

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.178

Sessão do dia 28 de agosto de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 22/10/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.961

Recorrente: **PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **TIAGO CAMPOS SILVA**

***ITBI – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO –
AUTORIZAÇÃO CONSTITUCIONAL***

A legislação municipal, com fundamento de validade na regra do art. 150, § 7º, da Constituição de 1988, permite que o lançamento do ITBI seja antecipado em relação ao seu fato gerador, nos casos de transmissão por compra e venda. Inteligência do art. 20, caput, da Lei nº 1.364/1988, na redação dada pela Lei nº 5.780/2014. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

***IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS***

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 186/191, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS, em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, constante de fls. 157/162, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo, mantendo-se os demais aspectos da Nota de Lançamento nº 00033/2025, 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 compra do imóvel situado na Rua General Canabarro, nº 500, sala 1101 - Maracanã, inscrito no Cadastro Imobiliário sob a inscrição de nº 1.987.755-4.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.178**

O instrumento que deu ensejo ao lançamento foi a Escritura de Compra e Venda lavrada no 1º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, em 26/12/2024, às fls. 79/83 do livro 599 (fls. 78/83 do presente processo), na qual a recorrente figura como compradora.

A impugnação foi apresentada pela contribuinte às folhas 06/12, acompanhada dos documentos de folhas 13/86 e 89/136, dentre os quais constam: cópia da escritura pública de compra e venda, cópia da certidão da matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, cópia da certidão de valor venal do imóvel e fotos do imóvel.

Tendo em vista as razões da impugnante terem sido apresentada anteriormente à lavratura da Nota de Lançamento, esta foi instada a se manifestar sobre seu desejo de prosseguir com a impugnação, tendo respondido positivamente à fl. 144.

Em sua peça contestatória, a impugnante alegou, em síntese, que o ITBI foi calculado com base em valor superior ao que reflete o valor efetivamente praticado na transação; que a mora aplicada por conta pagamento do imposto após a lavratura da escritura é indevida, considerando a natureza do valor da transação, que foi de variação diária, a partir de determinada data; que conforme o Tema Repetitivo 1.113 a base de cálculo do ITBI deve ser o valor do imóvel em condições normais de mercado; que o valor de transação declarado pelo contribuinte tem presunção de que é compatível com o valor de mercado, dependendo sua revisão de processo administrativo próprio; que o STJ determina que seja aceito o valor inserido no corpo do documento assinado no negócio jurídico imobiliário, ou seja, o que foi acordado entre as partes, observando-se, assim, a boa-fé objetiva do contribuinte; que o pagamento do ITBI após a lavratura da escritura não pode ser considerado infração passível de mora, quando o cálculo do imposto envolve valores variáveis diariamente, dada as flutuações da transação, sob pena de violação ao princípio da boa-fé do contribuinte e à previsão do art. 112 do Código Tributário Nacional; que a complexidade do cálculo do ITBI, dada a flutuação diária dos valores da transação, deve ser considerada uma justificativa razoável para que o pagamento do imposto ocorra após a lavratura da escritura; que o pagamento do ITBI após a lavratura da escritura não ocorre por desídia ou intenção de inadimplemento, mas sim pela necessidade de ajustamento do valor do imposto ao preço final e real do imóvel.

Com fundamento nos argumentos acima, a impugnante requereu a revisão da base de cálculo do ITBI, adotando-se o valor declarado da transação ou o valor venal do imóvel; a exclusão da mora aplicada e a anulação de qualquer inscrição em dívida ativa ou cobrança adicional relacionada à transação, até que o caso seja definitivamente analisado.

Em atenção à previsão constante do *caput* do art. 86 do Decreto nº 14.602/1996, os autos seguiram para a F/REC-RIO/CIT-2, ocasião em que o Fiscal de Rendas autor do procedimento propôs, às fls. 148/149, a manutenção da Nota de Lançamento, informando o seguinte:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.178**

Trata-se de impugnação à Nota de Lançamento nº 033/2025, de 14/02/2025 (Processo Rio SMF-PRO-2025-001884), ref. ao protocolo 2.944.245, sala 1101), lavrada em decorrência da transação imobiliária representada pela escritura de compra e venda de 26/12/2024, 1º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, onde foi comprado o prédio à Rua General Canabarro 500, com 14 unidades, alegando o impugnante que o valor da base de cálculo de todas as unidades está muito alto, devendo ser o constante na escritura, tendo em vista a decisão do STJ de 2022, pois os valores constantes da escritura gozam da presunção de que são condizentes com o valor de mercado. Alega também que não deveria haver mora com o pagamento após a escritura, pois viola o princípio da boa-fé do contribuinte.

O requerente solicitou a guia em janeiro de 2025, após o prazo, que deveria ser até 26/12/2024 (data da lavratura da escritura). O cálculo da guia foi feito da seguinte forma: Valor declarado na escritura da sala 1101 = R\$ 8.949.602,49. Base de cálculo do sistema do ITBI em 26/12/2024 = R\$ 10.827.835,13. Imposto (3%) em 2024 = R\$ 324.835,05. Imposto em 2025 (atualizado pelo IPCAE de 2025 4,71%) = R\$ 340.134,79. Mora até 28/02/2025 = 12%.

Com relação ao prazo para pagamento do imposto, a determinação legal expressa no art. 20, caput, da Lei nº 1.364/88, alterada pela Lei 5740/14), definiu o momento a partir do qual surgiu para o contribuinte o direito obrigacional do recolhimento do ITBI incidente sobre o caso em tela (em que o imposto deve ser pago antes da escritura de compra e venda, mesmo lavrada em outro município, caso em questão). Isso significa que a guia do ITBI deveria ser paga até 26/12/2024, o que não ocorreu.

Com relação ao valor do imóvel, o art. 14, parágrafo 1º da Lei acima estipula que a base de cálculo do imposto, calculada pelo sistema do ITBI, é o valor de mercado do bem na data em que ficar configurada a obrigação de pagar o imposto, no caso 26/12/2024.

Face à alegação do impugnante referente à base de cálculo, esclarecemos que a decisão do STJ de 2022 não vincula administrativamente o Município a utilizar o valor declarado nas escrituras nos lançamentos do ITBI. Por isso temos que obedecer às determinações da Lei Municipal 1364/88. E quanto à alegação da retirada da mora por boa-fé do contribuinte, esclarecemos que a mora é prevista em lei, não sendo possível tal retirada.

Portanto, a partir do dia 27/12/2024 incide mora, que é aplicada conforme disciplina o art. 181 da Lei nº 691/84, com a redação dada pela Lei nº 2.549/97, alterada pela Lei 5.546/12.

Tendo em vista o que dispõe o art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, os autos foram encaminhados à F/REC-RIO/AAT, que propôs, às fls. 154/156, a adoção do valor de R\$ 8.949.602,49 (oito milhões, novecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e dois reais e quarenta e nove centavos), que corresponde ao valor declarado constante da Nota de Lançamento.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.178**

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

Em sua promoção de fls. 157/161, o ilustre parecerista da F/REC-RIO/CRJ, em resumo, assim se manifestou:

- A lei que instituiu o ITBI no Município do Rio de Janeiro não determina que o valor venal seja o valor utilizado na transmissão, acordado entre as partes. A municipalidade pode até acatar tal valor como sendo representativo do efetivo valor venal, mas somente se com ele concordar. Não havendo concordância com o valor declarado pelo contribuinte, e com o amparo dado pelo § 2º do artigo 14 da Lei 1.364/1988, o valor venal (base de cálculo) será arbitrado pela autoridade fazendária. É o que determina a legislação e o que foi verificado no lançamento objeto da impugnação.

- A respeito da não observância do Tema 1.113 do STJ, o Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro 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 1113, 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, à hipótese distinta, como a do presente caso, que versa sobre a base de cálculo do ITBI incidente sobre a compra e venda de imóvel.

- A transmissão do imóvel 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, procedimento em absoluta consonância com o disposto no art. 150, §7º, da CRFB/1988.

- Na cidade do Rio de Janeiro, o momento em que surge para o contribuinte a obrigação de pagar o imposto de transmissão obedece ao que determina o art. 20 da Lei Municipal nº 1.364/1988. Sendo assim, verificamos que o ITBI é devido e deveria ter sido pago antes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda objeto do lançamento. A mora aplicada obedece ao que dispõe o art. 181 da Lei 691/84, com redação dada pela Lei nº 2.549/1997, alterada pela Lei nº 5.546/2012.

- Além dos acréscimos moratórios, o valor do imposto devido e não pago deve ser atualizado, em cada exercício, pela variação do IPCA-E, conforme estipulado no art. 2º da Lei 3.145/2000.

Diante do exposto, considerando que a legislação municipal elegeu a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas como órgão técnico da Secretaria Municipal de Fazenda competente para instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa, quando o litígio tributário versar sobre a base de cálculo do tributo, e com base nas informações de fls. 154/156, propôs o ilustre parecerista que fosse julgada parcialmente procedente a impugnação e reduzida a base de cálculo do

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.178**

ITBI do lançamento para R\$ 8.949.602,49 (oito milhões, novecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e dois reais e quarenta e nove centavos).

Em 02/04/2025, com base no parecer retro, foi exarada pelo titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários a decisão ora recorrida, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do ITBI para R\$ 8.949.602,49 (oito milhões, novecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e dois reais e quarenta e nove centavos), mantendo-se os demais aspectos da Nota de Lançamento nº 00033/2025.

Na sequência, irresignada com a decisão de primeira instância, a contribuinte interpôs o Recurso Voluntário, autuado às folhas 175/177, sendo então os autos encaminhados a este Egrégio Conselho de Contribuintes para análise e julgamento das pretensões recursais.

Em suas razões recursais, a defendente manifestou-se, em resumo, do seguinte modo:

- Nos termos do §1º do art. 20 da Lei Municipal nº 1.364/1988, quando a lavratura do instrumento translativo ocorre em Município diverso daquele onde se localiza o bem, o prazo legal para recolhimento do ITBI é de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura do ato notarial. No presente caso, a escritura foi lavrada em 26 de dezembro de 2024 no 1º Ofício de Justiça do Município de Duque de Caxias, o que confere ao contribuinte o prazo legal supracitado.

- Cumpre salientar que o fato gerador do ITBI somente se perfectibiliza com o registro do título translativo no competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme entendimento pacificado no Supremo Tribunal Federal (Tema 1.124). Assim sendo, eventual exigência de juros ou atualização monetária antes da ocorrência do fato gerador configura afronta ao princípio da legalidade tributária, uma vez que inexistente base legal para tanto. Tal entendimento é igualmente sustentado pela doutrina pátria e corroborado por precedentes jurisprudenciais, a exemplo do TJRJ e do TJSP.

Sustentada nos argumentos acima indicados, a pretensão da recorrente consiste em que seja conhecido e provido o Recurso Voluntário interposto, de modo a excluir os encargos de mora aplicados indevidamente, com base no art. 112 do Código Tributário Nacional, e a anular qualquer inscrição em dívida ativa ou cobrança adicional relacionada à transação, até que o caso seja definitivamente analisado."

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.178****VOTO**

Como bem salientado na promoção da Douta Representação da Fazenda, a única questão revolvida no âmbito do presente Recurso Voluntário consiste no cabimento ou não da cobrança de acréscimos moratórios.

E, por serem deveras elucidativos, peço vênias para transcrever trechos da referida promoção:

Aparentemente, a recorrente equivoca-se ao mencionar dispositivo legal que consignaria o prazo de trinta dias para efetuar o recolhimento do tributo, na hipótese de instrumento lavrado em outro município. Tal prazo estava previsto no inciso VI do art. 20 da Lei nº 1.364/1988, conforme redação dada pela Lei nº 2.277/1994. Contudo, a redação do citado artigo foi alterada pela Lei nº 5.780/2014, não existindo, atualmente, nenhuma previsão legal quanto a prazo específico de recolhimento de ITBI quando o instrumento for lavrado fora do município. Consequentemente, aplica-se à hipótese em questão o que dispõe o caput do art. 20, ou seja, a obrigação de efetuar o recolhimento do tributo antes da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel.

Veja-se que a Fazenda não afirma ter ocorrido o fato gerador do ITBI no caso presente, e sim o fato gerador da obrigação de pagar antecipadamente o imposto, conforme autorizado no art. 150, § 7º, da CRFB, e exigido na lei municipal. Segundo a norma constitucional, “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”.

Este é o entendimento seguido por este Egrégio Conselho, conforme se pode depreender do teor de ementa proferida no Acórdão nº 20.482, datado de 04/04/2024, cuja relatoria coube ao douto Conselheiro Alfredo Lopes de Souza Junior, vazada nos seguintes termos:

ITBI – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO – AUTORIZAÇÃO CONSTITUCIONAL

A legislação municipal, com fundamento de validade na regra do art. 150, § 7º, da Constituição de 1988, permite que o lançamento do ITBI seja antecipado em relação ao seu fato gerador nos casos de adjudicação. Inteligência do art. 20, IV, da Lei nº 1.364/1988 (com a redação dada pela Lei nº 5.740/2014).

Recurso Voluntário parcialmente provido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.178

Não tendo sido recolhido o tributo na forma prevista em lei, incidem os acréscimos moratórios previstos no art. 1º da Lei nº 5.546/2012. Além dos acréscimos moratórios, o valor do imposto devido e não pago deve ser atualizado, em cada exercício, pela variação do IPCA-E, conforme dispõe o art. 2º da Lei 3.145/2000.

Nessa toada, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário, mantendo-se integralmente a decisão recorrida.

É como voto.

A C Ó R D ã O

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

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto da Relatora.

Ausentes da votação os Conselheiros **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA** e **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes **ANDREA VELOSO CORREIA** e **EDUARDO GAZALE FÉO**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

HEVELYN BRICHI RODRIGUES
CONSELHEIRA RELATORA