CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.162

Sessão do dia 07 de agosto de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 20/08/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.904
Recorrente: **SANTA MATILDE CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. (SANTA MATILDE CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI)**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**
Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

ITBI – PROCESSO – NULIDADE DO LANÇAMENTO POR CERCEAMENTO AO DIREITO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA

Não cabe a anulação do ato administrativo quando a Nota de Lançamento contém todos os requisitos formais exigidos na legislação municipal e o contribuinte tomou ciência das circunstâncias e fatos indispensáveis à manifestação plena da sua defesa. Preliminar rejeitada. Decisão unânime.

ITBI – TRANSMISSÃO DE BENS OU DIREITOS INCORPORADOS AO PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA EM DECORRÊNCIA DE CISÃO PARCIAL DE OUTRA SOCIEDADE – DECADÊNCIA – TERMO INICIAL DO PRAZO

Para fins de lançamento do imposto nas hipóteses em que se exige a verificação da atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente do imóvel, o prazo decadencial de cinco anos deve de ser contado a partir do primeiro dia do exercício seguinte ao término do prazo previsto na lei para a referida verificação. Inteligência do inciso I do art. 173 do Código Tributário Nacional, combinado com o § 3º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, com redação dada pela Lei nº 2.277/1994, e da Súmula Administrativa 14. Preliminar rejeitada. Decisão unânime.

Acórdão nº 19.162

ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL EM DECORRÊNCIA DE CISÃO PARCIAL DE PESSOA JURÍDICA – CONSTATAÇÃO DE QUE O PERÍODO ELEITO PELA AUTORIDADE LANÇADORA ESTÁ EM DESACORDO COM O ESTABELECIDO PELO ART. 6º, § 3º, DA LEI Nº 1.364/1988 – VÍCIO NO FUNDAMENTO DO ATO ADMINISTRATIVO DE LANÇAMENTO

A constatação de que o período eleito para verificação da atividade preponderante da pessoa jurídica não observou a prescrição legal de que o mesmo deveria levar em conta os três anos subsequentes à data de incorporação do imóvel ao seu capital social, uma vez que as atividades da adquirente se iniciaram há menos de dois anos da referida data, representa mácula insanável ao ato de lançamento. 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. 174/180, que passa a fazer parte integrante do presente.

"Trata-se de Recurso Voluntário interposto por SANTA MATILDE CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI contra a decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ) de julgar apenas parcialmente procedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento nº 00461/2024, cobrando Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso – ITBI.

A operação tributada na referida Nota de Lançamento foi a cisão parcial da empresa Vítor Costa Advogados, por meio da qual tal empresa verteu ao patrimônio da Santa Matilde (sociedade cindida) um salão comercial de 560 m^2 localizado na Av. Rio Branco, nº 110/1101. O imóvel encontra-se inscrito no cadastro municipal sob o nº 1.336.344-5.

A aquisição por cisão foi consignada da 1ª Alteração do Contrato Social da Santa Matilde, alteração essa cuja ata de assembleia foi arquivada em 28/03/2018 na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (Jucerja), conforme fls. 05-09 dos autos administrativos de nº 04.450.027/2018. No referido apenso, a Santa Matilde pleiteou – e obteve – o reconhecimento provisório da não incidência do ITBI na operação, sob condição resolutória da ulterior verificação da atividade preponderante da empresa adquirente (art. 156, § 2º, I, da CRFB).

De acordo com o cartão de CNPJ juntado às fls. 04, a Santa Matilde havia entrado em atividade formal em 27/12/2017, isto é, menos de dois anos antes do arquivamento, na Jucerja, da ata de assembleia que verteu o imóvel para seu patrimônio. Logo, o período focal de análise de atividade preponderante para fins da supracitada não incidência deveria ser aquele de três anos subsequentes ao referido arquivamento na Jucerja, por força do art. 37, § 2º, do CTN.

Todavia, em janeiro de 2024, a Gerência de Fiscalização do ITBI iniciou procedimento de ofício a fim de verificar a atividade preponderante da sociedade não no período de 28/03/2018 a 27/03/2021, como seria de se esperar, mas sim no período de 28/03/2016 a 27/03/2020, isto é, nos quatro anos anteriores e quatro seguintes, em relação à data de registro, na Jucerja, da ata de assembleia em que se consignara a transmissão do imóvel ao patrimônio da Santa Matilde.

Referida Gerência enviou à contribuinte, na ocasião, a intimação de nº 0026/2024, exigindo a apresentação de livros e documentos contábeis, relação de todos os imóveis do Ativo e declaração informando sobre existência ou não de locação, venda, arrendamento ou comodato de imóveis, bem como, em caso afirmativo, apresentação dos respectivos contratos, tudo relativo ao período que ia de 28/03/2016 a 27/03/2020.

Em resposta, a intimada esclareceu que não teria como apresentar documentos de 2016, vez que fora constituída em 08/12/2017. Limitou-se assim a apresentar documentos contábeis relativos aos exercícios de 2017, 2018 (SPED), 2019 (DCTF sem movimento) e 2020 (DCTF sem movimento). Nada apresentou quanto a 2021 - até porque não tinha sido intimada para tal. Declarou só possuir aquele imóvel. E que não houvera, no período objeto da fiscalização, contratos de locação, venda ou arrendamento mercantil de imóveis. Após nova intimação, foi juntado pen drive com as documentações contábeis de 2018-2019 (fls. 82).

Ao lavrar o lançamento, a fiscalização do ITBI o fundamentou no fato de que a empresa, segundo sua própria contabilidade, se mantivera inoperante (sem receitas) no período que vai de 28/03/2016 a 27/03/2020. A base de cálculo foi arbitrada em R$ 5.908.725,80. O valor declarado na ata de cisão havia sido de R$ 1.517.661,00.

Em sua impugnação, a Santa Matilde suscitou preliminar de nulidade do lançamento por suposta falta de descrição circunstanciada dos fatos. Isto porque o fundamento do lançamento – isto é, a inoperância da empresa – só havia sido mencionado no que a impugnante descreveu como “memorando interno da Prefeitura”, recebido pela impugnante junto com a Nota de Lançamento. Destacou que

os únicos dispositivos legais citados no corpo da Nota de Lançamento eram os arts. 12 e 20, I, da Lei nº 691/1984.

Também preliminarmente, suscitou decadência do crédito tributário. Isto porque, a seu ver, o primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o imposto poderia ser lançado seria 01/01/2019, e a intimação da fiscalização da atividade preponderante só lhe chegara em 2024.

No Mérito, alegou ser inconstitucional excluir a não incidência pela mera inoperância da adquirente. Destacou não ter tido atividade preponderante imobiliária, como reconhecido pelo próprio Fisco. Invocou a letra do art. 156, § 2º, I da CRFB, do art. 37 do CTN e do art. 6º, II, da Lei nº 691/1984. Invocou decisão da Segunda Turma do STJ, em 2019, no REsp nº 1.825.794, segundo a qual não seria possível afastar a imunidade do art. 156, § 2º, I, da CRFB por motivo de inatividade da empresa. Invocou precedente do TJ-SP.

Em vertente subsidiária, a impugnante questionou a base de cálculo. Invocou a tese firmada pelo STJ no Tema de nº 1.113 de Recursos Repetitivos, segundo o qual o valor declarado pelo contribuinte para a transação goza de presunção de adequação ao mercado, que somente poderia ser afastada pelo Fisco mediante procedimento administrativo próprio na forma do art. 148 do CTN. Destacou que, ainda segundo a tese do STJ, o Fisco não poderia arbitrar previamente a base de cálculo. Agregou que a legislação do IR permitia registrar o imóvel pelo seu valor contábil.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, o órgão lançador sublinhou ser entendimento pacífico das autoridades julgadoras do contencioso administrativo-tributário carioca o de que a inatividade da empresa no período fiscalizado afasta a não incidência em tela, vez que a intenção do legislador constituinte não poderia ser um estímulo ao ócio.

Invocou o parágrafo único do art. 118 do CTN, sobre desconsideração, pelo Fisco, de atos e negócios jurídicos que visem a dissimular a ocorrência do fato gerador. Invocou decisão do TJ-PR a respeito. Invocou a Súmula nº 15 do E. FP/CCM. Informou que decisão recente do STJ (não identificada) firmara ser condição indispensável para o benefício a existência de receita.

Agregou que o art. 150, § 7º, da CRFB autoriza a cobrança do ITBI antes mesmo do fato gerador, e que o art. 20, I, previa que o ITBI nas cisões devia ser pago até 60 dias depois da referida operação societária. Que os acréscimos moratórios impostos eram aqueles previstos na Lei municipal. Que o contribuinte não havia sofrido qualquer multa por infração tributária. E que a Nota de Lançamento atendia a todos os requisitos do regulamento. Enfatizou que a contribuinte estava ciente, desde a notificação da decisão de reconhecimento provisório, de que a não incidência era sujeita a condições. Logo, estava ciente das circunstâncias que justificaram o lançamento.

Sobre a decadência, salientou que "*o lançamento só poderia ocorrer após o período de verificação, que se encerrou em 27/03/2020 (3 anos após a data do registro na JUCERJA – 28/03/2018)*". Assim, e considerando o art. 173 do CTN, o prazo decadencial tivera início em 01/01/2021 e só se encerraria em 31/12/2025. Como o lançamento fora notificado em 2024, não ocorrera a decadência.

Por fim, quanto à base de cálculo, invocou o art. 14, *caput* e parágrafos, que (1) a define como o valor venal de mercado na data em que configurada a obrigação de pagar o imposto; e (2) atribui ao Fisco o poder de arbitrá-la, sempre que não concordar com o valor declarado pelo contribuinte. Assinalou que legislações relativas a outros tributos não podiam ser consideradas para determinação da base de cálculo do ITBI.

Ao fim de sua instrução, o órgão lançador propôs o "*indeferimento parcial*" da impugnação. Não esclareceu por que razão haveria de ser apenas parcial tal indeferimento, nem sinalizou qualquer valor a excluir do crédito consignado na Nota de Lançamento.

Ainda ao fim de sua instrução, o órgão lançador propôs o encaminhamento do feito à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT), para que se manifestasse em relação à avaliação do imóvel em 28/03/2018. No entanto, os autos foram encaminhados não à AAT, mas à CRJ, para julgamento.

Recebendo os autos, a CRJ assinalou que o E. F/CCM já havia anulado decisões de primeira instância, em decorrência de cerceamento de defesa, quando não indicada a exata maneira pela qual o Fisco chegara ao valor venal de um imóvel cuja base de cálculo do ITBI havia sido impugnada. Assim, devolveu os autos ao órgão lançador, com a recomendação de que os repassasse à AAT para realizar esse esclarecimento ao contribuinte, com subsequente reabertura do prazo impugnatório.

Assim foi feito, e os autos foram finalmente à AAT, a qual juntou às fls. 75 laudo produzido automaticamente pelo sistema informatizado fazendário, com base no Método do Custo de Reprodução das Benfeitorias, e apontando exatamente a base de cálculo do lançamento.

Notificada a respeito, a contribuinte atravessou nos autos a petição de fls. 79, afirmando que a metodologia usada no laudo fazendário não teria amparo legal. Afirmou que valor venal seria apenas aquele que um investidor estaria disposto a desembolsar para adquirir o bem. Indicou que não poderia ser chamado de laudo o que consta de fls. 75, por ter apenas uma página e por ter considerado variáveis como estado provável do imóvel, sem sequer ter verificado as condições efetivas do imóvel e sem que se tivessem levantado operações de compra e venda de imóveis semelhantes no mesmo período. Reiterou argumentos de sua impugnação sobre o Tema nº 1.113 do STJ e a legislação do IR. E reiterou as razões e pedido de cancelamento do lançamento.

Voltaram os autos à AAT, que intimou a contribuinte a juntar fotos em ângulo aberto da fachada e ambientes internos do imóvel, a fim de auxiliar na verificação do acabamento, padrão construtivo e estado de conservação do imóvel. A intimação foi atendida (v. fotos às fls. 90-91).

Na sequência, a AAT, a fim de dirimir qualquer dúvida acerca do valor venal, procedeu a uma avaliação com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando amostra de cinco imóveis semelhantes na mesma região, colhida do banco de dados do ITBI. Usaram-se os valores declarados pelos próprios contribuintes nas transações com esses imóveis. A planilha com a amostra e o manejo do Método Comparativo se encontra às fls. 95. O resultado apontou para um valor de R$ 3.340.000,00 para o imóvel em tela em 28/03/2018. Por essa razão, militou a AAT pelo deferimento parcial da impugnação.

Em suas razões de decidir, a CRJ rechaçou a preliminar de nulidade da Nota de Lançamento, destacando que ela havia atendido a todos os requisitos do art. 64 do Decreto nº 14.602/1996. Ressaltou não ter havido prejuízo à defesa da contribuinte, que recebera não só a Nota de Lançamento, mas também cópia do memorando da Prefeitura. Além disso, a própria decisão de reconhecimento provisório da não incidência havia apontado a fundamentação legal que apoiava a exclusão da não incidência. Rechaçou também a alegação de decadência, em síntese pelas mesmas razões apresentadas pelo órgão lançador a respeito do tema. Destacou decisões do E. F/CCM no mesmo sentido. No Mérito, assinalou que a não incidência em questão tinha por objetivo estimular e potencializar o desenvolvimento de atividades econômicas e sociais para o progresso do País, o que não era atendido quando a empresa nada realizava. Destacou a Súmula 15 do E. F/CCM.

Quanto à base de cálculo, pontuou que a decisão do STJ que fixara a tese do Tema nº 1.113 dos Recursos Repetitivos havia sido questionada junto ao STF, estando a querela ainda pendente de decisão. Agregou que tal decisão versava sobre imóvel adquirido em arrematação em hasta pública, hipótese distinta daquela tratada nos presentes autos. Enfatizou não se aplicar ao ITBI a legislação do Imposto de Renda. Por fim, considerando a competência regulamentar da AAT para instruir os autos de contenciosos administrativos sobre valor venal de imóveis, deferiu parcialmente a impugnação, fixando a base de cálculo em R$ 3.340.000,00, como propugnado pelo órgão técnico fazendário.

A intimação para ciência da decisão recorrida foi enviada por e-mail em 04/02/2025 (fls. 108). O Recurso Voluntário foi recebido em 25/02/2025 (v. termo de recebimento aposto às fls. 112). De modo que foi tempestiva sua interposição.

Em sua petição recursal, a contribuinte reitera suas preliminares de nulidade da Nota de Lançamento e de Decadência, em ambos os casos, em síntese, por razões já aduzidas em sua impugnação. Agregou que, sendo resolutória a condição, o ato jurídico condicional reputa-se perfeito e acabado desde o momento da sua prática, segundo o art. 117, II, do CTN. E que seria ilegal entender que os cinco anos previstos no art. 173 do CTN só poderiam começar a correr após o decurso do prazo de dois anos após o fato gerador.

No Mérito, reitera as razões de sua impugnação sobre não poder a inatividade ser causa de exclusão da não incidência. Invoca os precedentes do STJ e TJ-SP mencionados em sua impugnação. Afirma que decisões judiciais devem prevalecer sobre as administrativas, conforme já referido pelo CARF em casos de avaliação de constitucionalidade de atos legais.

Não houve insurgência recursal quanto à base de cálculo fixada pela decisão de primeira instância."

A Representação da Fazenda requereu a rejeição das preliminares de nulidade da Nota de Lançamento e de decadência, suscitadas pelo Contribuinte, e, no mérito, opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

PRELIMINAR DE NULIDADE DO LANÇAMENTO

A Recorrente suscita arguição preliminar de nulidade da Nota de Lançamento respaldada na alegada carência da sua fundamentação.

Defende a Recorrente que a Nota de Lançamento deveria apresentar, escritos no seu próprio corpo, todos os fundamentos que levaram à constituição do crédito tributário. Em apertada síntese, o que defende a Recorrente é que o fundamento consubstanciado na sua inatividade no período de verificação da atividade preponderante deveria ter sido sinalizado na própria peça fiscal, e não em memorando do qual teve ciência juntamente com o ato de lançamento.

Como bem sinalizado pela Representação da Fazenda, a Recorrente reconhece ter sido informada pelo Fisco sobre o fundamento do lançamento, a saber, a sua inatividade empresarial durante o período fiscalizado, por meio do memorando de fls. 85 do apenso, cuja cópia lhe foi entregue juntamente com a Nota de Lançamento.

A simples descrição dos fatos é suficiente para deixar patente a ausência de qualquer prejuízo ou preterição ao direito de defesa da Recorrente, pelo simples fato de o fundamento do lançamento constar de documento anexo, ao invés de ter sido apresentado no próprio corpo do ato constitutivo do crédito.

Tanto não houve prejuízo ao direito de defesa, que desde a sua impugnação a defendente aduziu argumentos robustos contrários à eleição da sua inatividade como fundamento apto a sustentar o lançamento.

Ainda que se cogite de alguma afronta formal à Nota de Lançamento, o que se explicita apenas para fins de argumentação, não se deve perder de vista o que prescreve o parágrafo único do art. 41 do Decreto nº 14.602/1996 (PAT), que positivou no âmbito do processo administrativo-tributário do Município do Rio de Janeiro o princípio *pas de nullité sans grief*, que em breve síntese significa que não há de se reconhecer nulidade da qual não decorra prejuízo à parte, justamente o que se observa no presente caso.

Ademais, este Relator concorda com a d. Representação da Fazenda quando esta afirma que a Nota de lançamento objeto do presente litígio atendeu a todos os requisitos previstos no art. 64 do Decreto nº 14.602/1996, destacando-se o fato de que a sua descrição circunstanciada consistiu na referência à aquisição do imóvel por cisão parcial, hipótese de incidência na qual se respalda a exação tributária.

Por fim, relembro que este E. Conselho de Contribuintes possui entendimento reiterado de que, em circunstâncias análogas às existentes no presente caso, não há de prevalecer a pretensão anulatória do lançamento. Refiro-me ao Acórdão nº 16.688, de 24/01/2019, cuja relatoria coube ao I. e saudoso Conselheiro Alberto Salem Fernandes, ementado, no ponto, nos seguintes termos:

> **ITBI – NULIDADE DO LANÇAMENTO POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA**
>
> Não cabe a anulação do lançamento, quando a Nota de Lançamento contém todos os requisitos formais exigidos na legislação municipal e o contribuinte tomou ciência das circunstâncias e fatos indispensáveis à manifestação plena da sua defesa. Preliminar rejeitada. Decisão unânime.

Em vista do exposto, voto por REJEITAR a preliminar de nulidade do lançamento, nos termos em que veiculada pela Recorrente.

PRELIMINAR DE DECADÊNCIA

Seguindo a mesma linha apresentada na peça recursal, a qual também foi seguida pela promoção da Representação da Fazenda, este Relator manteve em sede preliminar a discussão relativa à alegada decadência do direito de o Fisco constituir o crédito por meio do lançamento.

Tanto a Recorrente quanto a Representação da Fazenda estão de acordo com relação à regra que deve ser aplicada ao caso no tocante ao cômputo do lustro decadencial, a saber, art. 173, I, da Lei nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional). Divergem, no entanto, no que se refere ao termo *a quo* do referido prazo.

A defendente sustenta o entendimento de que o lançamento já teria lhe sido notificado atingido pela decadência, na medida em que o ato de incorporação do imóvel ao seu patrimônio jurídico já teria se reputado perfeito e acabado, uma vez que sujeito à condição resolutória, desde 28/03/2018[1], tendo sido o lançamento a ela notificado no ano de 2024. Assim, a defendente sustenta que o início do lustro decadencial ocorreu em 01/01/2019 (primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado pela autoridade fiscal), tendo-se findado em 31/12/2023.

Não há de prevalecer o entendimento exposto pela Recorrente quanto a esse ponto, na medida em que não se está a discutir o momento em que se reputa perfeita e acabada a incorporação do imóvel ao seu patrimônio. O que se deve avaliar para fins de investigação quanto à viabilidade temporal do lançamento é o transcurso do prazo a partir do momento em que a prática desse ato se mostrou possível para a Fazenda Pública.

Com acerto se posicionou a Representação da Fazenda, ao afirmar que, enquanto pendente o prazo para verificação da atividade preponderante da Recorrente, não seria possível ao Fisco realizar o lançamento. Sendo assim, enquanto pendente o referido prazo, sequer teria se instaurado o transcurso do prazo decadencial.

Nesse ponto, peço vênias para incorporar ao presente voto os seguintes excertos da promoção da d. Representação da Fazenda, *verbis*:

> Não se pode considerar possível o lançamento do ITBI incidente sobre aquisição de imóvel por cisão parcial senão quando decorrido o período que deve ser objeto da análise da atividade preponderante da empresa, para fins de verificação da aplicabilidade da não incidência prevista no art. 156, § 2º, I, da CRFB. Antes do decurso de tal período, vigia decisão reconhecendo provisoriamente (sob condição resolutória) essa não incidência, de modo que não se configurava então a incidência, pressuposto para qualquer possibilidade de lançamento.
>
> Somente com o decurso desse período e a consequente verificação de que a contribuinte não atendia às condições para o benefício é que se confirmou a incidência e o Fisco passou a poder lançar. Como a empresa iniciou suas atividades em 2017 (segundo o CNPJ) e o imóvel foi transmitido por ato societário registrado na Jucerja em 28/03/2018, o período em questão, por força dos §§ 2º e 3º do art. 37 do CTN, seria aquele de três anos subsequentes ao referido registro na Jucerja.
>
> Logo, somente a partir de 28/03/2021 poderia o Fisco lançar. Aplicando-se sob tal premissa o art. 173, I, do CTN, que regula a decadência no caso, têm-se que o lustro decadencial se iniciou em

[1] Data em que levada a registro na JUCERJA a 1ª alteração contratual, justamente aquela que incorporou o imóvel ao patrimônio da Recorrente em decorrência da cisão parcial da sociedade simples Vitor Costa Advogados, com versão de parcela do patrimônio desta última para a defendente.

> 01/01/2022 e se esgotaria somente em 31/12/2026. Como a Nota de Lançamento foi notificada à contribuinte ainda no exercício de 2024, não há que se falar em caducidade do crédito tributário.
>
> O espírito a nortear a questão é o mesmo que se faz presente na Súmula 14 do E. F/CCM, a qual, embora endereçada especificamente aos casos de aquisição por realização de capital com imóvel, firma a necessidade do transcurso do período focal de análise da atividade preponderante para se considerar possível a incidência e o lançamento, necessidade que ocorre nas demais hipóteses que exigem a referida análise de atividade, como no caso da cisão parcial.

Em vista do exposto, voto por REJEITAR a preliminar de decadência do direito de o Fisco constituir o crédito tributário atacado, nos termos em que veiculada pela Recorrente.

MÉRITO

A questão que permeia a discussão de mérito no presente caso refere-se à higidez da fundamentação atribuída pela autoridade lançadora para respaldar o ato de lançamento, a saber, a inatividade da Recorrente durante o período destinado à verificação da sua atividade preponderante.

A Intimação de Fiscalização de Atividade Preponderante seguiu para ciência da ora Recorrente na forma como apresentada em fls. 73 do apenso (processo nº 04/450.927/2018), tendo sido a contribuinte intimada a apresentar a documentação para o período de referência de 28/03/2016 a 27/03/2020 (dois anos anteriores e dois anos posteriores ao ato de incorporação do imóvel ao patrimônio da pessoa jurídica, no caso, 1ª alteração contratual levada a registro na JUCERJA em 28/03/2018, conforme fls. 25 a 28 do presente).

Ocorre, no entanto, como muito bem destacado pelo d. Representante da Fazenda, que o início de atividades da pessoa jurídica se deu em 27/12/2017, conforme consta do cartão do CNPJ cuja cópia é apresentada em fls. 04 do apenso. Assim, a regra que deveria ter sido observada pelo órgão lançador para eleição do período de verificação da atividade preponderante deveria ter sido aquela prevista no § 2º do art. 37 do Código Tributário Nacional (§ 3º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988), que prevê que se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição do imóvel ou há menos de dois anos antes dela, a preponderância de suas atividades deve levar em conta os três anos subsequentes à data de aquisição do imóvel, e não os dois anos anteriores e os dois anos posteriores a ela.

Destarte, a despeito de a contribuinte ter sido intimada a apresentar a documentação relativa ao período de 28/03/2016 a 27/03/2020 (dois anos anteriores e dois anos posteriores ao ato de incorporação do imóvel), deveria ter sido notificada a apresentar a documentação para o período de 28/03/2018 a 28/03/2021 (três anos posteriores à data de incorporação do imóvel), porquanto suas atividades foram iniciadas há menos de dois anos (27/12/2017) da data de incorporação do imóvel ao seu patrimônio (28/03/2018).

O referido equívoco ficou patente a partir do que a própria contribuinte informou em sua petição de resposta à referida Intimação de Fiscalização de Atividade Preponderante, fls. 77 do apenso, no sentido de que os documentos relativos ao ano de 2016 não foram apresentados porque o início das suas atividades se deu em dezembro de 2017. Ademais, cumpre acrescentar que também não foram apresentados quaisquer documentos relativos ao ano de 2021, pelo simples fato deste exercício não ter sido abrangido pela intimação endereçada pelo órgão lançador à contribuinte.

Assim, atendendo à referida intimação, a contribuinte apresentou ao órgão lançador os seus livros e documentos relativos ao período de 2017 a 2020, o que permitiu ao Fisco atestar a sua inatividade apenas para o referido período, e com base em tal fundamento proceder ao lançamento fiscal.

Entretanto, como bem apontado pela Representação da Fazenda, o fundamento utilizado pelo órgão lançador para respaldar a Nota de Lançamento não se mostra suficiente para tal, na medida em que, pelo fato de o imóvel ter sido incorporado ao patrimônio da pessoa jurídica há menos de dois anos do início das suas atividades, a inatividade deveria ter sido constatada por, pelo menos, três anos a partir da data de incorporação do imóvel ao seu capital social.

A esse respeito, com acerto se manifestou a Representação da Fazenda, nos seguintes termos:

> Todavia, parece-me ter havido lapso do órgão lançador na definição do período a ser fiscalizado, o que macula o fundamento do lançamento.
>
> Uma vez que a empresa teria entrado em atividade em 27/12/2017 (v. cartão de CNPJ da Santa Matilde às fls. 4) e o registro da transmissão do imóvel na Jucerja ocorreu menos de dois anos depois, em 28/03/2018, esse período seria o de três anos contados a partir de 28/03/2018, por força do § 2º do art. 37 do CTN. Ou seja, tal período seria aquele que vai de 28/03/2018 a 28/03/2021. Em contraste, a intimação da fiscalização (intimação 0026/2024, fls. 73) exigiu documentação referente ao período de 28/03/2016 a 27/03/2020. Nada exigiu quanto a 2021.
>
> Atendendo a intimação, a contribuinte apresentou contabilidade apenas referente aos exercícios de 2016-2020.

> O fundamento da Nota de Lançamento foi o de que, com base em tal contabilidade, no período de 28/03/2016 a 27/03/2020, não houvera receitas da contribuinte, caracterizando inatividade empresarial no período definido em lei e consequentemente excluindo a não incidência.
>
> Ocorre que tal fundamento não é suficiente para se concluir pela exclusão da não incidência. Seria necessário averiguar a contabilidade do exercício de 2021, para se chegar a uma tal conclusão, vez que o período definido em lei (art. 37, § 2º do CTN) deveria ser o que vai de 28/03/2018 a 27/03/2021.
>
> Corolário de tais premissas, não se mostra idôneo o fundamento utilizado pelo Fisco para a lavratura da Nota de Lançamento.

Em face do exposto, voto por DAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto e reformar a decisão recorrida, com vistas a cancelar a Nota de Lançamento em questão, tendo em vista a insuficiência do período para o qual foi constatada a inatividade da Recorrente.

É como voto.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **SANTA MATILDE CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. (SANTA MATILDE CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI)** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes:

1) Por unanimidade, rejeitar a preliminar de nulidade da Nota de Lançamento, suscitada pelo Contribuinte, nos termos do voto do Relator;

2) Por unanimidade, rejeitar a preliminar de decadência, suscitada pelo Contribuinte, nos termos do voto do Relator; e

3) No mérito, por unanimidade, dar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

Acórdão nº 19.162

Ausentes das votações os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS e BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO, IURI ENGEL FRANCESCUTTI e ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RENATO DE SOUZA BRAVO
CONSELHEIRO RELATOR