Diante das limitações processuais impostas pelo critério da “causa decidida”, nos termos do inciso III do artigo 105 da Constituição de 1988, o Acórdão do RESP 1.937.821 só pode ser entendido como válido e eficaz para as discussões acerca da base de cálculo do ITBI para arrematações em hastas públicas, inclusive porque o entendimento pretérito do STJ e de diversas legislações municipais já apontavam o montante do lance vencedor do praxeamento do imóvel como valor seguro para fins de fixação da base de cálculo, considerando-o um procedimento formal realizado em sede judicial, capaz de fornecer um valor objetivo e seguro, não disponível à livre negociação e às subjetividades das partes, ainda possa ser criticado por ser uma espécie de “venda forçada”.

Em conclusão, assevero que ambas as alegações recursais não podem prevalecer perante o disposto na lei municipal, cujo afastamento não é autorizado pelas decisões do Poder Judiciário utilizadas como fundamento nas peças de defesa manejadas pela Recorrente.

Por fim, lembramos que a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, com o intuito de dirimir qualquer dúvida, efetuou a avaliação do imóvel abrangido pelo recurso ora em julgamento, concluindo que o valor adotado como base de cálculo era compatível com o praticado pelo mercado imobiliário na data do fato gerador, o que deu ensejo à decisão de piso, no sentido de manter a base de cálculo constante do lançamento.

A Recorrente, por seu turno, mesmo lhe tendo sido oferecida a possibilidade de apresentar elementos aptos a comprovar que o valor por ela declarado seria condizente com o valor de mercado do imóvel, não trouxe qualquer elemento de prova capaz de amparar a sua pretensão de ver reduzida a base de cálculo do imposto. Assim, não tendo a Recorrente trazido elementos aptos a suscitar a revisão do valor venal do imóvel, deve-se manter o valor constante da Nota de Lançamento guerreada e confirmado pela decisão de piso, com esteio em manifestação do competente órgão técnico de avaliação imobiliária desta Secretaria.

## **Acórdão nº 18.578**

Em face do exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário ora em julgamento, mantendo-se incólume a decisão recorrida.

É como voto.

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **APIACÁ 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.

Ausentes da votação os Conselheiros **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR** e **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes **EDUARDO GAZALE FÉO** e **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**.

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

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**RENATO DE SOUZA BRAVO**  
CONSELHEIRO RELATOR