

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.507

Sessão do dia 28 de maio de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 13/08/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.112

Recorrente: **JOSÉ MARIO PINHEIRO PINTO – TITULAR DO 24º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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

Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**

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

ITBI – AUTO DE INFRAÇÃO – ERRO DE CONDUTA NÃO IMPUTÁVEL AO TITULAR DO OFÍCIO DE NOTAS EM QUE LAVRADA A ESCRITURA – MULTA – CANCELAMENTO

É inaplicável a multa prevista no art. 23, inciso I, da Lei nº 1.364/1988, com a redação conferida pela Lei nº 2.277/1994, quando o recolhimento a menor do imposto decorreu da falta de referência às demais inscrições imobiliárias municipais na matrícula relativa à totalidade do imóvel no competente Ofício do Registro Geral de Imóveis, e não de erro de conduta imputável ao Oficial de Notas, que apenas seguiu a determinação da legislação de seu ofício ao manter-se fiel ao que consta da matrícula no competente Ofício do RGI. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 57/63, que passa a fazer parte integrante do presente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.507

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JOSÉ MÁRIO PINHEIRO PINTO (titular do 24º Ofício de Notas desta Capital) contra a decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/REC-RIO/CRJ) de julgar improcedente a impugnação apresentada ao Auto de Infração de nº 0842/2019, lavrado em 02/10/2019 e referente ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso – ITBI.

A ocorrência foi assim descrita no lançamento:

Ao(s) dois dia(s) do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, às dezesseis horas e vinte minutos, na Gerência de Fiscalização do ITBI, quando me achava no exercício da fiscalização do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, realizada "Inter Vivos", por JOSE MARIO PINHEIRO Ato Oneroso, verifiquei ter o titular do Cartório 24º OFICIO DE NOTAS PINTO, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº 381.188.407-78, residente/estabelecido(a) na AV. ALMIRANTE BARROSO, 139, LOJA CE GRUPO 503, CENTRO, RIO DE JANEIRO, RJ, infringido o ART. 30, §1º DA LEI 1.364/88, sujeitando-se à(s) penalidade(s) descrita(s) no(s) ART. 23, INCISO I, DA LEI 1.364/88 (50% SOBRE O VALOR DO IMPOSTO DEVIDO), pela constatação da seguinte ocorrência: LAVRAR ESCRITURA IDENTIFICANDO O IMÓVEL TRANSACIONADO COMO PREDIO E CONSTAR GUIA IDENTIFICANDO COMO LOJA, RESULTANDO EM PAGAMENTO INSUFICIENTE DO IMPOSTO DEVIDO.

Também constou do Auto de Infração a informação de se tratar da compra e venda do imóvel localizado na Av. Nova York, nº 431 – loja/loja A/loja B, em Bonsucesso, inscrito no cadastro municipal sob o nº 2.985.527-7. Identificaram-se, ainda, o livro, folhas e data da escritura (19/02/2014). O resultado da autuação foi a aplicação de uma multa no valor de R\$ 6.720,74.

Cópia da referida escritura de 19/02/2014 se encontra acostada às fls. 9-12. Nela se constata que seu objeto foi a compra e venda de 4/6 do “*prédio situado na Av. Nova York nº 431 e respectivo terreno, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 105.895 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital*” (descrição fornecida pelos outorgantes vendedores e aceita pelo cartório). O preço de venda foi R\$ 140.000,00. Sinalizou-se na escritura o recolhimento de ITBI no valor de R\$ 2.800,00 (base de cálculo exatamente igual ao valor de venda na escritura), por meio da guia nº 1857535.

Em sua sucinta impugnação, o autuado assim argumentou:

Inicialmente, impende destacar ser indevida a aplicação da multa, uma vez que a escritura pública de compra e venda lavrada em 19/02/2014, no livro 7142, fls. 104/107, tendo o valor do ITBI sido recolhido levando em consideração a totalidade do imóvel, não havendo distinção entre loja e prédio.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.507

Assim, data maxima venia, não foi infringido o art. 30, § 1º da Lei 1.364/88, sujeitando-se a penalidade do art. 23, I da referida lei, não havendo, assim, que se falar em insuficiência de imposto.

Ademais, por fim, registra que a escritura foi lavrada em 19/02/2014 e a multa aplicada somente em 02/10/2019, data em que houve a autuação do Cartório, havendo assim, transcurso do prazo prescricional de cinco anos para cobrança da mesma.

Ex positis, pugna pelo acolhimento da impugnação com anulação do auto de infração, por não ter havido a infração apontada e pelo fato de a aplicabilidade da multa já está prescrita, razão pela qual a multa aplicada é indevida.

Em sua igualmente sucinta instrução para o julgamento de primeira instância, o autor do lançamento assim se manifestou:

O oficial público responsável pelo 24º OFÍCIO DE NOTAS, Sr. JOSÉ MARIO PINHEIRO PINTO apresentou impugnação ao Auto de Infração Nº 0842/2019 alegando ter sido o valor do ITBI recolhido sobre a totalidade do imóvel, não havendo distinção entre loja e prédio.

Além disso, alega também que tendo sido a escritura lavrada em 19/02/2014 e a multa aplicada em 02/10/2019 já haveria ocorrido a decadência do prazo para a lavratura do presente auto de infração.

Não obstante o alegado pelo recorrente, o ITBI foi recolhido a menos, e não levando em conta a totalidade do imóvel, uma vez que existem identificadas três lojas no prédio, com três inscrições distintas (2985527-7, 2985528-5 e 2985529-3).

Quanto à decadência, e de acordo com o artigo 173, inciso I do CTN, o prazo se inicia a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o imposto poderia ser lançado, ou seja, a partir de 01/01/2015, se encerrando somente em 31/12/2019.

Em face do exposto, propomos o indeferimento da presente impugnação em todos os seus termos.

Em suas razões de decidir, a CRJ assim se pronunciou:

A partir da documentação autuada, verificamos que o impugnante celebrou 2 escrituras relativas ao mesmo imóvel - PRÉDIO SITUADO NA AVENIDA NOVA YORK Nº 431 E RESPECTIVO TERRENO, uma delas referente à parcela de 4/6 do mesmo e outra à parcela de 2/6, totalizando assim a transferência integral do imóvel para Matra Representações Ltda. e Outros. Nos dois instrumentos foi indicada a mesma guia como comprovante do recolhimento do ITBI, nº 1857535, porque, segundo entendimento do Titular do Cartório, ela cobrou o imposto incidente sobre a transmissão da integralidade do imóvel.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.507**

Cabe destacar que a matrícula do 6º Registro de Imóveis referente ao imóvel transacionado também o descreve como um PRÉDIO situado na AVENIDA NOVA YORK nº 431 e respectivo terreno, que mede na totalidade: 4,85m de largura por 30,00m de comprimento; confrontando à direita com o nº 427 da Avenida Nova York; à esquerda com a Avenida Roma e nos fundos com o nº 421 da Avenida Roma.

Os relatórios do IPTU autuados às fls. 18/20 indicam que o prédio situado na Av. Nova York 431, é composto por 3 lojas e possui 3 inscrições imobiliárias (2985527-7.2985528-5 e 2985529-3), como bem asseverado pelo Fiscal de Rendas em seu parecer.

Ocorre que a guia transcrita nas duas escrituras, nº 1857535, se refere apenas a uma parte do imóvel, a saber, Av. Nova York, 431, Loja, Bonsucesso, Insc. Imob. nº 2985527-7. A pessoa que deu entrada na solicitação desta guia de ITBI (conforme espelho de fis. 17, não há registro de apresentação de qualquer documento na ocasião) declarou estar adquirindo apenas o imóvel correspondente a esta inscrição. Isso explica porque foi utilizado como base de cálculo da guia o valor declarado pelo contribuinte de R\$ 140.000,00, correspondente ao valor da compra do imóvel inteiro, uma vez que o órgão lançador considerou na comparação o valor venal de apenas uma loja.

E o notário, ao transcrever a mesma guia para a duas escrituras, não verificou que esta guia se referia a uma loja, enquanto o imóvel transacionado nos atos era um prédio.

Transcrevemos abaixo o artigo 30 da Lei nº 1364/88, com as alterações introduzidas pela Lei 5740/2014:

‘Art. 30 - Quando tiverem de lavrar instrumento translativo de imóveis ou direito sobre imóveis, de que resulte obrigação de pagar o imposto, os tabeliães, os escrivães e os demais serventuários de Ofício, bem como as entidades legalmente habilitadas a lavrar instrumento particular capaz de ser levado a registro, deverão nele transcrever todos os elementos constantes do documento do imposto de arrecadação.

§ 1º Nos casos de imunidade, não incidência, isenção ou suspensão do imposto, deverão ser transcritos no instrumento todos os elementos constantes do certificado declaratório de reconhecimento do direito emitido pela autoridade municipal competente.

§ 2º Em qualquer dos casos previstos neste artigo, as pessoas referidas no caput ficarão obrigadas à verificação da autenticidade do documento de arrecadação ou do certificado declaratório de reconhecimento de imunidade, não incidência, isenção ou suspensão do imposto, nos termos do Regulamento. ’

Ao celebrar as escrituras e transcrever nas mesmas os elementos relativos a uma guia referente a um imóvel que não correspondia exatamente ao que estava sendo transmitido através daqueles instrumentos, o notário praticou um ato relativo à transmissão daquele

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Acórdão nº 19.507

bem que implicou em falta de pagamento parcial do imposto, razão pela qual configura-se correta a penalidade contida no art. 23, inciso I, da Lei nº 1364/88:

Art. 23 O descumprimento das obrigações previstas nesta lei sujeita o infrator às seguintes penalidades:

1 - de cinquenta por cento sobre o montante devido, por falta de pagamento, total ou parcial, do imposto, da atualização monetária ou dos acréscimos moratórios, na prática de qualquer ato relativo à transmissão de bens ou de direitos sobre imóveis, exceto nas hipóteses previstas nos incisos II e III;

[...]

(sublinhamos)

Ressalte-se que o valor cobrado no auto é exatamente a metade (50%) da diferença entre o que deveria ter sido cobrado na guia utilizada nas duas escrituras (com base na simulação do protocolo 2208686, fls. 06, e do protocolo 2208699, fls. 08) e o que foi efetivamente pago, atualizada até a data da autuação, conforme demonstrado às fls. 05.

Em relação à decadência alegada pelo requerente do direito de o fisco lavrar o auto de infração por já haverem se passado mais de cinco anos desde a data da ocorrência da infração, cabe lembrar que o artigo 173 do Código Tributário Nacional, transcrito abaixo, estabelece que o direito de a Fazenda constituir o crédito se encerra em 5 anos contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado. No presente caso, as escrituras foram lavradas em 19/02/2014 e 11/09/2014 e, sendo assim, iniciou-se o prazo em 01/01/2015 e se encerrou em 31/12/2019:

‘Art. 173 O direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário extingue-se após 5 (cinco) anos contados:

I - do primeiro dia do exercício seguinte àquele **em que o lançamento poderia ter sido efetuado**. (negrito nosso).’

Considerando que o auto de infração foi lavrado em 02/10/2019, foi tempestivo.

Face ao exposto, entendo estar correta a autuação e opino pelo indeferimento da impugnação e manutenção do Auto de Infração nº 0842/2019.

A decisão da CRJ foi notificada à autuada em 02/06/2022 (v. comprovante postal de fls. 39). O Recurso Voluntário foi interposto em 01/07/2022, conforme cópia de tela do sistema informatizado fazendário de recepção de petições e documentos (fls. 48). Logo, foi tempestiva sua interposição.

Em sua petição recursal, o contribuinte assim argumenta:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.507**

Inicialmente, impende destacar ser indevida a aplicação da multa, uma vez que a escritura pública de compra e venda lavrada em 19/02/2014, no livro 7142, fls. 104/107, tendo o valor do ITBI sido recolhido levando em consideração a totalidade do imóvel, não havendo distinção entre loja e prédio.

Perceba, ainda, que a própria certidão de ônus reais do imóvel apresentada para a lavratura da referida escritura não faz essa distinção, tendo o cartório a seguido para consumação do ato e deveria segui-la, conforme determina o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Assim, data maxima venia, não foi infringido o art. 30, § 1º da Lei 1.364/88, sujeitando-se a penalidade do art. 23, 1 da referida lei, não havendo, assim, que se falar em insuficiência de imposto.

Ademais, registra que a escritura foi lavrada em 19/02/2014 e a multa aplicada somente em 02/10/2019, data em que houve a autuação do Cartório, havendo assim, transcurso do prazo decadencial de cinco anos para cobrança da mesma.

Noutra vertente, sustenta o contribuinte que, como o fato gerador do ITBI ocorre somente após a transcrição do título translativo no competente cartório do RGI, a multa a ele aplicada seria inexigível e inconstitucional, assim como seriam inconstitucionais o art. 20, 23, I, e 30 da Lei nº 1.364/1988. Ou seja, o dispositivo que cria a obrigação de pagar ITBI quando da simples lavratura de escrituras, o dispositivo que comina a multa que lhe foi aplicada e o dispositivo que lhe atribui a obrigação acessória de conferir todos os elementos do documento de arrecadação do imposto e transcrever para a escritura os seus respectivos número, valor e data de pagamento.

Reproduz trechos de diversos julgados do STF sobre o momento da ocorrência do fato gerador, bem como a tese então vigente no Pretório Excelso em seu tema nº 1.124 de Repercussão Geral, no sentido de que o fato gerador do ITBI só se dá com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, a qual se dá mediante o registro.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.507****VOTO**

As razões de defesa manejadas pelo Recorrente em sua peça apresentada perante este Conselho de Contribuintes consistiram da reiteração daquelas que já haviam sido enfrentadas em sede de impugnação. A saber: decadência do direito do Fisco efetuar o lançamento; inoccorrência do fato gerador do ITBI, tendo em vista a menção ao Tema 1.124 de Repercussão Geral do STF e, por fim, inconstitucionalidade de dispositivos da Lei nº 1.364/1988.

Como bem pontuado pelo d. Representante da Fazenda, nenhuma dessas razões de defesa apresentadas pelo Recorrente tem o condão de reformar a decisão recorrida e cancelar o ato de lançamento.

Quanto à decadência, deve-se consignar que se trata de ato constitutivo de crédito pelo descumprimento de dever instrumental imposto ao titular do cartório. Nos termos do art. 113, § 2º, do Código Tributário Nacional, a obrigação acessória, pelo simples fato da sua inobservância, converte-se em obrigação principal relativamente à penalidade pecuniária, sendo esta penalidade instrumentalizada por meio de ato administrativo sujeito a lançamento de ofício, não havendo de se cogitar da sua constituição por meio de lançamento por homologação.

Assim, a regra para cômputo do lustro decadencial é aquela prevista no art. 173, inciso I, do Código Tributário Nacional, que estabelece que o direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário extingue-se após 5 (cinco) anos, contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado.

Ora, como a escritura na qual se apontou a inobservância do dever instrumental imposto ao Titular do 24º Ofício de Notas foi lavrada em 19/02/2014, o prazo decadencial começou a fluir em 01/01/2015, tendo-se encerrado em 31/12/2019. Assim, como o lançamento foi notificado ao sujeito passivo em 09/10/2019, conforme fls. 23-v, de decadência não há de se cogitar.

Com relação à razão de defesa consistente na alegação de inoccorrência do fato gerador do ITBI, relacionada à menção ao Tema 1.124 do STF, deve-se, primeiramente, esclarecer que o ato de lançamento combatido não teve por objeto a constituição de crédito relativo ao referido imposto, mas à penalidade pecuniária decorrente da inobservância de obrigação acessória por parte do titular da serventia extrajudicial. Além disso, como bem destacou o d. Representante da Fazenda, o julgamento que deu ensejo à tese suscitada pelo Recorrente foi anulado pelo próprio STF, ao constatar as incongruências envolvidas na fixação da tese.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.507

No tocante à alegação de inconstitucionalidade de dispositivos da Lei nº 1.364/1988, deve-se deixar assentado que a este Colegiado, como órgão integrante do Poder Executivo Municipal, não é dado afastar a aplicação da legislação municipal sob fundamento de sua inconstitucionalidade. Inclusive, tal mandamento encontra-se estampado no *caput* do art. 82-A do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes, que estabelece que fica vedado aos Conselheiros afastar a aplicação ou deixar de observar tratado, acordo internacional, lei ou ato normativo, sob fundamento de sua inconstitucionalidade. Assim, alegações de inconstitucionalidade de dispositivos da legislação tributária municipal somente encontram campo de manejo perante o Poder Judiciário.

Muito embora esse primeiro elenco de alegações de defesa seja insuficiente para promover a reforma da decisão de piso, comungo do entendimento do d. Representante da Fazenda, quando afirma que há circunstâncias que recomendam o cancelamento do Auto de Infração.

Entendo, em sintonia com a parte final da manifestação fazendária, que o autuado, ora Recorrente, não teria condições de identificar o erro constante da guia de recolhimento do ITBI que deu ensejo ao pagamento a menor, na medida em que a integralidade do imóvel era descrita na respectiva matrícula do competente RGI como *“Prédio situado na Avenida Nova York nº 431 e respectivo terreno”*, sendo, ainda, o referido imóvel referenciado, na própria matrícula registral, à inscrição no cadastro imobiliário municipal nº 2.985.527-7, justamente a mesma que constou da guia de recolhimento do ITBI (vide espelho da guia de fls. 17), muito embora, no cadastro imobiliário municipal, constassem outras duas inscrições componentes da integralidade do imóvel a cuja mencionada matrícula registral se refere.

Por concordar integralmente com a parte final da promoção fazendária, peço vênias para incorporá-la ao presente voto, como seu fundamento, destacando como principal razão de decidir o que consta do seu último parágrafo, *verbis*:

Além disso, o Recorrente tem razão quando afirma que transcreveu na escritura exatamente o que constava na matrícula do imóvel, como se pode verificar na certidão de RGI de fls. 15-16. Ali se vê referência tão somente à inscrição imobiliária de nº 2.985.527-7 no cadastro municipal (campo superior direito e averbação Av.2). E a descrição do imóvel na matrícula é exatamente *“prédio situado na Avenida Nova York nº 431 e respectivo terreno”*. Não há ali qualquer registro ou averbação anterior a 2014 apontando para mais de uma inscrição ou para mais de uma loja.

Verdade que a guia relativa à transmissão descrevia o imóvel como *“Avn Nova York, 431 – LOJ”* (v. espelho de guia às fls. 17). Mas o tabelião não teria como presumir que a palavra *“LOJ”* na guia não corresponderia a uma loja que ocupasse todo do prédio da matrícula, e sim apenas à parte desse prédio identificada no cadastro municipal simplesmente como *“loja”*, sem abranger as partes identificadas como *“loja A”* e *“loja B”*.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.507

Como dito mais acima, na matrícula havia referência a uma só inscrição imobiliária. E a tipologia cadastral de tal inscrição era justamente loja (v. espelho de guia às fls. 17). Nessas circunstâncias, é imediata a associação entre o vocábulo “prédio”, presente na matrícula do RGI, e a palavra “loja”, presente na guia paga.

Parece-me que deve o Município tomar a iniciativa de notificar o RGI sobre o fato de a matrícula abranger, na verdade, três inscrições no cadastro municipal. Tal providência se justifica especialmente ante a peculiaridade de uma das inscrições ser identificada no cadastro municipal simplesmente como “loja”, sem especificação, em circunstâncias nas quais as duas outras inscrições também correspondem a lojas. **A meu ver, foi a falta da referência às demais inscrições na matrícula que causou o inadimplemento do imposto, e não um erro de conduta atribuível ao tabelião, que apenas seguiu a determinação da legislação de seu ofício ao manter-se fiel ao que dizem os registros do RGI¹.** (grifei)

Por fim, reforço a sugestão feita pelo d. Representante da Fazenda, no sentido de que a administração tributária municipal notifique o competente cartório do Registro Geral de Imóveis sobre o fato de a matrícula a que se refere o presente contencioso (matrícula nº 105.895 do 12º RGI, certidão em fls. 15/16) abranger, na verdade, três inscrições do cadastro municipal (2985527-7, 2985528-5 e 2985529-3) e não apenas aquela única relacionada à referida matrícula (2985527-7), fazendo constar tal informação na parte superior direita da certidão do RGI e sinalizando para a possível necessidade de retificação da informação que consta na Averbação de nº 2 da referida Certidão do RGI.

Em face do exposto, voto por DAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário ora em julgamento, com vistas a reformar a decisão recorrida e cancelar o Auto de Infração do ITBI nº 842/2019, alinhando-se integralmente à manifestação da d. Representação da Fazenda.

É como voto.

¹ Consigno que na peça de Recurso Voluntário há menção expressa a esse fato, conforme consta de fls. 40-v: “Perceba, ainda, que a própria certidão de ônus reais do imóvel apresentada para a lavratura da referida escritura não faz essa distinção, tendo o cartório a seguido para consumação do ato e deveria segui-la, conforme determina o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro”.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.507

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JOSÉ MARIO PINHEIRO PINTO – TITULAR DO 24º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO** 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.

Ausente da votação o Conselheiro ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR, substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RENATO DE SOUZA BRAVO
CONSELHEIRO RELATOR