

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.356

Sessão do dia 29 de janeiro de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 08/04/2026

RECURSO “EX OFFICIO” Nº 3.004

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

Recorrido: **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

**ITBI – TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS –
INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL EM
REALIZAÇÃO DE COTAS DE INVESTIMENTO –
NOTA DE LANÇAMENTO DE DIFERENÇA DE
IMPOSTO – IMPUGNAÇÃO – DISCUSSÃO
SOBRE O VALOR VENAL (BASE DE
CÁLCULO) – LAUDO TÉCNICO DA
ASSESSORIA DE AVALIAÇÕES E ANÁLISES
TÉCNICAS (AAT) – COMPATIBILIDADE DO
VALOR DECLARADO COM O MERCADO À
ÉPOCA DO FATO GERADOR – VERDADE
MATERIAL – MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE
PRIMEIRA INSTÂNCIA**

É de manter-se a decisão de primeira instância que, louvada em manifestação técnica da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT), julga procedente impugnação do contribuinte em face do valor venal estipulado para fins de ITBI, mediante procedimento de Nota de Lançamento complementar. Recurso de Ofício improvido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.356

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 127/131, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso de Ofício interposto pelo Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ) em face de sua própria decisão de julgar procedente a impugnação apresentada por TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. à Nota de Lançamento nº 00068/2025 (v. fls. 40), relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso - ITBI.

Os presentes autos e a Nota de Lançamento em questão versam sobre o negócio jurídico de transmissão consignado em escritura pública de conferência de bens em integralização de cotas de investimento lavrada 24/10/2012 (fls. 26-29), pela qual o Banco do Brasil S.A. transmitiu um imóvel à Votorantim Asset Management (de quem a Recorrente é sucessora).

A Votorantim Asset Management figurou na escritura na qualidade de administradora de um fundo de investimento imobiliário, ao qual o imóvel se destinava. Portanto, tratava-se de incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.

A escritura designou o imóvel transmitido como sendo aquele composto do subsolo, loja e 1ª sobreloja (salão 201 do 2º pavimento) do edifício situado à Av. Treze de Maio, nº 13, matrícula 14932 do 7º Ofício do RGI do Município do Rio de Janeiro. A escritura menciona também que o imóvel era objeto de duas inscrições no cadastro imobiliário municipal: 0.569.736-6 e 0.569.766-9.

Conforme se verifica na certidão de RGI de fls. 30, trata-se realmente de imóvel que abrange subsolo, loja e 1ª sobreloja (salão 201 do 2º pavimento). Ainda segundo a certidão, em 01/09/2023, o imóvel continuava a pertencer ao Banco do Brasil.

Conforme se verifica nas certidões fazendárias de elementos cadastrais juntadas às fls. 32-33, a inscrição 0.569.736-6 se refere apenas à loja e subsolo, ao passo que a inscrição 0.569.766-9 se refere apenas à sobreloja/salão 201.

Em 16/10/2012, a Votorantim Asset Management DTVM solicitou à Fazenda a emissão de guia para recolhimento do ITBI relativo a essa transmissão. A guia então emitida, de nº 1728477, teve por base de cálculo R\$ 15.300.000,00, exatamente o mesmo valor que a supracitada escritura pública havia apontado como valor da transação nela consignada – transação essa que abrangia, como já destacado, ambas as supracitadas inscrições cadastrais.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.356

Todavia, e apesar desse valor, a mencionada guia e seu protocolo de emissão referiram expressamente apenas a sobreloja e o salão 201, bem como apenas a correspondente inscrição 0.569.766-9 (v. reproduções do protocolo e da guia às fls. 5).

A mencionada guia de nº 1728477 veio a ser paga em 29/10/2012.

Em 16/08/2024, por razão não detalhada nestes autos, a Fazenda emitiu um protocolo de emissão de guia complementar à supracitada guia de nº 1728477 (v. reprodução às fls. 6).

Essa guia complementar foi emitida sob o nº 2729409, e tanto ela como seu protocolo teriam referido ambas as inscrições (v. teor do quadro constante no campo “Observação” na reprodução de tela do sistema fazendário às fls. 31).

A guia complementar sinalizou como valor venal declarado pelo contribuinte para o conjunto de ambas inscrições R\$ 15.300.000,00. Mas adotou como base de cálculo R\$ 20.078.745,76. O que gerou um complemento de ITBI a pagar no valor de R\$ 476.522,33, com vencimento no próprio dia 16/08/2024.

A Tivio Capital DTVM, como sucessora da Votorantim Asset Management DTVM, veio a tomar conhecimento desse protocolo de guia complementar e, ao que tudo indica, acreditou, equivocadamente, que o complemento teria por causa o fato de só ter constado uma inscrição imobiliária na guia original. Isso levou a Tivio Capital DTVM a apresentar, em 14/02/2025, o que vem a ser a petição que inaugura os presentes autos.

Nessa petição inicial, em procedimento não litigioso, a Tivio Capital DTVM discordou da “memória de cálculo” da guia complementar, alegando três coisas:

- (1) O fato de só ter constado uma inscrição imobiliária na guia original havia decorrido de mero erro de fato, pois o valor declarado e usado naquela guia havia correspondido ao conjunto das duas inscrições, o que deveria, a seu ver, levar a Fazenda a rever a mencionada memória de cálculo para considerar que a íntegra do ITBI havia sido paga, nada mais havendo a complementar;
- (2) A base de cálculo declarada pelo contribuinte gozaria de presunção de veracidade, que somente poderia ser afastada pela Fazenda mediante instauração de processo administrativo próprio, conforme fixado na tese firmada pelo STJ para o Tema nº 1.113 na sistemática dos Recursos Repetitivos; e
- (3) O fato gerador do ITBI só ocorre quando do efetivo registro do título translativo no competente cartório do RGI, conforme decidido pelo STJ (REsp 1.504.055) e pelo STF (ARE 1.294.969).

Com base nessas três premissas, a petição inicial requereu o reconhecimento fazendário de que o ITBI já recolhido havia sido suficiente, devendo se excluir qualquer cobrança adicional. Requereu também a revisão de ofício do “lançamento” constante da supracitada memória de cálculo de guia complementar.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.356

Pleiteou, ainda, o reconhecimento fazendário da inaplicabilidade de valores arbitrados unilateralmente pelo Município como base de cálculo do ITBI, considerando que a base usada na guia original correspondia ao efetivo valor de mercado. Por fim, requereu a declaração de inexistência do fato gerador referente à supracitada escritura pública de conferência de bens, dada a ausência de registro da mesma no RGI.

O ato seguinte nestes autos foi a emissão, em 06/03/2025, pela Gerência de Fiscalização do ITBI, da supracitada Nota de Lançamento de nº 00068/2025, cobrando complemento de ITBI pela supracitada transmissão. Tal complemento decorreu do fato de a base de cálculo adotada no lançamento ter sido aquela da supracitada guia complementar, isto é, R\$ 20.078.745,76.

O complemento de ITBI lançado foi de R\$ 512.936,99, maior que o sinalizado na supracitada guia complementar, porque agora se incluía a correção monetária e os acréscimos moratórios contados desde o vencimento legal da obrigação de antecipar o imposto. Além disso, o lançamento computou o abatimento do valor atualizado do pagamento feito na guia original.

A Nota de Lançamento referiu que a operação tributada era uma integralização para realização de capital com imóvel. E não conteve argumentação relativa à petição inicial destes autos, possivelmente porque ainda não instaurado contraditório pela impugnação a um lançamento.

Na sequência, foi atravessada pela Tivio Capital DTVM a petição de impugnação à Nota de Lançamento. Nela, essencialmente, a Tivio Capital DTVM reiterou as alegações e pedidos feitos em sua petição inicial, sendo de se destacar que, agora sim, existia um lançamento a ser objeto do seu pleito de revisão de ofício, apresentado já na petição inicial.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, a autoridade lançadora indicou que a razão de a Nota de Lançamento ter adotado uma base de cálculo de R\$ 20.078.745,76 não havia sido uma consideração no sentido de que a guia original paga se referiria a apenas uma das inscrições, mas sim a consideração de que o valor declarado pela contribuinte para o conjunto das duas inscrições (R\$ 15.300.000,00, como visto) não corresponderia ao real valor de mercado para esse conjunto¹.

A instrução da autoridade lançadora incluiu memória de cálculo minuciosa, inclusive da atualização e acréscimos moratórios. Além disso, destacou que o art. 20, I, da Lei nº 1.364/1988, exigia pagamento do imposto antes mesmo do fato gerador (registro no RGI), no caso de realização de capital com imóveis.

¹ Isso não foi mencionado expressamente pelo autor do lançamento em sua instrução, mas ficou implícito quando nela mencionou que a soma da base de cálculo das duas inscrições era R\$ 20.078,74 e que o valor declarado pela impugnante para ambas havia sido de R\$ 15.300.000,00.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.356

Destacou que a mora e a atualização monetária decorriam de determinações da lei municipal. Ponderou que a base de cálculo estava elevada em 2012, época do fato gerador da obrigação de antecipar o imposto, por causa da então proximidade da realização da Copa do Mundo de 2024 e das Olimpíadas de 2016.

Assinalou que a decisão do STF sobre só ser devido ITBI quando do efetivo fato gerador ainda não se tornara definitiva. Que a decisão do STJ a respeito não vinculava o Município. E que a lei municipal determinava os cálculos adotados no lançamento.

Por fim, quanto à alegação impugnatória de que a base de cálculo utilizada no lançamento seria elevada em relação às condições vigentes no mercado imobiliário em 24/10/2012, o autor do lançamento propôs o encaminhamento do feito à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT) para pronunciamento.

Os autos foram remetidos à AAT, a qual, por meio de laudo com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, elaborado pelo I. Fiscal de Rendas Flavio Foschia a partir de amostra colhida no próprio banco de dados do ITBI, concluiu que o valor declarado pela contribuinte para a transmissão das duas inscrições imobiliárias em 2012 era compatível com a realidade de mercado.

Por essa razão, militou a AAT pelo deferimento da impugnação. Foi com base nesse parecer da AAT que a F/REC-RIO/CRJ prolatou sua decisão de procedência da impugnação e cancelamento da Nota de Lançamento. O Sr. Coordenador da CRJ recorreu de ofício em face de sua própria decisão, mencionando o art. 99 do Decreto nº 14.602/1996.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O Recurso de Ofício deve ser conhecido, preenchidos os requisitos do Decreto nº 14.602/1996, dado o valor do litígio.

No mérito, a controvérsia restringe-se à adequação do valor venal utilizado como base de cálculo. O princípio da verdade material deve nortear o lançamento tributário, e, no caso em tela, a própria Administração, por meio de seu órgão técnico de elite (AAT), reconheceu que o valor de R\$ 15.300.000,00 declarado em 2012 refletia o real valor de mercado do imóvel na data da transmissão.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.356

O laudo técnico produzido pela AAT utilizou amostras de transações reais contemporâneas ao fato gerador, conferindo robustez à tese da contribuinte e afastando o arbitramento unilateral que originou a Nota de Lançamento complementar. Não havendo erro técnico detectado no laudo da AAT, sua conclusão deve ser prestigiada.

Dessa forma, restando comprovado que o imposto foi corretamente recolhido sobre o valor venal adequado, a manutenção da decisão de primeira instância é medida que se impõe.

Ante o exposto, voto pelo DESPROVIMENTO do Recurso de Ofício, confirmando o cancelamento da Nota de Lançamento nº 00068/2025.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS** e Recorrido: **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

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

Ausente da votação a Conselheira HEVELYN BRICHI RODRIGUES, substituída pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

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

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO
CONSELHEIRO RELATOR