CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.233

Sessão do dia 09 de outubro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 23/12/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.844
Recorrente: **5T ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE BENS LTDA. (5T AGROINDUSTRIAL LTDA.)**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Relator: Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**
Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL EM REALIZAÇÃO DE CAPITAL – PREPONDERÂNCIA DE RECEITAS DE ALUGUEL

Uma vez demonstrado pela análise da contabilidade da empresa que a maior parte de suas receitas, no período analisado, decorreu de aluguel, torna-se inaplicável a não incidência prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República, sendo devido o imposto na data da aquisição do bem. Recurso Voluntário improvido. 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. 124/126, que passa a fazer parte integrante do presente.

"Trata-se de Recurso Voluntário interposto por 5T ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE BENS LTDA (fls. 71/73), antes denominada 5T AGROINDUSTRIAL LTDA, em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários - CRJ (fls. 63/65), que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 00405/2024, relativa ao ITBI incidente sobre a transmissão do imóvel inscrito sob o nº 0404974-8, localizado na Rua Júlia Lopes de Almeida, 12 – Centro, ao patrimônio da Recorrente em realização de capital.

Acórdão nº 19.233

Aponta-se, inicialmente, que a contribuinte, por meio do processo administrativo nº 04/451.707/2018, em que postulou o reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão de outros três imóveis de sua propriedade, juntou alteração do contrato social, arquivada na JUCERJ em 14/06/2018, em que se verificou a transferência acima descrita.

Ainda no bojo daqueles autos, considerando a necessidade de confirmar ou não a não incidência solicitada para os citados três imóveis, deferida sob condição resolutória (art. 6°, inciso I e §§ 1° a 5°, da Lei n° 1.364/88), a Coordenadoria do ITBI iniciou procedimento de ofício para averiguar a atividade preponderante da adquirente nos dois anos anteriores e nos dois anos posteriores às transmissões, conforme previsão constante do art. 6º, §2º, da Lei nº 1.364/1988. Para tanto, por meio da Intimação de Fiscalização de Atividade Preponderante nº 0030/2024, intimou a empresa a apresentar documentos e prestar informações[1] referentes ao período compreendido entre 14/06/2016 e 13/06/2020.

Embora notificada, conforme comprovantes às fls. 40-v do aludido processo 04/451.707/2018 (correspondências enviadas para o endereço eleito e para o endereço constante na base da dados da RFB, a primeira recebida a lápis e a segunda com informação de recebimento no site dos correios), a contribuinte permaneceu inerte.

Diante da ausência de apresentação de qualquer documento ou informações, a autoridade fiscal, impossibilitada de verificar eventual direito à não incidência do ITBI, **efetuou o lançamento do tributo, lavrando a Nota de Lançamento nº 00405/2024, a qual inaugura os presentes autos**.

Ao tomar ciência do lançamento, **a contribuinte apresentou a impugnação de fls. 05/07v** (duplicada às fls. 52/57). Em sua peça contestatória registrou, inicialmente, não ter apresentado a documentação contábil no curso do processo de fiscalização por ter sido a intimação enviada para o endereço anterior da empresa. Postulou que fosse reconhecida a não incidência para a transmissão realizada, informando não ter exercido atividade preponderante imobiliária. Subsidiando sua pretensão, asseverou que a única atividade desenvolvida no período de referência foi a prestação de serviços de representação comercial, o que poderia ser atestado por suas demonstrações contábeis. Acrescentou que as alterações contratuais presentes nos autos demonstravam que seu objeto social sequer incluía atividades de compra, venda, locação ou arrendamento de bens e direitos. Informou que, junto à peça impugnatória, estava anexando todos os documentos e declarações exigidas no procedimento de fiscalização.

[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, arrendamento ou comodato, acaso existentes, que tivessem tais imóveis por objeto.

Acórdão nº 19.233

Em informação fundamentada (fls. 60/61), atendendo ao previsto no caput do art. 86 do Decreto nº 14.602/1996, a autoridade lançadora concluiu, após analisar os documentos contábeis no período fiscalizado, que a empresa possuía receita preponderantemente imobiliária, em valor equivalente a 98% dos recebimentos auferidos, conforme quadro abaixo reproduzido:

	Aluguéis	Outras Receitas	Total
14/06/16 até 31/12/16	-	-	-
01/01/17 até 31/12/17	-	-	-
01/01/18 até 31/12/18	-	-	-
01/01/19 até 31/12/19	R$ 66.486,00	R$ 1.969,00	R$ 68.455,00
01/01/20 até 13/06/20	R$ 88.404,00	-	R$ 88.404,00
24/06/16 até 23/04/20	R$ 154.890,00	R$ 1.969,00	R$ 156.859,00

Para chegar aos montantes acima descritos, a autoridade fiscal, destacando alguns lançamentos no Livro Razão cujo histórico indicava receita sobre aluguel de imóvel, observou que créditos registrados na rubrica “representação” e “ressarcimento de despesas” se referiam, na verdade, a recebimentos decorrentes de atividade imobiliária. Concluiu, usando como exemplo o exercício de 2019, que tais valores eram diluídos na DRE entre Receitas de Serviços (“representação”) e Outras Receitas (“demais receitas”).

Alertou que relatório da Nota Carioca (fls. 51 do processo 04/450.390/2024 – conexo) indicava que nenhuma nota de serviço fora expedida no período em análise e sugeriu, por fim, o indeferimento da impugnação.

No julgamento em primeira instância, o ilustre parecerista asseverou que a forma legal de se estabelecer a preponderância das atividades imobiliárias não é a informação constante no objeto social, mas sim a verificação da origem das receitas obtidas pela sociedade empresária no período estipulado, por meio de sua contabilidade. Concluiu, em linha com a exposição feita pelo órgão lançador, que o impugnante auferiu preponderantemente receitas imobiliárias e propôs a improcedência da impugnação

Em 14/08/2024, 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 00405/2024 (fls. 63/65).

Inconformada, a contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 71/73, em que refuta as informações prestadas pela autoridade lançadora, as quais embasaram a decisão da instância de piso. Em sua defesa, argumenta que os recebimentos destacados pelo agente fiscal ocorreram num único mês, quando, excepcionalmente, os imóveis foram alugados por temporada. Alega que as locações visaram atender a necessidade de estadia temporária na cidade de clientes da empresa, como alternativa econômica frente às diárias de hotéis, e, sendo isoladas, não caracterizam a atividade preponderante da pessoa jurídica. Assevera que as receitas a título de aluguel sequer alcançam 5% do total auferido no período, pugnando, assim, pela aplicação da não incidência do ITBI na transmissão em realização de capital e o consequente cancelamento do lançamento guerreado."

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Para fazer jus à não incidência de ITBI sobre a integralização de imóveis, incumbe à contribuinte, uma vez intimada, comprovar que não tinha como atividade preponderante, nos dois anos anteriores e nos dois anos posteriores à integralização do imóvel no capital social, a compra e venda de bens imóveis ou direitos a eles relativos, a locação de bens imóveis, a cessão de direitos relativos a bens imóveis ou o arrendamento mercantil, tal como previsto no art. 6º, §§ 1º e 2º, da Lei nº 1.364/1988.

No presente caso, a Recorrente buscou demonstrar que não praticaria tais atividades em caráter preponderante pela conjugação da análise do objeto social constante do seu contrato social com suas demonstrações financeiras, a partir das quais seria possível verificar que a maior parte das suas receitas decorreria da atividade de representação comercial. Não vejo, contudo, razões para alterar a decisão de primeira instância.

De fato, nos contratos sociais da época, não constavam como objeto social qualquer dessas atividades. Mas, como destacado pela CRJ, a forma de apurar a atividade preponderante é por meio da análise concreta da origem das receitas da sociedade, que pode não estar em harmonia com aquilo que formalmente consta do contrato social.

Aliás, é curioso notar que as atividades de "administração, aquisição e locação de bens móveis e imóveis de sua propriedade e de terceiros" passaram a contar do objeto social a partir de 10/2021, de certa forma, ao que tudo indica, regularizando a situação de fato da empresa até então.

As demonstrações financeiras também não socorrem a pretensão da Recorrente. Como bem pontuado em primeira instância, não foi constatada qualquer receita de 01/2016 a 01/2018. Ou seja, estaria inativa, o que, isoladamente, atrairia a tributação, consoante remansosa jurisprudência desse E. Conselho. Já em 2019 e 2020, aparentemente 98% da receita decorreu de aluguéis, tornando inquestionável a inaplicabilidade da não incidência do ITBI.

Por sinal, é curioso observar que as receitas de aluguel muitas vezes aparecem lançadas como receitas de representação, a retirar, de certa forma, a confiabilidade das informações prestadas pela Recorrente. E também chama a atenção a ausência de emissão de nota fiscal do suposto serviço de representação comercial (ou qualquer outro que seja) no período sob exame.

No Livro Diário de fls. 79/117, referente ao ano de 2020, as movimentações são constituídas, em essência, por receitas e despesas de imóveis (aluguel, condomínio, IPTU etc.) e automóveis (além de resgates de aplicações financeiras).

Frise-se que a própria Recorrente reconhece a existência de receitas de aluguel, embora busque justificar que seriam esporádicas, para atender necessidades de clientes em obterem estadia temporária na cidade para cumprimento de compromissos profissionais. Tal argumentação, além de descompassada com o que se extraiu da contabilidade e, de certa forma, irrelevante para aferição da atividade preponderante, sequer merece confiabilidade, visto que a maioria dos imóveis da Recorrente são salas comerciais ou lojas em shopping centers.

Ante o exposto, voto por NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, mantendo a decisão da CRJ.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **5T ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE BENS LTDA. (5T AGROINDUSTRIAL LTDA.)** 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 do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, RAFAEL GASPAR RODRIGUES e HEVELYN BRICHI RODRIGUES, os três primeiros substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO, ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR e MARCIO BRENO OLIVEIRA CORREA.

Acórdão nº 19.233

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO RELATOR