

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.327

Sessão do dia 18 de dezembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 04/03/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 15.606Recorrente: **RIBEIRO TAVARES PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S. A.**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

(Julgamento restrito à apreciação de nulidade processual, conforme art. 34 do Regimento Interno)

**ITBI – PROCESSO – NULIDADE DA DECISÃO
DE PRIMEIRA INSTÂNCIA – CERCEAMENTO
DO DIREITO DE DEFESA**

É nula, por cerceamento ao direito de defesa, a decisão da autoridade julgadora de primeira instância que, diante da alegada e constatada ausência de critérios técnicos que embasaram o arbitramento da base de cálculo do ITBI, deixa de determinar a sua apresentação e a reabertura do prazo impugnatório. Nulidade da decisão de primeira instância reconhecida. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 211/213-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por RIBEIRO TAVARES PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S. A. contra a decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 143, que rejeitou a alegação de nulidade, julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 1275/2010, relativa ao ITBI incidente sobre a incorporação, em realização de capital, do imóvel situado na Av. Vieira Souto, nº 510, Apto. 401 – Ipanema, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 1.981.013-4.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.327**

Por meio do processo nº 04/322.941/2005 (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. 42-44 do referido processo).

Em 09/08/2010, a Fiscalização do ITBI expediu a intimação nº 92/2010, instando a sociedade adquirente a apresentar documentos e prestar informações para fins de verificação da atividade preponderante no período de 30/11/2002 a 29/11/2006 (fl. 49 do processo nº 04/322.941/2005). Ao analisar a documentação apresentada e constatar que as principais receitas operacionais da empresa foram relativas a aluguel e venda de imóveis, a autoridade fiscal efetuou o lançamento do tributo.

Na impugnação, às fls. 9-27, argumentou-se, em resumo: que o fato gerador ocorreu em 29/11/2004, conforme mencionado expressamente na Nota de Lançamento, portanto, o prazo decadencial de cinco anos se iniciou em 01/01/2005 e teve fim em 01/01/2010; que a Nota de Lançamento foi recebida pelo contribuinte em novembro de 2010, tendo ocorrido a decadência do direito de lançar; que a atividade preponderante da empresa é considerada no período de dois anos antes e dois anos após o fato gerador; que o quadro elaborado pelo Fiscal de Rendas não reflete a realidade das receitas auferidas pela impugnante, consoante comprovado por meio dos Livros Razão/Balancete de 2002 a 2006; que a Fiscalização errou ao incluir como receita, no cálculo da preponderância, a venda de um imóvel que somente ocorreu em 28/12/2006, portanto, mais de dois anos depois da incorporação dos imóveis, ocorrida em 29/11/2004; que o Livro Razão de 2005 comprova que o montante das receitas com a venda de bens do ativo permanente alcançou R\$ 162.881,03, sendo inverídicos os valores apontados pela Fiscalização; que a impugnante obteve outras receitas não computadas pela Fiscalização, como receitas com juros ativos, receitas de aplicações financeiras e receitas decorrentes de resultado positivo com participações societárias; que é absurda a consideração pela Fiscalização de apenas R\$ 232.226,64, enquanto a receita obtida no exercício de 2006 alcançou R\$ 1.289.624,80; que, ao contrário do alegado pela Fiscalização, as receitas oriundas de aluguéis e vendas de imóveis alcançam o percentual de 38,61% do total de receitas da impugnante; que as receitas de venda do ativo permanente, consideradas pela Fiscalização para avaliação da preponderância, não podem se enquadrar no conceito de receita operacional, consoante o §1º do art. 37 do CTN; que a impugnante possui como atividade social a administração e participação em capitais de outras empresas, aquisições de ativos, exceto financeiros, bens móveis e valores mobiliários, não podendo ser considerada a venda de bens do ativo permanente como receita operacional da empresa, mas sim como receita não operacional; que a Nota de Lançamento é nula por ser omissa quanto à informação sobre o percentual de juros aplicado e sobre o motivo de ter sido arbitrado um valor do imóvel tão dissonante com relação àquele declarado pelo Contribuinte; que tampouco se fez qualquer referência à legislação aplicada; que não pode se opor aos critérios de arbitramento do valor da base de cálculo se estes sequer são informados; que não pode combater a incidência de juros se não sabe com qual fundamento foram aplicados; que a falta de informações suficientes causa cerceamento do direito de defesa; e que, ainda que seja desconsiderada a imunidade tributária, a base de cálculo deve ser o valor do bem

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.327**

na data da aquisição (R\$ 600.000,00) e não o valor atual do bem, como pretendeu a Fiscalização ao arbitrar o valor de R\$ 1.116.000,00.

Às fls. 126-131, a autoridade lançadora propôs o indeferimento da impugnação ao informar, em resumo: que o período de cinco anos a que se refere o art. 173 do CTN deve ser contado a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, sendo certo que o lançamento somente poderia ocorrer após o período de verificação da atividade preponderante, o qual se encerrou em 29/11/2006; que o prazo decadencial teve início em 01/01/2007 e somente se encerrou em 31/12/2011; que, quanto à prescrição, o período de cinco anos a que se refere o art. 174 do CTN deve ser contado a partir da constituição definitiva do crédito tributário; que a receita da venda de imóvel ocorrida fora do período de verificação da preponderância não foi incluída como receita imobiliária; que não há equívoco quanto ao valor das receitas decorrentes de alienações no exercício de 2005, como se verifica a partir de dados contidos no livro contábil nº 7, às fls. 106; que, após nova análise do livro diário nº 8 do exercício de 2006, procedeu-se a uma retificação do quadro demonstrativo das receitas auferidas, mas, ainda assim, verificou-se a preponderância de 61,32% de receitas imobiliárias do total da receita no período verificado; que a distinção entre receita operacional e não operacional não encontra suporte legal, uma vez que o §2º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988 somente se refere à receita do adquirente e não faz distinção quanto à natureza da receita; que essa também é a interpretação deste Conselho de Contribuinte, conforme Acórdão nº 12.069, de 2011, e Acórdão nº 11.856, de 2011; que a Nota de Lançamento discrimina valores e indica a legislação pertinente, inclusive quanto à mora calculada; que não houve omissão ou equívoco que causasse prejuízo à inteligência do lançamento, muito menos cerceamento de defesa; que o valor arbitrado pela Fazenda à época (29/11/2004) foi maior que o valor declarado pelo contribuinte, de acordo com o que determina o art. 18 da Lei nº 1.364/1988; que nada foi feito sem a previsão legal; e que o valor do imposto foi atualizado, com base na Lei nº 3.145/2000.

A decisão da autoridade julgadora de primeira instância teve por base o parecer de fls. 135-142, no qual se destacou, em resumo: que, com base art. 6º da Lei nº 1.364/1988, o órgão lançador do imposto só poderia verificar se houve preponderância de receita com operações de imóveis após decorridos os dois anos subsequentes à realização da Ata da AGE na qual foi estabelecida a transferência do imóvel para o patrimônio da empresa; que o prazo para constituição do crédito tributário, caso este fosse devido, seria, conforme art. 173 do Código Tributário Nacional, de cinco anos a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, ou seja, após a verificação ou não da preponderância, a partir de 29/11/2006; que, no presente caso, o prazo decadencial se iniciou em 01/01/2007 e somente terminaria em 31/12/2011; que os equívocos apontados pela contribuinte, supostamente cometidos pela Fiscalização na apuração da preponderância, já foram minuciosamente esclarecidos no parecer fiscal às fls. 126-128; que uma simples conferência nos valores de receitas (contas iniciadas por 4) contabilizados no Livro Diário para os exercícios de 2005 e 2006 demonstra a ampla vantagem do total das receitas com venda e com aluguel de imóveis próprios sobre o total das demais receitas; que, se o cálculo para verificar se a empresa possui ou não atividade preponderantemente imobiliária abarcasse apenas as atividades constantes do objeto social da empresa, não haveria necessidade de fazê-lo, pois bastaria uma

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.327**

consulta ao seu estatuto social; que, no entanto, segundo a lei, essa informação não é suficiente para caracterizar a existência ou não de atividade preponderante, mas sim a verificação sobre a origem e natureza das receitas obtidas no período estipulado, conforme dispõem os §§ 2º e 3º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988; que o art. 156 da Constituição Federal exclui do benefício da não incidência as empresas que tenham como atividade preponderante a compra e venda dos bens incorporados ao patrimônio da pessoa jurídica; que não cabe a discussão sobre receitas operacionais e não-operacionais computadas na análise, tendo em vista que a verificação da atividade preponderante observou estritamente o que determina a lei; que o percentual de mora (multas e juros moratórios) aplicado no lançamento obedeceu ao previsto no art. 181 da Lei nº 691/1984, conforme informado no corpo da Nota de Lançamento; que a informação pleiteada pelo contribuinte quanto ao arbitramento da base de cálculo adotada foi fornecida na própria Nota de Lançamento e complementada pelo espelho de guia constante dos autos; que toda a legislação concernente ao lançamento está presente no corpo da Nota de Lançamento, além de toda a informação necessária ao sujeito passivo para que construa sua defesa, não havendo o que se falar em qualquer prejuízo ao direito de ampla defesa; que não houve correção do valor da base de cálculo arbitrada, mas apenas do imposto; que a base de cálculo diferente do valor da avaliação ocorreu porque a municipalidade não acatou aquele valor como sendo representativo do efetivo valor venal do imóvel, conforme autorizado pelo art. 18 da Lei nº 1.364/1988; e que a atualização do imposto para a data do lançamento obedeceu ao disposto nos arts. 1º e 2º da Lei nº 3.145/2000.

Contra a decisão foi interposto Recurso Voluntário de fls. 146-165, no qual se argumenta, em breve síntese: que, no momento do lançamento do imposto, já havia sido consumada a decadência do direito da Fazenda de fazê-lo, nos termos do art. 173, I, do CTN; que restou devidamente comprovada a não incidência do ITBI no caso em tela, uma vez que a transmissão do imóvel se deu para a integralização de capital de pessoa jurídica que não desenvolve atividade preponderante de venda/locação de imóveis; e que a Nota de Lançamento encontra-se eivada de vícios, porquanto não apresenta informações necessárias para a ampla defesa do administrado e não considera o valor venal do imóvel, conforme determina expressamente o CTN. Ao reeditar a alegação de decadência, a Recorrente, além de reiterar os argumentos apresentados em sede de impugnação, acrescenta, em resumo: que não tem qualquer embasamento legal, jurisprudencial ou doutrinário a tese de que o prazo decadencial só poderia ser contado a partir da data em que se encerrou período de verificação da atividade preponderante; que o Fiscal Municipal não pode simplesmente alterar o termo inicial do prazo de decadência, contrariando conteúdo expresso do CTN; que, desde o pedido de reconhecimento de imunidade elaborado pela própria Recorrente em novembro de 2004, o Fisco, tendo conhecimento da ocorrência do fato gerador, já estava perfeitamente apto a lançar o tributo; que, se o legislador pretendesse que o prazo decadencial, nessa hipótese, só iniciasse ao fim da condição resolutiva, o CTN apresentaria essa determinação expressamente; que o *dies ad quo* do prazo decadencial do ITBI é sempre o primeiro dia do exercício seguinte ao da ocorrência do fato gerador; e que nesse sentido posiciona-se maciçamente o ordenamento jurídico. A Recorrente também insiste na tese de que a Fiscalização teria cometido erros quando da verificação da atividade preponderante no período legalmente determinado. Reitera, assim, as alegações: de que a

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.327**

Fiscalização teria incluído como receita, no cálculo da preponderância, a venda de um imóvel que somente ocorreu em 28/12/2006, portanto, mais de dois anos depois da incorporação dos imóveis, ocorrida em 29/11/2004; de que o Fisco informa que a receita proveniente de venda de imóveis alcançaria R\$ 369.475,04 no ano de 2005, no entanto, conforme se verifica pelo livro contábil de 2005, o valor auferido com a venda de bens do ativo alcançaria o montante de R\$ 162.881,03; e de que, no ano de 2006, a Fiscalização chegou ao valor de R\$ 232.226,64 para “outras receitas”, mas não teria incluído nesse cálculo receitas obtidas a partir de juros ativos, aplicações financeiras e resultado positivo em participações societárias. Refazendo os cálculos com as correções que entende devidas, a Recorrente conclui que as receitas oriundas de alugueis e vendas de imóveis alcançariam o percentual de apenas 38,61% do total de receitas no período de novembro de 2002 a novembro de 2006. Insiste na tese de que as receitas de venda do ativo permanente, consideradas pela Fiscalização para avaliação da preponderância, não poderiam se enquadrar no conceito de receita operacional, consoante o §1º do art. 37 do CTN; e acrescenta que o argumento de que a Lei nº 1.364/1988 somente menciona “receita do adquirente”, não diferenciando receitas operacionais e receitas não operacionais, não merece prosperar em face de disposição expressa do Código Tributário Nacional. Por fim, volta a arguir a nulidade da Nota de Lançamento, com base em argumentação semelhante à desenvolvida na impugnação.”

A Representação da Fazenda requereu fosse declarada a nulidade da decisão recorrida.

É o relatório.

VOTO

Penso não merecer qualquer reparo o parecer da d. Representação da Fazenda, quando esta identificou carência no presente contencioso de elemento apto a demonstrar para o sujeito passivo o critério técnico ou, ao menos, a memória de cálculo relativos ao arbitramento utilizado pelo órgão lançador com vistas ao afastamento do valor declarado para o imóvel para fins de sua incorporação ao capital social da pessoa jurídica.

Muito embora conste do espelho da guia (fls. 03 e 03-v) menção ao “*Laudo 022709/10*” e, ainda, informação no seguinte sentido: “*cálculo especial para empreendimento na orla de Ipanema. A base de cálculo para imóveis com este endereço fica fixada em R\$12.000,00 para 100% de cada metro quadrado. A base de cálculo final será o resultado da multiplicação do valor acima pela área construída e pela fração transferida*”, deve prevalecer a conclusão a que chegou a i. representante fazendária, no sentido de que a ausência da apresentação do referido laudo representou flagrante prejuízo ao direito de defesa da Recorrente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.327**

Muito embora não tenha havido qualquer irregularidade quanto ao arbitramento da base de cálculo em si, cuja redação vigente à época dos fatos para o art. 18 da Lei nº 1.364/1988 e, atualmente, para o § 2º do art. 14 da mesma Lei, autoriza o referido procedimento sempre que a autoridade lançadora não concordar com o valor declarado pelo contribuinte, o laudo que evidencia os critérios de arbitramento do valor do imóvel deveria ter sido apresentado à defendente, a fim de que esta pudesse exercer, sem qualquer óbice, o seu amplo direito de defesa.

Bem observou a Representação da Fazenda esse ponto, *verbis*:

No caso em tela, em face da insurgência da Contribuinte quanto à base de cálculo arbitrada, demonstrada desde a impugnação, haveria de ser apresentado laudo técnico produzido [pelo] órgão competente. Muito frequentemente, em casos semelhantes, observamos que a Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários não julga a impugnação antes que o contribuinte seja cientificado de memória de cálculo/laudo produzido pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, demonstrando como foi obtido o valor adotado como base de cálculo do ITBI, com posterior reabertura do prazo para impugnação da Nota de Lançamento, a fim de que seja assegurado o direito ao pleno exercício do contraditório, por meio de defesa técnica.

Tal como em casos análogos ao presente, em que o contribuinte se insurge, desde a impugnação, contra o valor obtido para o imóvel a partir do procedimento de arbitramento da base de cálculo e, não obstante, no curso do processado não lhe é dado conhecimento acerca do laudo de avaliação produzido pelo órgão técnico fazendário no qual se fundamentou o arbitramento, deve prevalecer o entendimento deste Colegiado no sentido de declarar a nulidade da decisão recorrida, por preterição ao direito de defesa, fazendo-se incluir nos autos e dando-se a conhecer à defendente o laudo de avaliação técnica do imóvel, com reabertura do prazo para apresentação de impugnação.

É nesse sentido que este Colegiado vem decidindo os casos análogos ao presente. Por todos, peço vênias para trazer à colação a ementa do Acórdão nº 19.139, de 26/06/2025, cuja relatoria coube ao d. Conselheiro Alfredo Lopes de Souza Junior:

**ITBI – NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA –
CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA**

É nula, por cerceamento do direito de defesa, a decisão da autoridade julgadora de primeira instância que, diante da alegada e constatada ausência de critérios técnicos que embasaram o arbitramento da base de cálculo do ITBI, deixa de determinar a sua apresentação e a reabertura do prazo impugnatório. Nulidade da decisão de primeira instância declarada. Decisão unânime.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.327**

A proposta da d. Representação da Fazenda, no mesmo sentido acima apontado, abre a possibilidade de que seja escoimada a preterição ao direito de defesa da Recorrente, justamente porque, uma vez declarada a nulidade da decisão de piso, a autoridade julgadora *a quo* terá a possibilidade de remeter os autos ao órgão lançador, de modo que este, com a assessoria do órgão técnico de avaliação imobiliária desta Secretaria, explicita os critérios utilizados no arbitramento da base de cálculo do lançamento contestado, a partir da sua ciência ao sujeito passivo e da reabertura do prazo para apresentação de impugnação.

Tendo em vista o exposto, por entender, em sintonia com a manifestação da Representação da Fazenda, que a decisão proferida pela autoridade julgadora de primeira instância antes de oportunizado o adequado contraditório acerca do valor adotado como base de cálculo no lançamento consubstancia flagrante nulidade processual, voto por DECLARAR NULA a decisão recorrida, com fulcro no disposto no art. 40, inciso II, do Decreto nº 14.602/1996, que estabelece que são nulos os atos praticados e as decisões proferidas com preterição ou prejuízo do direito de defesa.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **RIBEIRO TAVARES PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S. A.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, declarar a nulidade da decisão recorrida, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA e ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR e EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RENATO DE SOUZA BRAVO
CONSELHEIRO RELATOR