

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.390

Sessão do dia 26 de fevereiro de 2026.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.866

Recorrente: **MAVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

**ITBI – INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS EM
REALIZAÇÃO DE CAPITAL – DESFAZIMENTO
DO NEGÓCIO**

Comprovado o desfazimento da incorporação do imóvel ao capital social da pessoa jurídica antes de efetuado o competente registro imobiliário, fica elidida a presunção da futura ocorrência do fato gerador do ITBI, devendo o lançamento ser cancelado. Inteligência da Súmula Administrativa 17. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 128/130-verso, complementado às fls. 165, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MAVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 98, que rejeitou a alegação de nulidade e, no mérito, julgou improcedente a impugnação e manteve a Nota de Lançamento nº 310/2024, relativa ao ITBI incidente sobre a incorporação, em realização de capital, do imóvel situado na Rua Sá Ferreira, nº 205, Ap. 1001 – Copacabana, inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 0.908.799-0.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.390

Por meio do processo nº 04/450.690/2018 fora deferido o pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão acima descrita, entre outras, 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. 55-58 do referido processo).

Em 18/12/2023, a Fiscalização do ITBI expediu a intimação nº 98/2023, instando a sociedade adquirente a apresentar documentos e prestar informações para fins de verificação da atividade preponderante no período de 06/06/2017 a 05/06/2020 (fl. 63 do processo nº 04/450.690/2018). Após analisar a documentação contábil da sociedade e verificar que as suas principais receitas operacionais no período de referência foram relativas a aluguel de imóveis próprios, a autoridade fiscal efetuou o lançamento do tributo (fl. 215 do processo nº 04/450.690/2018).

A sociedade adquirente impugnou a Nota de Lançamento (fls. 22-31) ao alegar, em brevíssima síntese: que o lançamento seria nulo porque o fato gerador do ITBI não ocorreu, uma vez que não houve registro da operação no cartório de imóveis; que o lançamento seria nulo em razão de irregularidades no arbitramento da base de cálculo do imposto e de inobservância ao direito ao contraditório; e que o STF decidiu, com repercussão geral, que os juros de mora estão limitados à taxa SELIC.

Às fls. 61-62, manifestou-se a autoridade lançadora pelo indeferimento da impugnação ao registrar, em breve resumo: que o lançamento foi efetuado por ter sido apurado, na fiscalização, que as principais receitas operacionais da sociedade no período de referência forma relativas a aluguel de imóveis próprios, razão pela qual apresentou atividade preponderantemente imobiliária; que o art. 14 da Lei nº 1.364/1988 determina que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel, assim entendido como sendo o valor corrente de mercado do bem, de modo que o valor venal não é necessariamente o valor declarado pelo contribuinte, podendo ser um valor calculado pela Prefeitura; que o arbitramento da base de cálculo do ITBI é regido por dispositivo diverso do arbitramento da base de cálculo do ISS; que a Lei nº 1.364/1988 esclarece que é a análise da contabilidade que determina se o contribuinte tem ou não direito ao benefício da não incidência; que a legislação tributária municipal, art. 20, I, da Lei nº 1.364/1988, exige a antecipação do tributo na data do registro, na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, do ato de incorporação; que foram observados os mandamentos dos arts. 180 e 181 da Lei nº 691/1984; que os acréscimos moratórios constituem obrigação legal, tendo em vista o prazo de 60 dias para recolhimento do tributo sem acréscimo, conforme legislação em vigor; que, desde que foi cientificada da decisão da Gerência de Consultas Tributárias, a requerente conhecia as implicações decorrentes do deferimento sob condição; e que o agente fiscal deve fiscalizar e lançar o tributo devido, com respaldo na legislação, sob pena de responsabilidade funcional, conforme determina o art. 142 do CTN.

A autoridade julgadora de primeira instância, inicialmente, retornou os autos ao órgão lançador para de que fosse providenciada a ciência da memória de cálculo do valor arbitrado à Contribuinte, com reabertura do prazo impugnatório, a fim de afastar qualquer dificuldade para o pleno exercício do direito de defesa (fls. 64-66).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.390

O órgão técnico juntou, às fls. 69, laudo de avaliação do imóvel em R\$ 701.463,04, pelo método do Custo de Reprodução, e informou, às fls. 70, que a base de cálculo do ITBI foi apurada de forma ampla.

A Contribuinte foi cientificada das informações prestadas pelo órgão técnico e apresentou, às fls. 75-89, nova impugnação, na qual alega, em síntese: que, não tendo havido o registro de qualquer integralização no competente RGI, não se materializou o fato gerador do ITBI; que, no mínimo, deveria ser excluída a exigência de acréscimos moratórios; que a questão é de descumprimento de requisitos para o arbitramento do valor venal e de cerceamento de defesa no processo de arbitramento; que a juntada de laudo definitivo e não sujeito a contraditório, em processo em que o crédito tributário já se encontra lançado, não supre a nulidade; que, nos termos do art. 148 do CTN, o arbitramento exige três pré-requisitos: i) quando os valores fornecidos pelo contribuinte forem omissos, ii) quando não merecerem fé as declarações ou esclarecimentos prestados, ou os documentos do sujeito passivo, e iii) a instauração de processo regular; que o valor declarado pela impugnante não foi em qualquer momento questionado pelo Fisco; que o arbitramento foi feito à revelia de qualquer processo regular, em clara afronta ao CTN; que o art. 74 do Decreto nº 14.602/1996 expressamente reconhece a exigência prevista no CTN; que o dispositivo é também aplicável ao ITBI, não só ao ISS, pois menciona expressamente, em seu §1º, bases de cálculo que sejam definidas com base em valor venal, o que, obviamente, não é o caso do ISS; que a exigência de processo regular é uma forma de garantir o contraditório previsto na Constituição Federal, como demonstram os pontos estabelecidos na tese fixada pelo STJ para o Tema Repetitivo 1.113; que o laudo apresentado às fls. 71 e a simples reabertura do prazo para impugnação não são suficientes para convalidar o procedimento de arbitramento; que se faz necessário que o lançamento seja anulado e seja formalizado procedimento prévio ao novo lançamento, com abertura de prazo ao contribuinte nos autos desse procedimento prévio, para que apresente elementos aptos a corroborar os valores defendidos, só então sendo possível sopesar o montante a ser arbitrado; que não há como se arbitrar base de cálculo de tributo já lançado, justamente porque o lançamento tributário é ato administrativo dotado de presunção de legalidade; que a própria Fiscalização, ao disponibilizar laudo detalhado e reabrir prazo para complementação da impugnação, reconhece que o procedimento originário não seguiu os requisitos previstos na legislação; que ao invés de as informações técnicas prestadas sanarem qualquer prejuízo ao princípio da ampla defesa, elas confirmam e tacitamente reconhecem a nulidade suscitada, pois, em tendo havido prejuízo ao direito de defesa, trata-se de nulidade que não pode ser reparada no processo deflagrado pela Nota de Lançamento, sob pena de subverter a ordem dos atos administrativos; e, finalmente, que o STF decidiu, com repercussão geral, que os juros de mora estão limitados à taxa SELIC.

A decisão da autoridade julgadora de primeira instância teve por base o parecer de fls. 94-97v, no qual se destacou, em síntese: que a lei faculta à autoridade fazendária arbitrar o valor da base de cálculo sempre que não concordar com o valor da transação, mas também permite ao contribuinte que discorde do valor arbitrado e tenha a oportunidade de demonstrar mediante provas técnicas ser diferente o valor venal do imóvel, por meio da impugnação ao valor venal, regulada conforme arts. 114 a 118 do Decreto nº 14.602/1996, que compõem a Seção VII – Da Impugnação do

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.390

Valor Venal de Imóveis – do citado Decreto; que, no presente caso, a contribuinte reclamou da falta de um relatório fundamentado contendo a forma como foi feito o arbitramento, mas, após tomar conhecimento do método utilizado, não só não apresentou qualquer prova técnica demonstrando que o arbitramento estaria incorreto, como limitou-se a argumentar que o crédito lançado não poderia ser alterado e que, por isso, deveria ser anulado; que não foi essa a forma estabelecida no Processo Administrativo Tributário do Município do Rio de Janeiro para a contestação do valor venal de imóveis utilizado como base de cálculo lançada; que o Conselho de Contribuintes tem decidido, como por exemplo no Acórdão nº 18.683, de 04 de abril de 2024, no sentido de que (i) a decisão proferida pelo STJ no julgamento do REsp nº 1.937.821, que fixou o Tema 1.113, ainda não transitou em julgado, estando pendente recurso interposto ao STF, não havendo como produzir possíveis efeitos sobre a legislação tributária municipal e (ii) 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; que o valor venal apurado para fins de tributação do ITBI não possui identidade com o valor da base de cálculo do IPTU, que é fixado conforme Planta de Valores aprovada por lei, atualizada anualmente; que, no caso do ITBI, a avaliação é pontual, visando acompanhar de forma mais precisa o mercado imobiliário; que a contribuinte teve conhecimento, desde que foi notificada sobre a decisão da F/SUBTF/FCET-1 deferindo seu pedido de não incidência do imposto, de que, se fosse apurada a preponderância de receitas imobiliárias, o imposto se tornaria devido com os acréscimos legais, consoante disposto no art. 6º da Lei nº 1.364/1988; que o cálculo dos acréscimos moratórios observou estritamente ao que determina a legislação sobre a matéria; que somente o depósito integral do crédito tributário devido suspende o curso da mora, conforme disposto no art. 171, § 3º, do Decreto nº 14.602/1996; que, a respeito da alegação de que somente pode ser aplicado o percentual estabelecido pela União Federal, deve-se lembrar que o lançamento tributário é ato administrativo vinculado por excelência e o dever do agente administrativo tributário é acatar a lei, não discuti-la; e 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 o art. 20, I, da Lei nº 1.364/1988, que estabelece o prazo de 60 dias contados da data do registro do contrato de constituição da sociedade que deliberou a incorporação do bem; e que, da mesma forma, o não pagamento na data incorre em mora.

Contra a decisão foi interposto Recurso Voluntário de fls. 102-115, no qual se pede que seja anulada a Nota de Lançamento ou, ao menos, julgada improcedente, por não atendimento à exigência do art. 148 do CTN ou por não ocorrência do fato gerador, e, subsidiariamente, que os juros de mora sejam reduzidos para que se limitem à variação da taxa SELIC.

A Recorrente argumentou, em resumo: que o art. 148 do CTN é claro no sentido de que a autoridade lançadora deve instaurar procedimento para fins de arbitramento de valor ou preço de bem para determinação da base de cálculo, desde que as declarações ou esclarecimentos do contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé; que a Recorrente não foi omissa no fornecimento do valor da operação e o valor declarado não foi objeto de questionamento pela Fiscalização; que, ainda que tivesse havido omissão ou não merecessem fé as declarações, a autoridade lançadora deveria ter instaurado procedimento para o fim específico de arbitrar o valor

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.390

venal do imóvel; que é absolutamente descabido o argumento de que a legislação tributária deste Município não estabelece o mesmo procedimento do art. 148 do CTN para o arbitramento do valor da base de cálculo, pois isso implicaria admitir violação, não apenas de norma legal hierarquicamente superior, mas da própria Constituição Federal; que a mera juntada de memória de cálculo do valor arbitrado e a simples reabertura do prazo para impugnação não são suficientes para convalidar o procedimento de arbitramento; que é necessária a anulação do lançamento e a instauração de procedimento prévio ao novo lançamento, conferindo-se à Recorrente prazo para que comprove, inclusive mediante a apresentação de prova técnica, a correção do valor declarado; que somente após a formalização desse procedimento, com a garantia do contraditório e da ampla defesa, é que se poderá sopesar o montante a ser arbitrado; que não se pode admitir arbitramento de base de cálculo de tributo já lançado, caso contrário, estar-se-ia confessando que a cobrança efetuada pelo Fisco não goza de presunção de legalidade; que a própria Fiscalização, ao juntar laudo detalhando a composição da base de cálculo e ao reabrir prazo para complementação da impugnação, reconhece que o procedimento originário não seguiu os requisitos previstos na legislação, sendo, naturalmente, nulo; que a exigência do art. 148 do CTN veio a ser confirmada pelo Tema Repetitivo 1.113 do STJ; que nem toda jurisprudência na qual se respaldam decisões, sejam administrativas ou judiciais, corresponde a discussões que já tenham transitado em julgado; que o art. 14 da Lei nº 1.364/1988 define que a base de cálculo do ITBI será o valor venal do bem, sem fazer distinção quanto à incidência sobre a arrematação em hasta pública ou a compra e venda; que sequer a questão submetida a julgamento e a tese firmada pelo STJ quando do julgamento do Tema Repetitivo 1.113 fazem qualquer distinção nesse sentido; que o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária e, não tendo se concretizado o fato gerador, não há que se falar em existência de relação jurídico-tributária entre a Recorrente e o Município; que, se as autoridades tributárias são obrigadas a restituir o valor de tributo recolhido antecipadamente quando seu fato gerador acaba não ocorrendo, é forçoso concluir que as autoridades fiscais sequer poderiam lançar o suposto crédito tributário nos casos em que resta comprovado que o fato gerador de tributo (ainda) não recolhido nunca ocorreu; e que deve ser aplicado o entendimento do STF, firmado no Tema 1.062 da Repercussão Geral, no sentido de que os juros de mora tributários exigidos pelos municípios não podem exceder aqueles cobrados pela União Federal.”

“O Recurso Voluntário encontrava-se em condições de julgamento, quando a Recorrente solicitou a sua retirada da pauta e informou que estaria “em processo de desfazimento da incorporação do imóvel ao seu capital social” (fl. 134-136).

Meses depois, a Contribuinte juntou sua 1ª Alteração de Contrato Social, arquivada na JUCERJA em 18/07/2025, por meio da qual se promoveu, entre outras mutações no capital social, a retirada do imóvel em tela, anteriormente incorporado, reduzindo-se o capital da sociedade na mesma proporção do valor do imóvel (R\$ 111.861,60). Na oportunidade, a Recorrente registrou que “a operação de transferência da propriedade do imóvel jamais se concretizou, tendo em vista que sequer houve o registro da, agora desfeita, incorporação perante o 5º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Capital, o que significa que o fato gerador do ITBI não ocorreu” (fls. 137-162).”

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.390

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

PRELIMINAR DE NULIDADE DO LANÇAMENTO

Importante observar-se que a Recorrente suscitou preliminarmente a nulidade do lançamento por entender que a *“autoridade lançadora deve instaurar procedimento para fins de arbitramento de valor ou preço de bem para a determinação de base de cálculo, desde que as declarações ou esclarecimentos do contribuinte sejam omissas ou não mereçam fé”*.

Porém, no curso do julgamento, seu representante legal, que da tribuna fazia sustentação oral e acompanhava os debates, manifestou e, assim, requereu a desistência da referida preliminar de nulidade do lançamento, pedido devidamente deferido pelo Sr. Conselheiro Presidente, pelo que resta prejudicada sua análise.

MÉRITO

Após o manejo de Recurso Voluntário suscitando diversas questões relacionadas ao arbitramento da base de cálculo, à inexistência de registro da alienação no cartório de imóveis, e à aplicação da taxa Selic, a Recorrente compareceu aos autos (fls. 137/138) informando que o desfazimento da incorporação do imóvel em questão ao seu capital havia sido formalizada por meio da 1ª Alteração Contratual já arquivada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), conforme comprova documento juntado às fls. 140/162.

Deste modo, tal como promovido pela Representação da Fazenda, *“a partir da referida alteração, deixou de haver título translativo passível de ser levado ao competente registro imobiliário. Adicionalmente, consulta à matrícula do imóvel no Registro Geral, realizada nesta data, confirmou não ter havido, anteriormente à alteração contratual, o registro da transmissão do imóvel à sociedade”*.

Tem-se, então, a partir deste cenário, que o esperado fato gerador do ITBI não mais se realizará, afastando-se, então, a exigência do pagamento antecipado do referido imposto, e seguindo-se, assim, o enunciado da Súmula Administrativa nº 17.

Prejudicada a análise das demais questões.

Pelo exposto, voto pelo PROVIMENTO do Recurso Voluntário para o cancelamento da Nota de Lançamento nº 310/2024.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.390

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MAVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES 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.

Ausentes da votação os Conselheiros MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO e HEVELYN BRICHI RODRIGUES, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes ÂNGELA MEDEIROS RAMOS e EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de abril de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR