

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.255

Sessão do dia 23 de outubro de 2025.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO N° 20.115**

Recorrente: **MEDCOR ASSISTÊNCIA CLÍNICA E CARDIOLÓGICA LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAR RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

***ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS EM  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL –  
ATIVIDADE IMOBILIÁRIA NÃO  
PREPONDERANTE – NÃO INCIDÊNCIA***

*Deve ser cancelado o lançamento de ITBI realizado com fulcro no art. 6º, § 5º, da Lei nº 1.364/1988, quando comprovada de forma inequívoca, no curso do contencioso administrativo, a inexistência de atividade preponderantemente imobiliária. Inteligência do art. 156, § 2º, I, da Constituição da República c/c o citado art. 6º, § 5º, da Lei nº 1.364/1988. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.*

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

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 88/89, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MEDCOR ASSISTÊNCIA CLÍNICA E CARDIOLÓGICA LTDA. contra a decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 33, que JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e MANTEVE a Nota de Lançamento nº 105/2022, relativa ao ITBI incidente sobre a incorporação, em realização de capital, do imóvel situado na Rua Prof. Gabizo, nº 109, Ap. 404 – Tijuca, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 2.020.092-9.

**Acórdão nº 19.255**

Por meio do processo nº 04/450.209/2018 (apenso) fora deferido o pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão acima descrita, sob condição de posterior verificação da atividade preponderante da sociedade, nos termos do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, com a expedição do correspondente certificado declaratório (fls. 24-27 do referido processo).

Em agosto de 2021, a Fiscalização do ITBI expediu a intimação nº 107/2021, instando a sociedade adquirente a apresentar documentos e prestar informações para fins de verificação da atividade preponderante no período de 29/12/2015 a 28/12/2019 (fl. 33 do processo nº 04/450.209/2018). Após o atendimento parcial da solicitação, foram emitidas, ainda, as intimações nºs 142/2021 e 159/2021 (fls. 64 e 76 do processo nº 04/450.209/2018).

A autoridade fiscal efetuou o lançamento do tributo e registrou que a não apresentação dos livros e documentos fiscais impossibilitou a Fiscalização de verificar a existência de atividade preponderantemente imobiliária, nos termos da lei (fl. 99 do processo nº 04/450.209/2018).

Ao impugnar o lançamento, às fls. 9-12, a Contribuinte alegou, em brevíssima síntese, que apresentou a documentação solicitada, que não atua ou atuou no ramo de compra e venda de imóveis e que não utiliza o imóvel objeto do lançamento como fonte de renda.

À época da impugnação, foi apresentado um *pendrive* (fl. 08-08v) e, com relação ao seu conteúdo, a autoridade lançadora afirmou que não foi possível abrir nenhum arquivo no SPED.

Ao prestar informação fundamentada, a autoridade fiscal registrou a falta de comprovação acerca da utilização de seis imóveis situados em outros municípios e, ainda, a precariedade e incompletude da documentação contábil apresentada (fl. 25). Ao fim, propôs o indeferimento da impugnação, a qual veio a ser julgada improcedente em primeira instância.

Contra a decisão foi interposto o Recurso Voluntário de fls. 37-43v, no qual se alega, em brevíssima síntese: que a Recorrente atende aos requisitos legais para a não incidência do ITBI; que sequer atua no ramo imobiliário; que os documentos contábeis demonstram que a Recorrente não teve qualquer receita proveniente dos imóveis incorporados; que se trata de uma clínica médica de especialidade cardiológica; que, diferentemente do suscitado pela Fiscalização, todos os imóveis incorporados no período fiscalizados encontram-se lançados contabilmente; e que, consoante o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de Recurso Repetitivo, impõe-se ao menos a reforma da Nota de Lançamento, com a utilização do valor declarado pela Recorrente no momento da incorporação do imóvel como base de cálculo.

**Acórdão nº 19.255**

Com o Recurso Voluntário, a Contribuinte juntou, às fls. 44; 63-68v, “relação com todos os imóveis incorporados no período, descrevendo ainda sua destinação, bem como declarações de que inexistem quaisquer contratos de locação, comodato, arrendamento ou venda, dos referidos bens”. Ainda, dias depois, a Contribuinte trouxe aos autos mais um *pendrive*, “contendo arquivos referentes ao modelo SPED, compatíveis e validados pela Receita Federal do Brasil, para restauração e visualização” (fls. 76-77).

Diante dos novos elementos apresentados, a Representação da Fazenda propôs ao Senhor Presidente deste Conselho de Contribuintes que encaminhasse os autos à Coordenadoria do ITBI, a fim de que a autoridade lançadora pudesse verificar se os novos documentos apresentados supririam as deficiências anteriormente apontadas e se tornariam possível a apuração da atividade preponderante da sociedade Recorrente, no período legalmente definido.

A diligencia foi deferida, tendo a autoridade fiscal da Coordenadoria do ITBI manifestado, às fls. 86, o seguinte: “Em resposta à solicitação de fls. 82V e considerando os documentos acostados às fls. 55/68, o *pendrive* juntado às fls. 77 e o DOI de fls. 85, informamos que o Contribuinte não apresentou atividade preponderantemente imobiliária durante o período fiscalizado (de 29/12/15 até 28/12/19)”. ”

A Representação da Fazenda opinou pelo o provimento do recurso.

É o relatório.

**V O T O**

Trata o presente de nota de lançamento lavrada para constituição do crédito tributário relativo ao ITBI devido pela operação de incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. A despeito de ser essa operação hipótese de não incidência do tributo, na forma do art. 6º, I, da Lei nº 1.364/1988, o imposto foi lançado por conta de o contribuinte, mesmo regularmente intimado para apresentação de livros e documentos à fiscalização, com o fito de verificação da atividade preponderante, não ter apresentado toda a documentação necessária à análise (vide processo 04/450.209/2018, ora apenso). Em sua peça de combate (fls. 37-44), a Recorrente nem sequer se ocupa em demasia de digressões jurídicas acerca da incidência do imposto, mas acosta à peça (fls. 45-71) documentação necessária para suprir as necessidades anteriormente apontadas pela Coordenadoria do ITBI. Isso levou a Representação da Fazenda a, diligentemente, solicitar remessa do presente àquele órgão, com vistas à nova análise de preponderância.

**Acórdão nº 19.255**

E, em sede dessa nova análise, o órgão responsável pelo lançamento do crédito verificou a absoluta inexistência de receitas imobiliárias, bem como mais de dois milhões de reais de receitas diversas no período analisado (fl. 86). Concluiu, por óbvio, pela inexistência de atividade preponderantemente imobiliária.

Resta claro, do antes exposto, que o presente caso não se enquadra na exceção expressa no art. 6º, §5º, da Lei nº 1.364/1988, impondo-se o cancelamento da exigência fiscal.

À luz das razões anteriormente aduzidas, acompanhando integralmente a manifestação da Representação da Fazenda, vota-se por DAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, cancelando-se integralmente a Nota de Lançamento guerreada.

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MEDCOR ASSISTÊNCIA CLÍNICA E CARDIOLÓGICA 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.

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

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**RAFAEL GASPAR RODRIGUES**  
CONSELHEIRO RELATOR