CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.144

Sessão do dia 03 de julho de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.787
Recorrente: **RTS PECUÁRIA, AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA. (RTS PARTICIPAÇÕES LTDA.)**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**
Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

ITBI – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL – DESFAZIMENTO DA INCORPORAÇÃO DO IMÓVEL

Comprovado o desfazimento da incorporação do imóvel ao capital social da pessoa jurídica antes de efetuado o competente registro imobiliário, fica elidida a presunção da futura ocorrência do fato gerador do ITBI. Orientação da Súmula Administrativa 17. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

R E L A T Ó R I O

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 145/149, que passa a fazer parte integrante do presente.

"Trata-se de Recurso Voluntário interposto por RTS PECUÁRIA, AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA. (fls. 94/104), antes denominada RTS PARTICIPAÇÕES LTDA., em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários - CRJ (fls. 83/88), que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 00590/2020**,** relativa ao ITBI incidente sobre a transmissão do imóvel inscrito sob o nº 1912576-4, localizado na Rua Prudente de Morais, nº 1700, apt. 1106 – Ipanema, ao patrimônio da Recorrente em realização de capital.

Acórdão nº 19.144

Aponta-se, inicialmente, que a contribuinte, por meio do processo administrativo nº 04/450.235/2016, apenso, postulou o reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão acima descrita, arquivada na JUCERJ em 14/04/2015. O pedido foi deferido pelo titular da Gerência de Consultas Tributárias em 22/02/2016, sob condição de posterior verificação da atividade preponderante da empresa, conforme determinações contidas no art. 6°, inciso I e §§ 1° a 5°, da Lei n° 1.364/88. Emitiu-se, na ocasião, o Certificado Declaratório de nº 0097/2016.

Em 04/03/2020, observando aos comandos legais acima citados, a Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do ITBI iniciou, ainda no bojo daqueles autos, procedimento de ofício para averiguar a atividade preponderante da adquirente nos três anos posteriores à transmissão do imóvel, conforme previsão constante do art. 6º, §3º, da Lei nº 1.364/1988. Para tanto, por meio da Intimação de Fiscalização de Atividade Preponderante nº 0051/2020, intimou a empresa a apresentar documentos e prestar informações[1] referentes ao período compreendido entre 14/04/2015 e 13/04/2018.

Embora notificada, conforme comprovantes às fls. 57-v do citado processo 04/450.235/2016, a contribuinte permaneceu inerte. Diante da ausência de apresentação de qualquer documento ou informações, a autoridade fiscal, impossibilitada de efetuar as verificações indispensáveis à confirmação da não incidência do ITBI, **efetuou o lançamento do tributo, lavrando a Nota de Lançamento nº 00590/2020, que inaugura os presentes autos**.

Ao tomar ciência do lançamento, **a Contribuinte apresentou a impugnação de fls. 06/12**, pela qual alegou que o fato gerador não teria ocorrido, haja vista ausência de registro da transmissão do bem junto ao cartório imobiliário competente.

Acrescentou, apoiando-se em trechos do voto do Ministro Alexandre de Moraes quando do julgamento do RE 796.376/SC – Tema 796[2] de Repercussão Geral, que a imunidade relativa transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital não é condicionada à verificação da atividade preponderante da entidade.

Registrou, ainda, a obrigatoriedade de os tribunais administrativos observarem o precedente supracitado, por provir de mecanismo processual para uniformização de jurisprudência.

Pleiteou, por fim, com base nos argumentos expostos, que fosse desconstituída a Nota de Lançamento nº 00590/2020.

---

[1] Dentre as informações e documentos exigidos constaram Livro Diário e Razão, Balancetes, Demonstrativos do Resultado e Plano de Contas, bem como a relação de todos os imóveis pertencentes ao ativo da empresa no período de referência, com informações sobre a destinação e as atividades neles desenvolvidas, além dos contratos de locação, venda, arrendamento ou comodato, acaso existentes, que tivessem tais imóveis por objeto.

[2] 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.

Remetidos os autos para a FP/SUBEX/REC-RIO/CIT-2, em atenção à previsão constante do caput do art. 86 do Decreto nº 14.602/1996, a autoridade lançadora defendeu a manutenção do lançamento, reiterando, em síntese, as razões apresentadas quando da lavratura da peça fiscal (fls. 38/39).

No julgamento em primeira instância, o ilustre parecerista propôs a manutenção da nota de lançamento atacada, defendendo, em síntese, que (fls. 40/42):

- a legislação municipal (art. 20, inc. I da Lei nº 1.364/1988) prevê o pagamento do imposto mesmo antes do registro imobiliário, desde que haja a formalização da operação societária;

- a ausência de registro não invalida a exação, que somente poderia ser afastada se demonstrada a efetiva impossibilidade de realização da transmissão objeto de lançamento, assim como verificado no contexto do Acórdão nº 16.143 citado pela impugnante;

- a terceira alteração do contrato da sociedade registra a "devolução" do imóvel a pessoa diversa daquela que o integralizou ao seu capital;

- apesar de intimada a apresentar documentos comprobatórios, a empresa permaneceu inerte, impossibilitando a análise da condição resolutória anteriormente concedida.

Em 28/04/2021, com base no parecer acima aludido, o titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento 00590/2020. A ciência da decisão, registrada às fls. 46, foi concretizada no dia 19/05/2021.

Inconformada, a Contribuinte interpôs o recurso de fls. 50/57-v, pelo qual reiterou, em resumo, as alegações apresentadas anteriormente. Sobre a higidez da exação estar condicionada ao registro no cartório imobiliário competente, reforçou sua argumentação citando o Tema STF nº 1.124[3], que teve como *Leading Case* o ARE nº 1.294.969.

Incorporou, ainda, dois novos argumentos à sua defesa, sustentando que:

- a incorporação do imóvel ao seu patrimônio foi desfeita sem ter sido levada a registro no RGI, devolvendo-se o bem ao sócio que o integralizou, motivo pelo qual se aplica o entendimento consolidado na Súmula nº 17[4] deste Egrégio Conselho de Contribuintes;

---

[3] O fato gerador do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

[4] Comprovado o desfazimento da incorporação do imóvel ao capital social da pessoa jurídica antes de efetuado o competente registro imobiliário, fica elidida a presunção da futura ocorrência do fato gerador do ITBI.

- a decisão recorrida não apreciou a alegação de que, no caso de integralização para realização de capital, a verificação da atividade preponderante seria irrelevante, conforme entendimento do STF (RE 796.376/SC).

Ao analisar a demanda, a Representação da Fazenda entendeu que, de fato, o juízo *a quo* não enfrentou a alegação sobre a desnecessidade de se verificar a atividade preponderante da sociedade em casos de integralização de capital. Assim, promoveu pelo provimento do recurso, com declaração da nulidade da decisão recorrida (fls. 72/72-v).

Em julgamento realizado no dia 04/04/2024, este Colegiado, em linha com a promoção fazendária, acordou, por unanimidade, dar provimento ao Recurso Voluntário para declarar a nulidade da decisão recorrida (Acórdão nº 18.684 – fls. 76/79).

Às fls. 80/81-v a Contribuinte atravessou petição pugnando pela aplicação, ao caso, da recém-publicada Resolução SMFP nº 3.374 de 2024, que estabelece a elisão da presunção de futura ocorrência do fato gerador do ITBI quando desfeita a incorporação do imóvel ao capital social da pessoa jurídica antes de efetuado seu registro imobiliário. Na ocasião, voltou a explicar que o imóvel foi desincorporado e retornou ao patrimônio do sócio que o integralizou, sem que a incorporação tenha sido registrada no RGI.

Os autos foram então devolvidos a instância de piso, que voltou a julgar improcedente a impugnação (fls. 88). A referida decisão foi exarada tomando como base os pareceres de fls. 40/42 e 83/87-v. O primeiro foi abordado em ponto anterior deste relatório. No segundo, que tratou especificamente da omissão apontada no Acórdão nº 18.684, a pretensão da Contribuinte foi rechaçada a partir da exposição de diversos julgados deste Conselho[5], dos quais se extraíram excertos que demonstram que Fazenda Municipal vem afastando a tese da irrelevância da apuração da preponderância das receitas imobiliárias no conjunto das receitas operacionais de empresa adquirente de imóveis, na hipótese do inciso I do § 2º do art. 156 da Carta Constitucional, frente ao decidido pelo STF quando do julgamento do RE 796.376/SC.

Contra a decisão retro foi apresentado o Recurso Voluntário de fls. 94/104, pelo qual a Contribuinte reitera parte dos argumentos que já havia apresentado, além de pleitear que todas as alegações anteriormente postas sejam consideradas como incorporadas à sua peça de defesa. Considerando o todo discutido nestes autos, a defendente sustenta a improcedência do lançamento por considerar, em síntese, que:

- o ITBI somente é devido a partir da transferência da propriedade imobiliária, efetivada mediante o registro no cartório competente, sendo este o entendimento consolidado pelo STF no Tema 1.124;

---

[5] A exemplo dos Acórdãos nº 17.926, 18.578 e 18.587.

- houve desfazimento da incorporação do imóvel ao capital da sociedade em momento anterior ao registro da transferência, sendo o bem devolvido ao sócio que o integralizou, de modo a atrair a disciplina da Resolução SMFP nº 3.374 de 2024;

- além do entendimento consolidado na Súmula nº 17, o CCM já vem aplicando a casos idênticos ao aqui debatido os ditames da citada Resolução SMFP nº 3.374 de 2024;

- a imunidade na transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital não é condicionada à verificação da atividade preponderante, em linha com o posicionamento do STF no RE 796.376/SC – Tema 796. Trata-se de precedente vinculante aos tribunais administrativos, pois originado de mecanismo processual de uniformização de jurisprudência."

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Inicialmente, diante da nulidade da decisão recorrida reconhecida no julgamento anterior (por esse Colegiado), houve crítica apresentada pelo Recorrente acerca da necessidade de que toda a matéria de defesa fosse novamente enfrentada pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários ("CRJ").

Para que fique registrado, veja-se inicialmente que o Acórdão nº 18.684, onde reconhecido o prejuízo do direito de defesa do contribuinte, consignou que a CRJ deveria apreciar a questão jurídica objeto da omissão (qual seja, a imunidade não condicionada quando da alienação de imóveis em integralização de capital).

Nesse passo, conforme parecer de fls. 83/87v, foi exatamente o que a primeira instância fez! Sanou o vício (omissão) ao enfrentar especificamente a questão jurídica acima indicada. Tal questão, uma vez enfrentada isoladamente, não interferiu nos fundamentos utilizados anteriormente pela mesma CRJ (conforme parecer de fls. 40/42) para o enfrentamento de questão levantada, aliás, de ofício, e que atina justamente com o desfazimento da incorporação do imóvel ao patrimônio da pessoa jurídica, e que aqui terminará sendo enfrentada.

Assim foi que, sem trazer qualquer prejuízo ao contribuinte, prezando pela economia dos atos processuais, o Sr. Coordenador da CRJ, a fl. 88, deixou explícito, logo após acolher o parecer de fls. 83/87vº elaborado justamente para suprir a omissão apontada por este colegiado em relação à primeira decisão (fl. 43), que ratificava o parecer anterior (fls. 40/42), declarando na sequência que, "***com base nesses pareceres de fls. 40/42 e de fls. 83/87-verso, JULGO IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e MANTENHO integralmente a Nota de Lançamento nº 00590/2020***"[6].

Superada a crítica apresentada pelo Recorrente, enfrenta-se agora o efetivo argumento trazido pelo contribuinte a este Colegiado, com o objetivo de reformar a decisão da CRJ. Trata-se do desfazimento da incorporação do imóvel ao patrimônio da pessoa jurídica (no caso, a Recorrente – RTS PECUÁRIA, AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.).

Importante, esclarecendo os fatos, registrar que a integralização de capital (com o uso do imóvel apartamento 1.106 localizado na Av. Prudente de Morais, nº 1.700, em Ipanema) deu-se na constituição da sociedade (registrado na Junta Comercial em 14/04/2015).

Em algum momento entre a 1ª Alteração Contratual (registrada em 23/05/2017) e a 3ª Alteração Contratual (registrada em 24/02/2021), houve a transformação da sociedade em unipessoal, saindo seus sócios originários e ingressando como única sócia outra pessoa jurídica, qual seja, a "RTS II PARTICIPAÇOES LTDA.". E foi na 3ª Alteração Contratual (fls. 123/126 – registrada na Junta Comercial em 24/02/2021) que houve a deliberação pela redução do capital social excessivo, redundando na desincorporação do imóvel localizado em Ipanema (desfazimento da incorporação), indo tal imóvel, no aspecto societário, para a única sócia "RTS II PARTICIPAÇÕES LTDA."

E em relação à RTS II PARTICIPAÇÕES LTDA., houve posteriormente – mais precisamente em 25/05/2021, ou seja, praticamente 3 meses após a desincorporação praticada em favor desta (pela Recorrente) – a 1ª Alteração Contratual onde em deliberação entre os três sócios (os ex-sócios da Recorrente) foi decidido, também, a diminuição do capital de R$ 5.441.600,00 para R$ 3.242.500,00, com restituição do mesmo valor de R$ 2.199.100,00 representado pelo imóvel de Ipanema, mas desta vez ao sócio Agostinho Serafim Junior, proprietário do imóvel cuja titularidade nunca saiu de seu nome, não obstante todas estas transferências representando integralização e diminuição de capital em duas sociedades distintas.

Considerando-se como provável data de constituição da RTS II PARTICIPAÇOES LTDA. ("**RTS II**") o dia 04/12/2019 (conforme informação constante do seu cartão CNPJ[7]), bem como os mesmos valores indicados (para a RTS II e a para a Recorrente) como o capital social de cada qual, contando ainda com a diminuição de capital operada nas duas sociedades em épocas próximas, pelo mesmo

---

[6] Negrito no original.

[7] https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Comprovante.asp (consultado em 11/06/2025)

valor, com pagamento ao sócio feito com o mesmo imóvel, há uma probabilidade deste imóvel (apartamento 1.106 localizado na Av. Prudente de Morais, nº 1.700, em Ipanema) ter sido também utilizado para a integralização de capital na RTS II, já que o pagamento ao sócio (no caso da Recorrente) decorrente da diminuição do capital social, com o imóvel, deu-se em, pelo menos, 26/10/2020 – data que consta no corpo da 3ª Alteração Contratual da Recorrente. Ou seja, ao que parece, antes mesmo do pagamento à RTS II do montante de R$ 2.199.100,00 por meio do imóvel em tela, este mesmo imóvel parecia já constar do seu patrimônio por força da integralização de capital (ou então, quando do pagamento, representou "adiantamento para futuro aumento de capital social" – o que só seria possível confirmar pela escrita contábil).

Feitas estas observações, e ainda que tenha sido objeto de duas integralizações de capital, em sociedades distintas, fato é que houve, nestas duas sociedades (Recorrente e RTS II) o desfazimento da integralização, já que em ambas houve a diminuição de capital com o correspondente pagamento feito ao sócio com o próprio imóvel, redundando, assim, na retirada do referido bem, no seu aspecto contábil e societário, do rol do ativo imobilizado (ou outra conta contábil que o valha) de ambas as sociedades, conforme documentos apresentados nestes autos (vide fls. 123/131v e fls. 132v/139).

Corroborando este cenário, veja-se também a certidão da matrícula do imóvel (nº 78.403, do 5º RGI do Rio de Janeiro/RJ), trazida aos autos pelo diligente Representante da Fazenda – Dr. Murilo Vasconcelos Lima, às fls. 143/144v, que demonstra que o apartamento 1.106 ainda é de propriedade do Sr. Agostinho Serafim Júnior e sua esposa – Sra. Maria Celeste Alves Coelho Serafim, conforme R-17 da referida matrícula, desde o dia 11/09/2012, ou seja, antes da primeira integralização feita para constituição da Recorrente em 14/04/2015.

Aplicável ao caso, assim, a novel regra trazida com a edição da Resolução SMFP nº 3374/2024, já desde antes praticada por este colegiado, e que redundou na edição da Súmula Administrativa nº 17[8].

Pelo exposto, concordando com a Representação da Fazenda, voto pelo PROVIMENTO do Recurso Voluntário para que seja, assim, cancelada a Nota de Lançamento nº 00590/2020.

---

[8] **SÚMULA 17**: *Comprovado o desfazimento da incorporação do imóvel ao capital social da pessoa jurídica antes de efetuado o competente registro imobiliário, fica elidida a presunção da futura ocorrência do fato gerador do ITBI*. Precedentes: Acórdão nº 16.659, de 11/12/2018; Acórdão nº 16.080, de 12/12/2017; Acórdão nº 15.748, de 26/01/2017; Acórdão nº 15.669, de 27/10/2016; Acórdão nº 15.558, de 25/08/2016; Acórdão nº 15.446, de 12/05/2016.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.144

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **RTS PECUÁRIA, AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA. (RTS PARTICIPAÇÕES LTDA.)** 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 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)