

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.139

Sessão do dia 26 de junho de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 08/08/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.891

Recorrente: **LAVIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

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

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

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

(Julgamento restrito à apreciação de nulidade processual, conforme art. 34 do Regimento Interno)

**ITBI – NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA
INSTÂNCIA – CERCEAMENTO DO DIREITO DE
DEFESA**

É nula, por cerceamento do direito de defesa, a decisão da autoridade julgadora de primeira instância que, diante da alegada e constatada ausência de critérios técnicos que embasaram o arbitramento da base de cálculo do ITBI, deixa de determinar a sua apresentação e a reabertura do prazo impugnatório. Nulidade da decisão de primeira instância declarada. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 65/66-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por LAVIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. contra a decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 50v, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 663/2024, relativa ao ITBI incidente sobre a incorporação, em realização de capital, do imóvel situado na Av. Paulo de Frontin, nº 569, apt. 101 – Rio Comprido, com inscrição municipal sob o nº 0.148.537-4.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.139**

Por meio do processo nº 04/450.519/2019 (apenso) havia sido deferido o pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão acima descrita, sob condição de posterior verificação da atividade preponderante da sociedade, nos termos do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, com a expedição do correspondente certificado declaratório (fls. 62-65 do processo nº 04/450.519/2019).

Em dezembro de 2023, a Fiscalização do ITBI expediu a intimação nº 109/2023, instando a sociedade adquirente a apresentar documentos e prestar informações para fins de verificação da atividade preponderante no período de 16/11/2016 a 15/11/2020 (fl. 71 do processo nº 04/450.519/2019). Ao analisar a documentação apresentada e constatar que empresa esteve inoperante nesse período, a autoridade fiscal efetuou o lançamento do tributo.

Na impugnação ao lançamento, apresentada às fls. 4-9v, alegou-se, em brevíssima síntese: que o lançamento tributário em razão da inatividade do contribuinte, circunstância estranha às hipóteses de exclusão discurridas no art. 156, § 2º, I, da CRFB, restringe irregularmente o direito constitucionalmente garantido ao contribuinte; que a base de cálculo, na Nota de Lançamento, foi majorada unilateralmente pela Administração Pública, sem que tenha sido franqueado ao contribuinte o direito de exercício do contraditório quanto ao método de apuração do valor atribuído comercialmente ao imóvel; e que o Superior Tribunal de Justiça no julgamento, no Tema Repetitivo 1.113, encerrou a controvérsia firmando tese no sentido de que “a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU”, de que “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”.

Às fls. 57-62, a autoridade lançadora propôs o indeferimento da impugnação e informou, em resumo: que a contribuinte tomou ciência da emissão da Nota de Lançamento e apresentou impugnação tempestiva, não tendo havido, portanto, prejuízo ao pleno direito de defesa; que o lançamento foi efetuado após o exame da documentação contábil, do qual se constatou o estado de inoperância da sociedade durante o período de verificação da atividade preponderante; que, de acordo com a cláusula segunda do contrato social da requerente, seu objeto social é a gestão de participação societária, administração e gestão de bens próprios e assessoria e planejamento em gestão empresarial; que o valor venal é o valor corrente de mercado do bem e, dessa forma, o valor venal não é necessariamente o valor declarado pelo contribuinte, podendo ser arbitrado pela prefeitura, nos termos dos arts. 14 e 18 da Lei nº 1.364/1988; que é a análise da contabilidade que deve demonstrar se as receitas imobiliárias superam 50% do total da receita, hipótese em que o imposto passa a incidir, conforme definição legal; que o reconhecimento da não incidência do imposto se baseia em todo um aparato legal que se apoia na contabilidade para determinar se o contribuinte se enquadra ou não nas exigências para auferir o benefício; que a ausência de receitas impossibilita a Fiscalização de classificá-las em qualquer grupo; e que a não incidência em questão tem por objetivo a promoção do desenvolvimentos econômico do País.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.139**

A decisão da autoridade julgadora de primeira instância teve por base o parecer de fls. 48-50, no qual se destacou, em resumo: que não houve violação aos princípios constitucionais do contraditório e ampla defesa, uma vez que o direito de defesa da requerente foi garantido quando da apresentação de sua peça de contestação; que a empresa que se constitui, e nada realiza, não atende ao objetivo almejado pela lei, na medida em que nada incrementa ao desenvolvimento econômico social do município; que, portanto, não faz sentido que essa empresa seja resguardada do pagamento do imposto, pois, seria um incentivo à ociosidade, o que certamente, não foi o objetivo do legislador; que este Egrégio Conselho de Contribuintes vem, de forma sistemática, reconhecendo a inaplicabilidade da não incidência prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, tendo, inclusive, sumulado a questão; que o art. 14 da Lei nº 1.364/1988 determina que a base de cálculo é o valor venal do imóvel transmitido, assim entendido como o valor corrente de mercado do bem ou direito na data em que ficar configurada a obrigação de pagar o imposto ou naquela em que for efetuado o pagamento, quando antecipado, nos termos do art. 20; que, no Município do Rio de Janeiro, os dados cadastrados referentes às inúmeras transações imobiliárias servem de base para a apuração do valor de mercado dos imóveis da cidade; que, em caso de discordância do valor, o contribuinte poderá ingressar com processo de revisão de valor venal, juntando os documentos comprobatórios necessários, observando-se o art. 12 e o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996; e que este Conselho de Contribuintes tem decidido, como por exemplo no Acórdão nº 18.683, de 04 de abril de 2024, no sentido de que (i) a decisão proferida pelo STJ, no julgamento do RESP nº 1.937.821, que fixou o Tema 1.113, ainda não transitou em julgado, estando pendente recurso interposto ao STF, não havendo como produzir possíveis efeitos sobre a legislação tributária municipal, e (ii) o caso submetido à análise do STJ tratava de base de cálculo do ITBI em arrematações de imóveis em hastas públicas, não aplicável, portanto, a hipótese distinta, como a do presente caso, que versa sobre a base de cálculo do ITBI relativa a compra e venda de imóvel.

Contra a decisão foi interposto Recurso Voluntário, às fls. 54-61, no qual, além de se reiterar a argumentação apresentada na impugnação, se alega, em síntese: que o imóvel foi integralizado pelo exato valor da transmissão advinda do inventário que o transferiu ao sócio que o integralizou na pessoa jurídica; que a única exceção para a aplicação da regra de imunidade prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal reside na hipótese de a atividade preponderante da empresa adquirente, nos casos de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil; que essa exceção se aplica somente à segunda parte do texto, nos casos de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, o que também não é a hipótese com a qual se depara a Recorrente; que o Fisco fundamenta o arbitramento no art. 14, § 2º, da Lei nº 1.364/1988, desconsiderando as razões do decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.113, e, ainda, sem mencionar qual procedimento de arbitramento, quais bases foram conducentes para a eleição do montante descrito na base de cálculo e sem propiciar ao contribuinte a efetiva participação; que a expressão “valor venal” deve ser entendida como valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias, no caso dos autos, o valor declarado pelo contribuinte; que é inviável ao Fisco proceder, de antemão, ao lançamento de ofício do ITBI; que, no lançamento por declaração, em

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.139**

face da boa-fé objetiva, a presunção de que o valor declarado pelo contribuinte está condizente com o valor venal de mercado do imóvel somente pode ser afastada pelo Fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, a justificar a instrução do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, assegurado o contraditório; que o Fisco não adotou o procedimento ordinário para arbitramento, incorrendo em inegável suspensão do necessário contraditório quanto à formação da base de cálculo; que o valor declarado foi indevidamente desconsiderado pela Administração Pública, pois sequer demonstrados os padrões utilizados para a majoração da base de cálculo da exação, bem como ausente qualquer exposição de motivos claros sobre as razões da desconsideração da declaração do contribuinte, a qual goza de presunção de veracidade; e que, existindo impugnação administrativa e a pendência de recurso, é de rigor a anotação do efeito suspensivo ao feito.”

A Representação da Fazenda propôs a rejeição da alegação de nulidade da Nota de Lançamento, formulada pelo Contribuinte, e a declaração de nulidade da decisão recorrida.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de recurso de contribuinte onde impugnado lançamento decorrente de não cumprimento das condições estabelecidas para a fruição da imunidade do ITBI em alienações de imóveis em integralização de capital social. O imóvel é aquele localizado na Avenida Paulo de Frontin, 569, apto. 101 – Rio Comprido, tendo sido objeto da integralização na 4ª Alteração Contratual promovida pela sociedade.

A Recorrente sustenta que a condição prevista no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição de 1988, não se aplicaria aos casos de incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, aduzindo ainda a nulidade do lançamento em função da inexistência de processo administrativo prévio apto a infirmar o valor declarado pelo contribuinte quando da emissão da guia do tributo. Neste aspecto, trouxe argumentos e as provas que entendeu pertinentes.

A CRJ julgou improcedente a impugnação sob o fundamento de que a inatividade econômica da sociedade afasta a imunidade, que é condicionada à inexistência de receita preponderantemente imobiliária. E em relação à base de cálculo também impugnada pela Recorrente, simplesmente aduziu que o pedido não foi acompanhado de prova, na linha do art. 12 e do art. 35, *caput*, do Decreto nº 14.602/1996.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

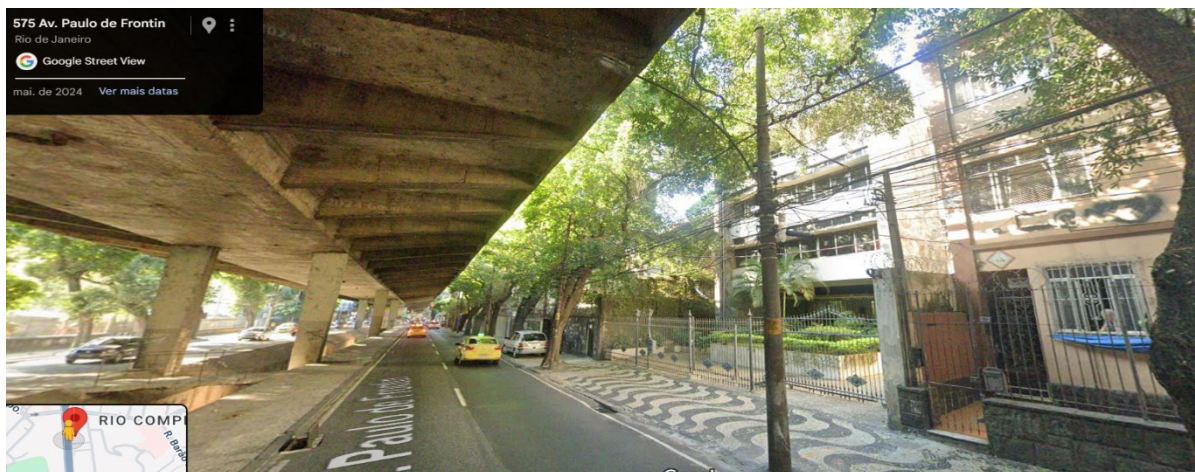
Acórdão nº 19.139

O contribuinte recorreu repisando seus argumentos, inclusive a nulidade da Nota de Lançamento. A Representação da Fazenda promoveu pela rejeição da nulidade da Nota de Lançamento, suscitando, por sua vez, a nulidade da decisão recorrida.

Na forma do quanto determina a norma construída a partir do enunciado do art. 34 do Regimento Interno deste C. Conselho de Contribuintes, analisarei, neste momento, apenas a arguição de nulidade deduzida pela Representação da Fazenda.

Sustenta a Representação da Fazenda que *“em face da insurgência da Contribuinte quanto à base de cálculo arbitrada, demonstrada desde a impugnação, haveria de ser apresentado laudo técnico produzido (pelo) órgão competente”*.

De fato, o contribuinte atacou a base de cálculo utilizada pela Fiscalização para o lançamento – base esta 04 (quatro) vezes superior ao valor declarado pelo contribuinte, para imóvel localizado na Avenida Paulo de Frontin, local sabidamente degradado em razão da existência do Elevado Engenheiro Freyssinet. Adiante fotografia do local:



O contribuinte trouxe aos debates argumentos no sentido de ter integralizado capital com o imóvel em valor próximo ao quanto atribuído a ele em sucessão (por morte). Além disso, também pontuou situação suficiente para despertar a atenção da autoridade lançadora qual seja, o fato de o valor atribuído pela Fazenda Municipal ser 04 (quatro) vezes maior do que o valor declarado pelo contribuinte (conforme acima adiantado).

Em tempos onde o Superior Tribunal de Justiça, quando da edição do Tema Repetitivo nº 1.113, entende pela necessidade de debate prévio ao lançamento quando da divergência de valor da base de cálculo do ITBI entre contribuinte e Fisco, nada mais salutar, enquanto o Supremo Tribunal Federal não se manifesta sobre a questão, que em casos tais, onde os meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis não sejam visualizados pela autoridade julgadora para a apreciação do pedido, que então, aplicando justamente a regra do enunciado contido no art. 35, *caput*, do Decreto nº 14.602/1996, ao menos indique ao contribuinte as provas e elementos que julgue indispensáveis à formação de seu

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.139**

convencimento, deferindo o prazo do art. 27, III, do mesmo diploma para o atendimento à diligência.

No caso em tela, a Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários apenas pontuou que as provas apresentadas não seriam suficientes para se ingressar neste debate, quedando-se inerte na possibilidade de intimação do contribuinte para que este apresentasse maiores subsídios para sustentar sua pretensão.

A Representação da Fazenda defende, ainda, a necessidade de atitude mais proativa, qual seja, quando da dúvida sobre a base de cálculo a partir da impugnação do contribuinte, que, como vem ocorrendo em diversos processos, a questão seja submetida ao órgão técnico para a demonstração, ao contribuinte, de como foi obtido o valor adotado como base de cálculo do imposto, inclusive com reabertura de prazo para a impugnação, se for o caso. Para tanto, trouxe aos debates precedente deste colegiado que vai nesse mesmo sentido:

ITBI – NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA – CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA

É nula, por cerceamento do direito e defesa, a decisão da autoridade julgadora de primeira instância que, diante da alegada e constatada ausência de critérios técnicos que embasaram o arbitramento da base de cálculo do ITBI, deixa de determinar a sua apresentação e a reabertura do prazo impugnatório. Preliminar acolhida. Decisão unânime. (Acórdão nº 16.228 de 2018 – Conselheiro Relator Abel Mendes Pinheiro).

Concordo, assim, com a Representação da Fazenda, notadamente por não ter o contribuinte simplesmente aduzido, à esmo, o vício da base de cálculo (ao contrário, apresentou fundamentos razoáveis).

Pelo exposto, acolho a preliminar suscitada pela Representação da Fazenda para DECLARAR A NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA, determinando que o feito retorne à primeira instância julgadora para a autoridade lançadora seja instada a explicar os critérios utilizados no arbitramento da base de cálculo, com ciência ao contribuinte e reabertura do prazo impugnatório.

A C Ó R D ã O

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.139

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, declarar a nulidade da decisão recorrida, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

EDUARDO GAZALE FÉO
CONSELHEIRO

(Designado para assinar o voto do Conselheiro Relator ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)