CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.164

Sessão do dia 07 de agosto de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.118
Recorrente: **ABP ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**
Representante da Fazenda: **TIAGO CAMPOS SILVA**

ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL DE PESSOA JURÍDICA – PRESUNÇÃO DE FUTURA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR DO IMPOSTO ELIDIDA

Comprovado o distrato da sociedade sem que o imóvel tenha sido efetivamente transferido ao seu patrimônio, pela via do respectivo registro no competente ofício do Registro Geral de Imóveis, fica elidida a presunção da futura ocorrência do fato gerador do ITBI. Inteligência 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. 59/63, que passa a fazer parte integrante do presente.

"Trata-se de Recurso Voluntário interposto por ABP ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 18/19-v, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 00342/2022, de 23/02/2022, relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI) incidente sobre a incorporação ao patrimônio da Recorrente, em realização de seu capital, do imóvel situado na Rua Uruguaiana nº 10, sala 412 - Centro, inscrito no Cadastro Imobiliário sob a inscrição de nº 1.411.427-6.

Assinale-se, inicialmente, que a contribuinte, por meio do processo administrativo de nº 04/450.750/2021, postulou, com fulcro no disposto no art. 156, §2º, inciso I, da CRFB, o reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão acima descrita, consignada em seu Contrato Social, celebrado em 25/03/2021 e registrado no Registo Civil de Pessoas Jurídicas - Cartório do 5º Ofício de Niterói - em 28/04/2021, do qual também constou a realização de capital por integralização de outro imóvel.

Consoante decisão exarada em 29/07/2021 (cf. folhas 27 a 30 do referido processo), o pleito da contribuinte foi naquela ocasião indeferido pelo titular da Gerência de Consultas Tributárias (a então FP/SUBEX/REC-RIO/CET-1). Tendo sido interposto recurso à decisão, foi lhe negado provimento, conforme decisão de fls. 40/43 do Coordenador da FP/SUBEX/REC-RIO/CET, datada de 29/09/2021.

Por este motivo, a autoridade fiscal procedeu ao lançamento do tributo devido, lavrando a Nota de Lançamento nº 00342/2022.

Inconformada com o sobredito lançamento, a contribuinte apresentou tempestivamente a impugnação autuada às folhas 05/06.

Em sua peça contestatória, a impugnante alegou, em síntese, que o Contrato Social averbado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas não é documento hábil para promover a incorporação do bem à sociedade, não substituindo "os efeitos no Registro de Imóveis, conforme o Art. 1.245 do Código Cível", citando, para corroborar seu argumento, o julgamento do REsp nº 1.743.088; que o Supremo Tribunal Federal já decidiu que incide ITBI na integralização de imóveis ao patrimônio de pessoas jurídicas quando o valor do imóvel excede o valor do capital social integralizado, o que não é o caso; que as normas inferiores devem se adaptar às decisões dos órgãos superiores para evitar lançamentos indevidos; que somente a Escritura Pública de Incorporação e o Registro da Escritura no RGI competente gerarão efeito tributário; e que não há fato gerador do tributo.

Em atenção à previsão constante do *caput* do art. 86 do Decreto nº 14.602/1996, os autos seguiram para a FP/SUBEX/REC-RIO/CIT-2, ocasião em que o Fiscal de Rendas autor do procedimento propôs, à fl. 16, o indeferimento da impugnação, informando que a legislação permite que a sociedade averbe os imóveis incorporados no Registro de Imóveis competente, bastando para isso o Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, acompanhado da guia do Imposto de transmissão ou do Certificado Declaratório de Não Incidência; que, segundo o Acórdão nº 9.365 do E. Conselho de Contribuintes desta Urbe[1], não é o registro no RGI que caracteriza a formalização da

[1] ITBI-TRANSFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS PARA O PATRIMÔNIO DOS EX- SÓCIOS-PRAZO PARA PAGAMENTO

Na transferência de bens imóveis para o patrimônio dos ex-sócios, o prazo para pagamento do imposto é de sessenta dias, contados da data do instrumento público ou particular, inclusive alteração contratual, em que se formalizar a transferência, independentemente de seu registro no competente RGI. Pedido de reconsideração indeferido. Decisão por maioria.

transferência do imóvel, mas sim a data do instrumento público ou particular; e que a transferência do imóvel foi concretizada em 28/04/2021, com o registro da constituição da empresa no Registro Civil de Pessoas Jurídicas da cidade de Niterói, uma vez que foi nessa data que houve a transmissão do imóvel dos sócios para a Empresa.

Ultimada a fase instrutória deste procedimento, rumaram os autos para julgamento em primeira instância.

Em sua promoção (fls. 18/19), a ilustre parecerista da FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ argumentou, em síntese, que:

1)Não se nega que a transmissão do imóvel só se completa após o registro do instrumento translativo no competente Registro de Imóveis. Entretanto, nada impede que a lei determine o recolhimento de um imposto antes que o respectivo fato gerador se complete. É o que ocorre, por exemplo, com o contribuinte do imposto sobre a renda que, por vezes, é levado a recolher o imposto mesmo antes do término do ano-base. O mesmo se dá com o contribuinte do ISS que recolhe o imposto decorrente de um adiantamento recebido, mesmo antes da prestação do serviço. Tal procedimento está em absoluta consonância com o disposto no art. 150, §7º, da CRFB/1988.

2)A obrigação de pagar o imposto obedece ao que determina o art. 20, I, da Lei Municipal nº 1.364/1988, sendo 60 dias o prazo para o recolhimento do tributo, nos casos de incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica, contados da data do registro do contrato de constituição da sociedade que deliberou a incorporação do bem.

3)Quanto à menção do requerente sobre recente decisão do STF, é provável que esteja se referindo ao entendimento fixado no julgamento do Recurso Extraordinário nº 796.376/SC, cuja lide versou sobre a aplicabilidade da imunidade do ITBI, prevista no art. 156, §2º, I, da CRFB/1988, até o limite do capital social a ser integralizado, que se baseou no Tema 796. Como no caso em tela não se aplica à transmissão realizada a não-incidência do tributo, por decisão da Coordenadoria de Consultas e Estudos Tributários, não há correspondência com a matéria decidida pela suprema corte.

Diante dos argumentos apresentados, a eminente parecerista opinou pelo indeferimento da impugnação e a manutenção do lançamento.

Em 02/06/2022, com base no parecer retro, foi exarada pelo titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários a decisão ora recorrida, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 00342/2022.

Na sequência, irresignada com a decisão de primeira instância, a contribuinte interpôs o Recurso Voluntário, autuado às folhas 23 a 32, sendo então os autos encaminhados a este Egrégio Conselho de Contribuintes para análise e julgamento das pretensões recursais.

Em suas razões recursais, a Recorrente revigora todas as teses de sua peça impugnatória, já relatadas detalhadamente acima, agregando em sua defesa os argumentos abaixo discriminados:

1)A recorrente anulou a constituição da empresa, por meio de distrato assinado e com a anuência dos sócios, não havendo desincorporação de bens, vez que estes nunca foram incorporados no ativo da empresa, a qual sequer fez qualquer movimentação imobiliária. Conforme consta do distrato, "procedida a liquidação da sociedade, não há valores a receber pelos usufrutuários e nu proprietária, pois não houve a efetiva integralização do capital".

2)Um dos imóveis integralizados foi objeto de venda, tendo os proprietários transmitido o bem ao promitente comprador, e não a recorrente.

3)Por unanimidade, o STF reconheceu a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada sobre a não incidência do ITBI na cessão de direitos de bens imóveis, reafirmando a jurisprudência dominante sobre a matéria, em razão das controvérsias instauradas na cobrança realizada pelas fazendas públicas municipais, em total desacordo com o determinado pela legislação.

4)Cita o resultado dos julgamentos do AgRg no RE 798.794/SP e do ARE 1.241.480/SP para corroborar seu argumento de que a obrigação de pagamento do tributo dá-se apenas com o registro.

5)O mero registo se equipara ao compromisso de compra e venda de um imóvel, que pode se concretizar ou não. Conforme se percebe pelo resultado do julgamento do REsp 57.641/PE, o STJ entende que não incide ITBI em "promessa de compra e venda".

6)O Supremo Tribunal Federal fixou a tese de repercussão geral (tema 1124) no sentido de que "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".

7)O Acórdão nº 9.365 do Egrégio CCMRJ refere-se a uma situação isolada e não se aplica ao caso em tela.

Sustentada nos argumentos acima indicados, a pretensão da Recorrente consiste em que seja cancelada a Nota de Lançamento.

Tendo em vista que a contribuinte apresentou, às fls. 33/34, Instrumento Particular de Distrato Social sem a chancela do Registro Civil de Pessoas Jurídicas, solicitei, à fl. 39, que fosse intimada a recorrente para esclarecer se o instrumento em questão já havia sido apresentado ao RCPJ e, em caso positivo, para juntar aos autos uma cópia do distrato registrado.

Foi apresentado, às fls. 49/50, cópia do Distrato Social da ABP Administração de Bens Próprios Ltda, assinado em 20/06/2022 e registrado em 15/08/2022, no Registro Civil de Pessoa Jurídica – 1º Ofício de Justiça de Niterói/RJ."

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Entendo que a decisão de piso deve ser reformada e a Nota de Lançamento cancelada, posto que a hipótese em tela se amolda à perfeição ao entendimento pacífico deste Colegiado no sentido de que, uma vez realizado o distrato da sociedade anteriormente ao registro da transmissão do imóvel em realização do seu capital social no competente Registro Geral de Imóveis, resta elidida a presunção de futura ocorrência do fato gerador do ITBI.

Procedendo à mesma análise feita pela Representação da Fazenda em relação à certidão expedida pelo 2º Ofício do RGI para a matrícula que engloba o imóvel anteriormente incorporado em realização de capital da Recorrente (matrícula nº 22.418), cópia em fls. 65/69-v, constatei que o imóvel não foi transferido ao patrimônio da sociedade, permanecendo na titularidade de EDNALDO EMERICK e MÁRCIA SIGGELKOW EMERICK, conforme R-18 da referida matrícula (fls. 69).

Se é verdade que a Constituição Federal, por força do disposto em seu art. 150, § 7º, autoriza a exigência do ITBI antes da ocorrência do respectivo fato gerador, não menos verdade é que o faz sob a presunção de sua futura ocorrência, conforme revela o próprio texto constitucional:

> Art. 150. [...]
>
> [...]
>
> § 7º A lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido.

É incontroverso, de outro giro, que a transmissão do imóvel só se completa após o registro do instrumento translativo no competente Registro Geral de Imóveis. E, como corolário, tem-se que o fato gerador do ITBI só se perfaz quando esse registro imobiliário é realizado.

No caso de incorporação de imóvel ao capital social de pessoas jurídicas, o registro ocorre por imperativo do disposto no art. 167 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973):

> Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:
>
> I – o registro:

> [...]
>
> 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social.

Conforme sobeja dos autos, o fato gerador presumível do ITBI não ocorreu, porquanto a alteração contratual por meio da qual os imóveis em tela foram incorporados ao patrimônio da Recorrente jamais foi levada ao Registro de Imóveis. Além disso, o referido fato gerador presumido jamais ocorrerá.

A impossibilidade de ocorrência do fato gerador presumido do ITBI decorre do fato de que a sociedade foi dissolvida, conforme cópia do distrato de fls. 49/50, registrado no competente Registro Civil de Pessoas Jurídicas em 15/08/2022, sem que tivesse sido efetivada a incorporação do imóvel ao seu capital social. Inclusive, no referido instrumento de distrato social consta a seguinte informação: *"procedida a liquidação da sociedade, não há valores a receber pelos Usufrutuários e Nu-proprietária,* ***pois não houve a efetiva Integralização do Capital****"* (grifei).

Restando demonstrada a impossibilidade de concluir-se a transmissão objeto do lançamento atacado, este Relator não vê outra possibilidade que não a reforma da decisão de piso com o consequente cancelamento da Nota de Lançamento vergastada, uma vez que o fato gerador presumido que justificava a incidência em tela não mais encontra condições de viabilidade para a sua ocorrência.

Tal entendimento encontra-se em sintonia com o Enunciado Sumular nº 17 deste Egrégio Conselho e com o estabelecido pelo art. 1º da Resolução SMFP nº 3.374, de 25/03/2024, publicada no D.O.Rio em 26/03/2024, abaixo transcritos:

> 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.
>
> [...]
>
> Art. 1º Considera-se elidida a presunção da futura ocorrência do fato gerador do ITBI se ocorrer o desfazimento da incorporação do imóvel ao capital social da pessoa jurídica antes de efetuado seu registro imobiliário.

Diante do exposto, alinhando-me integralmente às razões expostas na promoção da d. Representação da Fazenda, voto por DAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário ora em julgamento, reformando-se a decisão recorrida e cancelando-se a Nota de Lançamento do ITBI nº 342/2022.

É como voto.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.164

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ABP ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS 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.

Ausentes da votação 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