

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.379

Sessão do dia 10 de fevereiro de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 06/05/2026

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.940**

Recorrente: **NAMASTÊ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAR RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

**ITBI – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO –  
AUTORIZAÇÃO CONSTITUCIONAL**

*A legislação municipal, com fundamento de validade na regra do art. 150, § 7º, da Constituição de 1988, permite que a cobrança do ITBI seja antecipada em relação ao seu fato gerador nos casos de incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. Inteligência do art. 20, I, da Lei nº 1.364/1988 (com a redação dada pela Lei nº 5.740/2014).*

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL EM  
REALIZAÇÃO DE CAPITAL – VERIFICAÇÃO  
DA ATIVIDADE PREPONDERANTE –  
INATIVIDADE**

*A inatividade do adquirente, nos períodos definidos no art. 6º da Lei nº 1.364/1988, impede a aplicabilidade do benefício da não incidência do imposto, previsto no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República. Inteligência da Súmula Administrativa 15.*

*Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

## RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 70/71-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por NAMASTÊ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. contra a decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 29, que JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e MANTEVE a Nota de Lançamento nº 1445/2024, relativa ao ITBI incidente sobre a incorporação, em realização de capital, do imóvel situado na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, Loja 335 – Gávea, com inscrição imobiliária nº 1.326.840-4.

Por meio do processo nº 04/451.964/2018 (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 dos correspondentes certificados declaratórios (fls. 22-26 do referido processo).

Em abril de 2024, a Fiscalização do ITBI expediu a intimação nº 97/2024, instando a sociedade adquirente a apresentar documentos e prestar informações para fins de verificação da atividade preponderante no período de 13/04/2016 a 12/04/2020 (fl. 31 do processo nº 04/451.964/2018). Ao analisar a documentação contábil da sociedade e constatar que empresa esteve inoperante nesse período, a autoridade fiscal efetuou o lançamento do tributo.

Na impugnação, apresentada às fls. 4-6, pediu-se o cancelamento das exigências contidas na Nota de Lançamento ao se alegar, em síntese: que não houve anotação no Registro Geral de Imóveis efetivando a transferência de propriedade dessa unidade imobiliária; que a sociedade não teve nenhum movimento econômico pertinente a atividade imobiliária, estando, portanto, habilitada à manutenção da imunidade de recolhimento do ITBI; e que o Supremo Tribunal Federal decidiu, conforme ARE 1.294.969, que o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante registro.

Às fls. 19-22, a autoridade lançadora propôs o indeferimento da impugnação e informou, em resumo: que, não obstante o fato gerador do ITBI ser a transmissão da propriedade, o que se dá com o registro, a lei pode estabelecer momento anterior para o pagamento do imposto, conforme autoriza o art. 150, § 7º, da Constituição Federal; que, no Município do Rio de Janeiro, o art. 20, inciso I, da Lei nº 1.364/1988 determina que, na integralização de capital, o recolhimento do ITBI deve ser feito em até 60 dias contados da data da assembleia, do registro da constituição ou alteração contratual societária ou escritura em que se formalizar o ato; que, no caso em tela, a obrigação de pagar o imposto ocorreu no dia 13/04/2018, data de registro do contrato social na JUCERJA; que a não incidência do ITBI foi deferida sob condição resolutória de verificação da atividade preponderante da sociedade

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.379**

adquirente; que a sociedade não obteve receitas no período fiscalizado e não houve registro de despesas básicas do imóvel e da empresa, tais como energia, telefone, taxa de incêndio, IPTU e despesas com contador; que a própria requerente declara que o imóvel é utilizado pela esposa de um dos sócios, configurando confusão patrimonial e violação ao princípio da entidade, o que conduz à desqualificação da contabilidade da empresa; que a empresa se encontra, na prática, inoperante, uma vez que não possui receitas oriundas da exploração de sua atividade econômica; que a ausência de receita impossibilitou que se apurasse a atividade preponderante da empresa adquirente, pois auferir receita é pré-requisito para a aferição da atividade preponderante; e que os órgãos julgadores do Município do Rio de Janeiro têm o entendimento pacífico de que a inatividade da empresa implica na perda do direito à não incidência do ITBI, como enuncia a Súmula Administrativa 15 deste Conselho de Contribuintes.

A decisão da autoridade julgadora de primeira instância teve por base o parecer de fls. 24-28, no qual se destacou, em síntese: que não há dúvidas de que o fato gerador do ITBI só se completa após o registro do título translativo do imóvel no cartório de Registro de Imóveis competente, porém, nada impede que a lei determine o recolhimento do imposto antes que o fato gerador se complete; que a própria Constituição Federal, no § 7º do art. 150, traz a possibilidade de pagamento antecipado de imposto ou contribuição antes da ocorrência do fato gerador; que o art. 20, inciso I, da Lei nº 1.364/1988 prevê que, nos casos de incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica, o imposto deverá ser pago em sessenta dias contados da data da assembleia, do registro da constituição ou alteração contratual societária ou da escritura em que se formalizar tal ato; que as decisões deste Conselho de Contribuintes vêm corroborando essa interpretação; que, no presente caso, a alteração contratual que formalizou a incorporação do imóvel ao patrimônio da sociedade foi registrado na JUCERJA em 13/04/2018, logo, com base na legislação supracitada, o contribuinte deveria ter recolhido o imposto em 60 dias contados dessa data; que a Constituição Federal impõe um limite à fruição do benefício da não incidência: ele não é aplicável quando a atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente for a compra e venda daqueles bens e direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil; que a lei instituidora do ITBI no âmbito do Município do Rio de Janeiro, Lei nº 1.364/1988, não inova nem modifica critérios legais, apenas repete, no art. 6º, a determinação dada pela CF e pelo CTN; que, por determinação legal, ao transcorrer o período estipulado no § 2º ou no § 3º da norma supracitada, o Fisco deve verificar se existe ou não preponderância de receitas imobiliárias sobre o total das receitas auferidas pela empresa, a fim de manter ou não o benefício e, caso seja constatada a preponderância, o imposto deve ser lançado com base na data de aquisição do bem e com os acréscimos legais cabíveis; que a apresentação dos demonstrativos contábeis e outros documentos é fundamental para averiguar a natureza das receitas operacionais da empresa no período estipulado; que os documentos contábeis apresentados pela impugnante não demonstram a existência de qualquer atividade, o que demonstra a inatividade da empresa durante o período fiscalizado; que a Constituição Federal, ao instituir o referido benefício em operações de incorporação de imóveis ao patrimônio de empresas em realização de capital, objetivou estimular e potencializar o desenvolvimento de atividades econômicas e sociais para o progresso do País; que, dessa forma, a empresa que se constitui, e nada realiza, não atende ao objetivo almejado pela lei, na medida em que nada

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.379**

incrementa ao desenvolvimento econômico social do município; que este Egrégio Conselho de Contribuintes expediu a Súmula Administrativa 15, com o seguinte teor: “A inatividade da pessoa jurídica adquirente de imóvel por incorporação ao capital social, nos períodos definidos nos §§ 2º a 4º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, acarreta a inaplicabilidade da não incidência do ITBI prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República”; que a documentação apresentada pela contribuinte carece de credibilidade por não informar despesas que obrigatoriamente ocorreram, como demonstrou a autoridade lançadora em sua promoção; que, se não merecem fé os registros contábeis, estes não poderiam ser utilizados como prova para demonstrar ao Fisco Municipal que a empresa faz jus ao benefício de não incidência do imposto; que, no presente caso, além de os demonstrativos apresentados não estarem revestidos das formalidades necessárias e nem com consistência suficiente para servirem de prova, o que fica constatado é que a empresa em questão esteve inoperante ao longo de todo o período verificado e por isso não teve receitas imobiliárias preponderantes; e que, como o benefício é para a atividade empresarial, ao optar pela inatividade, a empresa, voluntariamente, renunciou à fruição do benefício.

Contra a decisão foi interposto Recurso Voluntário, às fls. 34-37, no qual se alega, em resumo: que não houve o registro do título translativo no Registro Geral de Imóveis; que a ausência desse registro impede a configuração do fato gerador do ITBI, uma vez que não houve a efetiva transmissão da propriedade do imóvel para a Recorrente; que, ainda que se considerasse ter havido a transmissão da propriedade, a Recorrente faria jus à imunidade prevista no art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal; que a Recorrente, entre os exercícios de 2016 e 2020, somente exerceu atividade econômica em 2016, cuja receita correspondeu à receita financeira, permanecendo sem atividade operacional de 2017 a 2020; que, dessa forma, resta evidente que a atividade preponderante da Recorrente não é a compra e venda de imóveis, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil, mas sim a administração de seus próprios bens e a aplicação de capitais em outras sociedades; que a interpretação do art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal não admite que a inatividade econômica de pessoa jurídica tenha o condão de afastar a imunidade do ITBI, sendo imprescindível a comprovação da preponderância da atividade imobiliária para que a imunidade seja afastada; que o ônus da prova de que a Recorrente exerce atividade preponderantemente imobiliária é do Fisco; que os critérios utilizados pelo Fisco para presumir a preponderância da atividade imobiliária são arbitrários e não encontram amparo na Lei; que despesas de IPTU, condomínio e outras pertinentes ao imóvel são de total responsabilidade de quem detém a propriedade do imóvel, conforme o RGI; e que o pagamento ou não dessas despesas é irrelevante, não havendo nenhuma previsão legal que condicione a concessão da imunidade tributária do ITBI ao pagamento de despesas obrigatórias do imóvel.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.379**

## VOTO

Trata o presente de nota de lançamento lavrada para constituição do crédito tributário relativo ao ITBI devido pela incorporação ao patrimônio da recorrente da propriedade do imóvel inscrito nesta municipalidade sob o nº 1.326.840-4. Em seu Recurso Voluntário (fls. 34-37), a contribuinte questiona a própria incidência do ITBI, visto que a propriedade não teria sido ainda transmitida, dada a incoerência do registro imobiliário. Afirma, ainda, não possuir atividade preponderantemente imobiliária.

Pois bem, a primeira matéria arguída, como já bem posto pela douta Representação da Fazenda, não é nova para esse Egrégio Conselho de Contribuintes e precisa ser delimitada, já que, conforme fls. 64-69, o registro da transmissão imobiliária foi efetivamente realizado. Cinge-se a discussão, então, acerca da possibilidade de a Administração Tributária obrigar o Administrado a recolher o imposto previamente à ocorrência do fato gerador, presumindo sua futura ocorrência – o que, conseqüentemente, possibilitaria a incidência dos acréscimos moratórios a partir dessa obrigatoriedade, sob pena de se tratar de mera obrigação natural.

Pois bem, fato é que o art. 20, I, da Lei nº 1.364/1988, com a redação dada pela Lei nº 5.740/2014, é clara ao prever a obrigação antecipada de recolhimento do tributo. Veja-se:

Art. 20. O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar a obrigação de pagá-lo, exceto nos seguintes casos: [...]

I – fusão, cisão, extinção ou incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica e na transferência desta para seus sócios ou acionistas ou para seus respectivos sucessores, em que o imposto será pago em sessenta dias contados da data da assembleia, do registro da constituição ou alteração contratual societária ou da escritura em que se formalizarem tais atos;

Entende este Relator que a previsão da lei municipal acima transcrita encontra fundamento de validade no art. 150, §7º, da CRFB/1988<sup>1</sup>. Ainda que se discorde dessa premissa, contudo, é fundamental perceber que é defeso aos membros deste Egrégio Conselho de Contribuintes afastar a aplicação de lei sob o argumento de sua inconstitucionalidade, conforme expressamente previsto no art. 82-

---

<sup>1</sup> Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: [...]

§ 7º A lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.379**

A do Regimento Interno<sup>2</sup> desse órgão (Resolução SMF nº 2.694/2011). Não por outro motivo, este Colegiado decidiu recentemente, à unanimidade, em linha com o que ora se defende<sup>3</sup>.

No que concerne à ausência de preponderância de atividade imobiliária propalada pela Recorrente, o que se verifica é que, à fl. 41 do processo nº 04/451.964/2018, ora apenso, a fiscalização tributária afirmou que a contribuinte não teria auferido receitas no período de verificação. Ressalte-se que a documentação contábil e fiscal juntadas às fls. 47-60, embora incompleta, confirma essa informação.

Pois bem, cabe então discutir se o fato de não ter obtido receitas no período legalmente previsto para verificação da atividade preponderante seria ou não suficiente para obstar o direito à não incidência do tributo. Entende este Conselheiro que sim.

De fato, há que se rememorar que o objetivo do legislador constituinte, ao prever a imunidade tributária cristalizada no art. 156, §2º, I, da CRFB/88, foi incitar a capitalização das pessoas jurídicas, estimulando a atividade econômica pátria (a qual, consequentemente, acarretaria a geração de empregos, produção de bens ou prestação de serviços que atendessem as necessidades da população, recolhimento de tributos etc.)<sup>4</sup>. Criar empresas que sequer chegam a exercer qualquer atividade econômica, com o único intuito de recolher menos tributos por ocasião das locações de imóveis e da sucessão vai na contramão do pretendido pela Carta Magna.

Não por acaso, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro vem proferindo sucessivas decisões confirmando o entendimento que aqui se espousa. Apenas a título de exemplo, traz-se à colação o acórdão prolatado nos autos da Apelação nº 0173402-90.2018.8.19.0001, que restou ementado da seguinte forma:

---

<sup>2</sup> Art. 82-A. Fica vedado aos Conselheiros afastar a aplicação ou deixar de observar tratado, acordo internacional, lei ou ato normativo, sob fundamento de sua inconstitucionalidade.

§ 1º O disposto no caput não se aplica aos casos de tratado, acordo internacional, lei ou ato normativo: I - que já tenha sido declarado inconstitucional por decisão definitiva plenária do Supremo Tribunal Federal;

II - que fundamente crédito tributário objeto de:

a) Súmula Vinculante do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 103-A da Constituição Federal;  
b) Decisão definitiva do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento realizado nos termos dos arts. 543-B e 543-C da Lei nº 5.869, de 1973, ou dos arts. 1.036 a 1.041 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil;

§ 2º As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional, na sistemática dos arts. 543-B e 543-C da Lei nº 5.869, de 1973, ou dos arts. 1.036 a 1.041 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil, deverão ser observadas pelos Conselheiros no julgamento dos recursos no âmbito do Conselho de Contribuintes.

<sup>3</sup> Vide acórdão 20.482, datado de 04/04/2024, da lavra do Conselheiro Alfredo Lopes, já transcrito na promoção da Representação da Fazenda.

<sup>4</sup> Nessa mesma linha, veja-se a lição do professor Andrei Pitten Velloso in VELLOSO, A. P. Constituição Tributária interpretada. 2. ed. revista, atualizada e ampliada. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012, p. 557.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.379**

APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. ITBI. Bem incorporado ao patrimônio de pessoa jurídica para integralizar o capital social. Inatividade da empresa autora no período de apuração da sua atividade preponderante. Ausência de receita operacional que não autoriza o reconhecimento da imunidade tributária prevista no art. 156, § 2º, I, da CRFB/88. In casu, restando evidenciado nos autos a inatividade da empresa autora no período de 3 (três) anos que se seguiu à sua constituição, denota-se inviável avaliar sua atividade preponderante e, assim, o preenchimento dos requisitos necessários para se colocar ao abrigo da regra de imunidade tributária invocada. Recurso conhecido e não provido.

(TJRJ – Apl. 0173402-90.2018.8.19.0001. 20ª Câmara Cível. Rel.: Des. Ricardo Alberto Pereira. Publicado em 08/10/2020).

Até mesmo o Egrégio Supremo Tribunal Federal já decidiu no sentido que aqui se defende. Trata-se do ARE 1.046.395, da lavra do eminente Min. Roberto Barroso, em que o Pretório Excelso confirmou o acórdão do TJ-RS que denegou o pleito de anulação de lançamento de ITBI veiculado por contribuinte gaúcho em hipótese idêntica à que ora se discute.

Ainda, é mister lembrar que esse Conselho de Contribuintes possui o Enunciado Sumular nº 15, que trata especificamente do que aqui se discute:

Súmula 15/CCM: A inatividade da pessoa jurídica adquirente de imóvel por incorporação ao capital social, nos períodos definidos nos §§ 2º a 4º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988, acarreta a inaplicabilidade da não incidência do ITBI prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição da República.

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: **NAMASTÊ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS 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.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 19.379**

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e HEVELYN BRICHI RODRIGUES, o primeiro substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**RAFAEL GASPAR RODRIGUES**  
CONSELHEIRO RELATOR