

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 18.986**

Sessão do dia 23 de janeiro de 2025.

**Publicado no D.O. Rio de 10/03/2025**

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.520**

Recorrente: **COMPREV SEGURADORA S.A.**

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

Relator: Conselheiro **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

**ITBI – PAGAMENTO ANTECIPADO –  
INAPLICABILIDADE – ATA DE EXTINÇÃO DE  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COM  
PROPOSTA DE DESTINAÇÃO DE BEM  
IMÓVEL A QUOTISTA – INOCORRÊNCIA DAS  
HIPÓTESES LEGAIS**

*No caso concreto, não é exigível o pagamento antecipado do ITBI nos termos do art. 20 da Lei nº 1.364/1988, uma vez que inócurrentes quaisquer das hipóteses previstas nos inciso I a IV desse dispositivo, pois: (i) o Fundo de Investimento Imobiliário não detém personalidade jurídica própria; e (ii) a ata de Assembleia que delibera a extinção de Fundo de Investimento Imobiliário, com proposição de destinação de imóvel a quotista, não representa ato jurídico capaz de, “per se”, transmitir a titularidade do imóvel, não se subsumindo às hipóteses de pagamento antecipado previstas no art. 20 da Lei nº 1.364/1988. Necessidade de lavratura de escritura pública de dação em pagamento dos imóveis em benefício dos quotistas, a qual ainda não ocorreu. Inteligência da Lei Federal nº 8.668/1993 em leitura conjunta com o art. 221 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e com o art. 108 da Lei nº 10.406/2002. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

## RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 108/109-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por COMPREV SEGURADORA S.A. contra a decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 81, que JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 1.362/2022 (fls. 02, com retificação às fls. 60), relativa ao ITBI incidente sobre a transmissão, decorrente de dissolução de fundo de investimento imobiliário, do imóvel situado na Rua Riachuelo, nº 92, apto. 1131 – Centro, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 3.130.148-4.

Por meio do processo nº 04/450.104/2022, a sociedade adquirente havia solicitado o reconhecimento da não incidência do ITBI sobre essa transmissão, além de outra, ao afirmar que seriam decorrentes de extinção de pessoa jurídica. O pedido foi indeferido pela Coordenadoria do ITBI (fls. 76-78 do processo nº 04/450.104/2022) e a decisão foi mantida em grau de recurso (fls. 85-88 do processo nº 04/450.104/2022), a partir dos seguintes fundamentos: trata-se de transmissão onerosa, consistente no pagamento de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) por meio da dação de imóveis em pagamento; não se aplica a não incidência pretendida à hipótese de extinção de FII, pois o fundo não detém personalidade jurídica; e, finalmente, ainda que o FII tivesse personalidade jurídica, a transmissão não estaria sob o abrigo da não incidência do ITBI, pois é evidente que a atividade de um FII é essencialmente imobiliária.

Após a decisão denegatória definitiva, a Fiscalização do ITBI efetuou o lançamento do imposto (fl. 04).

A sociedade adquirente impugnou a Nota de Lançamento (fls. 05-09) e pediu o seu cancelamento ao alegar, basicamente, não ter ocorrido ainda o fato gerador do ITBI por não haver se concretizado a transmissão da propriedade do imóvel, uma vez que a ata de liquidação do FII não é documento hábil a transferir a propriedade de bem imóvel e não foi registrada no Registro Geral de Imóveis, além de não ter sido lavrada a necessária escritura pública de dação em pagamento. A Contribuinte apontou, ainda, contradição nas manifestações do Município quanto à natureza jurídica do FII, uma vez que a natureza da operação constante da Nota de Lançamento originalmente lavrada é “extinção de pessoa jurídica”, ao passo que, na decisão que indeferira o seu pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI sobre essa operação, considerou-se que o FII não é pessoa jurídica e, por isso, não é elegível ao benefício.

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

**Acórdão nº 18.986**

A autoridade lançadora manifestou-se às fls. 51 pelo indeferimento da impugnação.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 53-53v, determinou a retificação da Nota de Lançamento para constar, como natureza da operação, “Liquidação de Fundo de Investimento Imobiliário” e, como data do fato gerador da obrigação de pagar o tributo e prazo de vencimento, o estabelecido no *caput* do art. 20 da Lei nº 1.364/1988, com a devida notificação ao contribuinte sobre a retificação realizada e a reabertura do prazo impugnatório.

Às fls. 60, procedeu-se à retificação da Nota de Lançamento, com posterior notificação da Contribuinte.

Na nova impugnação apresentada às fls. 64-72, a Contribuinte reitera o pedido de cancelamento da Nota de Lançamento, ao argumentar, em breve síntese: que era uma das cotistas do Taurus Patrimonium Fundo de Investimento Imobiliário, o qual foi liquidado em 22/11/2021, conforme ata da assembleia; que “recebeu” como pagamento de suas cotas alguns imóveis, entre eles o referido na Nota de Lançamento; que a Prefeitura considerou, com fulcro no art. 20, inciso I, da Lei nº 1.364/1988, que o fato gerador do imposto ocorreu em 22/11/2021, com a extinção/dissolução do FII Taurus, e a “transferência” do imóvel para a impugnante; que a ata de liquidação do FII Taurus estipulou que os cotistas receberiam como pagamento de suas cotas os imóveis integrantes do patrimônio do FII, o que se daria mediante o registro da Ata no Cartório de Registro de Imóveis competente OU mediante a lavratura da escritura pública de dação em pagamento, a qual obviamente também necessita de registro no competente RGI; que o fato gerador do ITBI ainda não ocorreu, pois a ata de liquidação do FII Taurus, além de não ser o documento hábil e bastante para transferir a propriedade, não foi registrada no 2º RGI, e também não foi lavrada e registrada no 2º RGI a escritura de dação em pagamento; que a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme art. 108 do Código Civil; que a transferência da propriedade de bem imóvel somente se aperfeiçoa com o registro do ato translativo no competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 1.245 do Código Civil, o que ainda não ocorreu; que a questão se encontra consolidada inclusive no Supremo Tribunal Federal, no tema 1124 da Repercussão Geral; que a impugnante não está tentando se eximir do pagamento do imposto, mas contesta que esteja em atraso no recolhimento, pois entende que o fato gerador ainda não ocorreu; e que, apesar da alteração da natureza da operação na Nota de Lançamento para “Dissolução de Fundo de Investimento Imobiliário”, nada mudou e o tratamento tributário continua o mesmo.

A autoridade lançadora ratificou a manifestação de fl. 51, pelo indeferimento da impugnação (fls. 76-76v).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 18.986**

A decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários teve por base o parecer de fls. 78-80v, no qual se destacou, em resumo: que, embora reconhecidamente a transmissão do imóvel somente se finalize com o registro do título no Registro de Imóveis, a obrigação de pagar o imposto obedece ao que determina o art. 20 da Lei nº 1.364/1988; que o *caput* do artigo estabelece que o imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar a obrigação de pagá-lo, e, no presente caso, esse instrumento foi a ata da AGE do Taurus Patrimonium Fundo de Investimento Imobiliário FII, que deliberou, em 22/11/2021, a transferência do imóvel para a contribuinte, e que se constitui instrumento translativo passível de registro no competente Registro de Imóveis; que o texto da ata demonstra que a transferência do imóvel poderia se dar com o registro da própria ata, sendo opcional a lavratura da escritura de dação em pagamento e, por conseguinte, o seu registro; que a dispensa de escritura também se verifica na Lei das S/A (art. 89 da Lei Federal nº 6.404/1976), para a qual o documento hábil a ser levado ao registro, no caso de incorporação de imóveis, é a ata da assembleia em que se formalizou o ato; que se considera correta a adoção na Nota de Lançamento (com a retificação feita) da data do fato gerador da obrigação de recolher o ITBI em 22/11/2021, data em que se deu a AGE; que a cobrança da mora se mostra correta, uma vez que ainda não houve recolhimento do imposto, à luz do disposto no art. 161 do Código Tributário Nacional; que somente o depósito integral do crédito tributário suspende o curso da mora, conforme disposto no art. 171, § 3º, do Decreto nº 14.602/1996; e que a correção monetária e a mora foram apuradas e aplicadas conforme determina a legislação municipal.

Contra essa decisão foi interposto o Recurso Voluntário de fls. 94-99, no qual se pede a reforma da decisão recorrida e o consequente cancelamento da Nota de Lançamento. Além de reeditar argumentos constantes da impugnação anteriormente apresentada, a sustentar a tese de que o fato gerador o ITBI ainda não ocorreu porque não foi lavrado e nem registrado o instrumento público imprescindível para a transferência da propriedade do imóvel, a Recorrente acrescenta: que não nega o teor do texto da ata da AGE de liquidação do FII Taurus e que também acreditava, inicialmente, ser possível a transferência do imóvel apenas com o registro da ata no Cartório de Registro Imobiliário; que foi justamente ao tentar registrar a ata da AGE no RGI que “descobriu” que a mesma não se prestava à transferência da propriedade, tendo sido exigida pelo Cartório de Registro Imobiliário a escritura pública; que o art. 89 da Lei Federal nº 6.404/1976 é claro ao asseverar que não se exige escritura pública na incorporação de imóveis com vistas à formação de capital social; que, no entanto, a hipótese dos autos não é essa, mas sim a liquidação de Fundo de Investimento Imobiliário, com distribuição do ativo imobiliário aos cotistas a título de pagamento de suas cotas; e que a lavratura de escritura pública de dação em pagamento não é opcional, mas sim obrigatória, conforme interpretação do próprio art. 89 da Lei Federal nº 6.404/1976, bem como a teor do previsto nos arts. 108 e 1.245 do Código Civil.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 18.986

## VOTO

O presente litígio trata, especificamente, de controvérsia quanto à não incidência de ITBI na transmissão da propriedade de um bem imóvel do ativo de um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") para um cotista, a partir da liquidação do respectivo FII.

Na mesma linha do exposto pela d. Representação da Fazenda em sua promoção, entendo que o caso concreto possui especificidades que não são hodiernamente tratadas em processos que costumam chegar a este Eg. Colegiado, isso porque a pretensa transmissão do imóvel fora proposta através de Ata de Assembleia de quotistas que votou pela liquidação do FII, sem registro de escritura pública (ou particular) que subsidie essa operação.

A Lei Federal nº 8.668/1993, que regulamenta a operação e existência dos FII's, determina que essas entidades **não possuem personalidade jurídica**, se tratando, a rigor, de uma "*comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários*".

Ainda, é relevante destacar que o instrumento translativo passível de registro no competente Registro de Imóveis seria a respectiva escritura pública de dação em pagamento dos imóveis, conforme deliberou a ata da (fl. 32v):

[...] B) A Administradora deverá entregar, de forma proporcional à participação dos Cotistas no patrimônio líquido do Fundo, nos termos acima, os Ativos Imobiliários para fins de pagamento do produto da Liquidação aos Cotistas, o que se dará mediante o registro da presente Ata no Cartório de Registro de Imóveis competente, relativo a cada Ativo Imobiliário, ou **mediante a lavratura de escritura de dação em pagamento junto ao cartório de notas que venha a ser indicado pelos Cotistas**, que ficarão responsáveis por todos os custos, impostos e taxas pertinentes à efetiva transferência dos imóveis. Será de responsabilidade dos Cotistas demonstrar o registro da escritura pública que venha a ser lavrada, bem como a substituição da titularidade dos imóveis nos cadastros pertinentes, como, por exemplo, cadastro municipal e cadastro de concessionárias de serviços públicos. (grifamos)

Como é de sabença, a legislação do Município do Rio de Janeiro admite a exigência do pagamento antecipado do ITBI, **exclusivamente nas hipóteses taxativamente previstas no art. 20, da Lei 1.364/1988, in verbis:**

[...] Art. 20 O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar a obrigação de pagá-lo, exceto nos seguintes casos:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 18.986**

I - fusão, cisão, extinção ou incorporação ao patrimônio **de pessoa jurídica** e na transferência desta para seus sócios ou acionistas ou para seus respectivos sucessores, em que o imposto será pago em sessenta dias contados da data da assembleia, do registro da constituição ou alteração contratual societária ou da escritura em que se formalizarem tais atos;

II - transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação a que se refere a Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e aquelas compreendidas no Sistema Financeiro Imobiliário a que se refere a Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em que o imposto será pago em noventa dias contados da lavratura do respectivo ato;

III - torna ou reposição, em que o imposto será pago em noventa dias contados da homologação da partilha;

IV - atos judiciais diversos dos mencionados neste artigo, em que o imposto será pago em trinta dias contados da ciência do contribuinte.

§ 1º No caso de arrematação ou adjudicação, o imposto será pago antes da expedição da respectiva carta ou do documento capaz de ser levado a registro.

§ 2º No caso de promessa de compra e venda e de promessa de cessão de direitos, o imposto será pago antes da lavratura dos instrumentos definitivos de compra e venda e de cessão de direitos.

§ 3º A apresentação do instrumento translativo ao Registro de Imóveis será sempre precedida do pagamento do imposto, ainda que seja efetuada antes do vencimento dos prazos previstos nos incisos do caput.

Nesse particular, entendo relevante destacar 3 (três) aspectos essenciais do caso concreto que me levam a entender pela inaplicabilidade do art. 20 da Lei 1.364/1988 ao caso concreto, que tratou de liquidação de FII, com proposição de destinação de imóvel a determinado cotista, conforme ata de Assembleia Geral. Senão vejamos:

(i) o Fundo de Investimento Imobiliário **não detém personalidade jurídica própria**, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.668/1993; a operação observada **não representa transmissão no Sistema Financeiro da Habitação**; e a operação **não representa operação de torna ou reposição**, sendo, portanto, fato não enquadrado às hipóteses de incidência previstas nos incisos I a III do art. 20; da Lei nº 1.364/1988;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 18.986**

(ii) a ata de Assembleia que deliberou a extinção de Fundo de Investimento Imobiliário, com a proposição de destinação de imóvel a quotista, **não representa ato judicial**, sendo inaplicável o inciso IV do art. 20, da Lei 1.364/1988 e **nem é ato jurídico capaz, de per se, transmitir a titularidade do imóvel, não sendo passível de registro em cartório do RGI**, não se subsumindo à hipótese prevista no caput do mesmo dispositivo, nos termos do art. 221, da Lei 6.015/1973; e

(iii) Por fim, se faz imperativa a lavratura de escritura pública de dação em pagamento dos imóveis em benefício dos quotistas para exsurgir o título translativo da propriedade do imóvel, passível de registro no Cartório do RGI competente, **a qual não consta dos autos**, conforme leitura sistemática da Lei Federal nº 8.668/1993 em e os arts. 221 da Lei de 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e 108 da Lei 10.406/2002.

Sendo assim, perfilhando, *in totum*, a promoção apresentada pela d. Representação da Fazenda, entendo que, no caso concreto, não é exigível o pagamento antecipado do ITBI e voto por DAR PROVIMENTO INTEGRAL ao recurso voluntário para cancelar a Nota de Lançamento impugnada.

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **COMPREV SEGURADORA S.A.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

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

Ausente da votação o Conselheiro FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2025.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**  
CONSELHEIRO RELATOR