

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.251

Sessão do dia 23 de outubro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.849

Recorrente: **LEONARDO TADEU MACHADO**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPARD RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

**ITBI – TRANSMISSÃO DE IMÓVEL NO ÂMBITO
DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO –
EXIGIBILIDADE ANTECIPADA DO
PAGAMENTO – INEXISTÊNCIA DE FATO
MODIFICATIVO CAPAZ DE ELIDIR A
PRESUNÇÃO DA FUTURA OCORRÊNCIA DO
FATO GERADOR**

Inexistindo fato modificativo capaz de elidir a presunção da futura ocorrência do fato gerador do ITBI, com o registro do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH no competente Ofício do Registro de Imóveis, há de ser mantido hígido o lançamento realizado em cumprimento ao disposto no art. 20, inciso II, da Lei nº 1.364/1988. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 46/47-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por LEONARDO TADEU MACHADO contra a decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 36, que JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e MANTEVE o Auto de Infração nº 984/2024.

O Auto de Infração (fl. 02) foi lavrado em função de ter o Contribuinte – adquirente do imóvel situado na Rua Djalma Correa, nº 95, casa 5, Campo Grande – infringido o art. 20 da Lei nº 1.364/1988, ao deixar de pagar o ITBI incidente sobre

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.251**

transação imobiliária consignada em contrato de compra e venda pelo Sistema Financeiro de Habitação. Foi aplicada a penalidade de cinquenta por cento sobre o montante devido, prevista no art. 23, I, da Lei nº 1.364/1988.

Na impugnação, às fls. 19-19v, o Contribuinte pediu a nulidade do Auto de Infração ao alegar, em breve síntese: que o processo de legalização da construção do imóvel é nulo por ter sido objeto de fraude e por ter sido feito em desconformidade com a legislação municipal; que, ainda que o processo de legalização não fosse nulo, a cobrança do ITBI estaria em desacordo, pois tomou como base de cálculo tabela desta municipalidade, enquanto a jurisprudência do STJ (Tema 1.113) estabeleceu que a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado; que a compra do imóvel não foi consolidada, uma vez que o adquirente estaria assumindo a responsabilidade pelo crime de invasão de área pública; e que a construtora foi acionada judicialmente para tomar as providências para a regularização do imóvel junto à Prefeitura, colocando-o em conformidade com a legislação municipal, para, aí sim, ser possível a consolidação da propriedade pelo adquirente.

Às fls. 31-31v, a autoridade lançadora propôs a manutenção do Auto de Infração e informou: que, por determinação legal expressa no inciso II do art. 20 da Lei nº 1.364/1988, nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação a que se refere a Lei Federal nº 4.380/1964, o ITBI deve ser pago em 90 dias contados da lavratura do ato (contrato de compra e venda nº 1.444.1121782-0 da Caixa Econômica Federal); e que o valor da base de cálculo que consta no cadastro da Prefeitura é baseado no valor de mercado e pode ser objeto de pedido de revisão pelo contribuinte, em caso de discordância.

A decisão da autoridade julgadora de primeira instância teve por base o parecer de fls. 33-35, no qual se destacou: que o art. 4º, I, da Lei nº 1.364/1988 dispõe que o fato gerador do ITBI é a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil; que o requerente adquiriu o imóvel por meio de contrato de compra e venda no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) em 08/02/2019 (fls. 07-14); que o inciso II do art. 20 da Lei nº 1.364/1988 estabelece que, nas transmissões compreendidas no SFH, o imposto será pago em noventa dias contados da lavratura do respectivo ato, ou seja, da lavratura da escritura de compra e venda; que, embora reconhecidamente a transmissão do imóvel somente se finalize com o registro do título no Registro de Imóveis, a obrigação de pagar o imposto obedece ao que determina a Lei Municipal nº 1.364/1988; que, em que pese o requerente alegar diversas irregularidades na legalização do imóvel, cujo habite-se foi concedido em 07/08/2014, o fato é que nada impede que a situação do imóvel seja regularizada pela Construtora, que inclusive foi acionada judicialmente para esse fim, conforme alegado, e que o registro da compra e venda seja então providenciado; que o art. 14 da Lei nº 1.364/1988 determina que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel transmitido, assim entendido como o valor corrente de mercado do bem ou direito na data em que ficar configurada a obrigação de pagar o imposto; que, conforme informado pela autoridade lançadora, os dados cadastrados referentes a inúmeras transações imobiliárias servem de base para a apuração do valor de mercado dos imóveis da cidade; que, em caso de discordância do valor, o contribuinte poderá ingressar com processo de revisão de valor venal, juntando os documentos comprobatórios necessários, observando-se o

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.251**

art. 12 e o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996; e que este Conselho de Contribuintes tem decidido, como por exemplo no Acórdão nº 18.683, de 2024, no sentido de que a decisão proferida pelo STJ no julgamento do REsp nº 1.937.821, que fixou o Tema 1.113, ainda não transitou em julgado e que o caso submetido à análise do STJ tratava de base de cálculo do ITBI em arrematações de imóveis em hastas públicas, não aplicável, portanto, a hipótese distinta, como a do presente caso, que versa sobre a base de cálculo do ITBI relativa a compra e venda de imóvel.

Contra a decisão foi interposto Recurso Voluntário, às fls. 40-41v, no qual se alega, em resumo: que a Prefeitura se omitiu ao conceder habite-se a imóvel que invadiu área pública e não dispõe de rede de água potável, esgotamento sanitário e esgotamento de águas pluviais; que, desde o início do processo, tem sido apontada a nulidade do próprio licenciamento de obra e habite-se, o que torna todo o processo subsequente nulo, inclusive a negociação do imóvel pelo empreendedor; que o Contribuinte comprou o imóvel de boa fé e com a garantia de que o habite-se apresentado pelo empreendedor conferiria segurança jurídica quanto à construção e às condições de habitabilidade, o que, por omissão da Secretaria responsável pelo licenciamento da obra, não ocorreu; que a área fiscal desconsidera toda a documentação que comprova o vício na origem do licenciamento de obra e se omite em abrir a sindicância necessária para apurar todos os fatos; que nesse recurso não há de se falar apenas na Secretaria Municipal de Fazenda, mas na própria Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, pessoa jurídica de direito público que não pode se omitir perante todo o dano causado pela legalização irregular do imóvel; que o parecer que embasou a decisão recorrida afirma que nada impede que a situação do imóvel seja regularizada pela construtora, mas a jurisprudência diz exatamente o contrário, inclusive criminalizando a invasão de terras da União, dos Estados e dos Municípios; que a Administração Pública deve obedecer a certos princípios e deve anular seus próprios atos, quando eivados de vício de legalidade; que não se trata de não querer pagar o tributo, mas da necessidade de a Prefeitura averiguar todo o processo e cobrar da construtora as providências necessárias à regularização do imóvel, a partir do conhecimento das irregularidades; que o contrato de venda e compra/financiamento pelo SFH está sendo discutido judicialmente, uma vez que o SFH não permite o financiamento de imóveis que não disponham de saneamento básico, muito menos que tenham invadido área pública, de modo que o próprio contrato apresentado à época torna-se nulo; que, portanto, não houve e não tem como haver a consolidação da propriedade no RGI enquanto não sanados os problemas que, nesse momento, em virtude da legislação em vigor, tornam inviável a regularização; que a assunção de propriedade de um imóvel com as irregularidades apontadas tornaria o Contribuinte exposto a graves riscos legais, como responsabilidade civil, multas e sanções administrativas, ações demolitórias, entre outros; e que é necessário anular todo o processo, incluindo a cobrança de ITBI, até que as irregularidades sejam devidamente apuradas e corrigidas pelas autoridades competentes e pelo empreendedor responsável.”

A Representação da Fazenda opinou pelo o improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.251

VOTO

Como se nota do Recurso Voluntário de fls. 40-41, o Recorrente funda suas razões no fato de que o imóvel foi adquirido com uma série de vícios construtivos, notadamente a ausência de ligação com rede de água e esgoto e a invasão de área pública. Por essas razões, insiste que o habite-se concedido seria nulo, o que acarretaria a nulidade do próprio contrato celebrado junto à vendedora e a Caixa Econômica Federal (fls. 7-14). Restando nulo o acordo, insubsistente seria a cobrança do imposto sobre a transmissão de bens imóveis.

Há que se reconhecer que assiste certa razão ao Recorrente, ainda que sua lógica parta de premissa incorreta.

Veja-se que, de fato, acaso declarada a nulidade do ato administrativo que concedeu habite-se ao imóvel em tela, eivado também estaria o contrato de aquisição do imóvel – impondo-se o cancelamento da cobrança tributária. Fato é, contudo, que, a despeito de bradar nos presentes autos tais argumentos, o Recorrente jamais requereu, na via correta – a judicial –, o reconhecimento da nulidade do contrato de compra e venda de sua casa.

De fato, análise do processo judicial proposto pelo Sr. Leonardo Tadeu Machado e a coproprietária, Sra. Marta da Silva Ribeiro (processo nº 0028388-11.2019.8.19.0205), demonstra que o objeto da demanda jamais foi a declaração da nulidade do contrato celebrado. Requer, em seus pedidos, que a construtora seja condenada a sanar todos os vícios por eles apontados, bem como a indenizar os autores em danos morais e materiais.

Não por outro motivo, o douto juízo já se manifestou fixando os pontos controvertidos da demanda. Veja-se:

“[...]

Compulsando os autos, verifico que o cerne da controvérsia reside na divergência quanto à existência de infraestrutura para o fornecimento de água no imóvel. A parte autora relata não ter o fornecimento de água no imóvel por culpa da ré.

[...]”

Posteriormente, em sede de análise de Embargos de Declaração, acrescentou o seguinte:

“[...]

Acolho os ED para que a perícia englobe, ainda, a análise dos vícios elencados pela parte autora.

[...]”

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.251**

Resta inequívoco, então, que não somente o contrato de fls. 7-14 segue hígido, produzindo todos os seus efeitos jurídicos, quanto que nem sequer existe impugnação judicial à validade do mesmo. Caem, assim, por terra os fundamentos recursais que se amparam na nulidade da compra e venda.

Ademais, verifica-se que, de fato, muito provavelmente¹ ainda não ocorreu o fato gerador do imposto, com o registro do contrato supracitado no competente registro de imóveis. É de se reconhecer, contudo, que a legislação municipal (art. 20, II, da Lei 1.364/1988) impõe o recolhimento do ITBI em até 90 dias da lavratura do contrato de compra e venda no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Negar a possibilidade de a Administração Tributária cobrar multa e juros pelo atraso, bem como executar a dívida, além de fazer letra morta do art. 150, §7º, da Constituição da República, tornaria a previsão legal supracitada mera obrigação natural, cabendo ao contribuinte decidir o momento em que entende adequado para quitar os impostos que financiam a própria atividade-fim estatal.

Ademais, como já se verificou que a validade da aquisição do imóvel, em si, não é objeto de discussão judicial, não há qualquer razão para se crer que o fato gerador não ocorrerá futuramente – o que poderia, efetivamente, ter o condão de levar ao cancelamento da exigência fiscal.

À luz das razões anteriormente aduzidas, acompanhando integralmente a manifestação da Representação da Fazenda, vota-se por se **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário, mantendo-se integralmente a decisão recorrida.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LEONARDO TADEU MACHADO** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

¹ Diz-se “muito provavelmente”, porque não se pode consultar o registro atual do imóvel. Os dados de matrícula citados no contrato de fls. 7-14 levam a registro do 4º Registro de Imóveis, que aponta que o imóvel agora está na circunscrição do 12º Registro de Imóveis, mas não diz a nova matrícula nessa serventia. Em se considerando, todavia, que a comprovação da quitação do ITBI seria necessária para o registro, é de se supor que ele não ocorreu.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.251

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

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

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RAFAEL GASPAR RODRIGUES
CONSELHEIRO RELATOR