

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.589

Sessão do dia 16 de julho de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 02/09/2026

RECURSO “EX OFFICIO” Nº 3.007

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

Recorrido: **PANGEA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**

Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**

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

**ITBI – AUTO DE INFRAÇÃO – RECURSO DE
OFÍCIO – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL
SOCIAL – ERRO MATERIAL NA DESCRIÇÃO
DA MATERIALIDADE DO FATO GERADOR –
NULIDADE DA PEÇA FISCAL**

Não merece reparo decisão que julgou procedente a impugnação ao Auto de Infração referente à cobrança de ITBI sobre suposta transmissão de imóvel em realização de capital, uma vez constatado o erro crasso na identificação do imóvel autuado (endereço e inscrição imobiliária incorretos), cujos dados foram induzidos por equívocos constantes de alteração contratual rerratificada posteriormente. O imóvel descrito no Auto de Infração jamais integrou o patrimônio da sócia ou da própria contribuinte, restando viciada a descrição da materialidade do fato gerador. A subsistência de erro objetivo na determinação da matéria tributável macula inelutavelmente o lançamento de ofício, nos termos do art. 142 do CTN. Recurso de Ofício improvido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.589

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 92/95, 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) contra sua própria decisão de julgar procedente a impugnação apresentada por PANGEA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI ao Auto de Infração nº 1002/2024, cobrando o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso - ITBI, na suposta transmissão, à contribuinte, de imóvel supostamente pertencente a sua sócia única, Márcia da Costa Tomé.

No Auto de Infração (fls. 2), lavrado em 19/06/2024, consta que tal imóvel seria aquele situado na Estrada da Ilha, 4484, Caminho do Porto 8, em Guaratiba, identificado no cadastro imobiliário pela inscrição de nº 3.116.976-6. Ainda de acordo com o Auto de Infração, a transmissão teria ocorrido por meio da utilização do imóvel, pela sócia, para integralização de capital da contribuinte.

No Auto de Infração, considerou-se como data do fato gerador 08/05/2017, indício de que as autoridades do ITBI consideraram ter a transação ocorrido por meio da 2ª Alteração do Contrato Social da contribuinte, alteração essa arquivada exatamente em tal data na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (v. fls.8-11).

A mencionada 2ª Alteração teve por objeto aumento do capital social e utilizou redação peculiar, sinalizando, segregadamente: (1) as quotas-capital que já haviam sido integralizadas *anteriormente* em *moeda corrente*; (2) as quotas-capital que já haviam sido integralizadas *anteriormente* em *imóveis* pela dita sócia; e (3) as quotas-capital que estavam sendo integralizadas *naquela 2ª Alteração*, em *imóveis*, pela dita sócia.

Somente no segundo grupo (imóveis já anteriormente utilizados em realização de capital) é que figura imóvel cuja designação inclui o nº 4484 da Estrada da Ilha. O imóvel figura ali dividido em duas partes, uma relativa a uma fração de 8,46776855 de prédio e terreno e outra relativa a benfeitorias (itens “b” e “c” da cláusula 01 da citada 2ª Alteração societária). Refira-se que a citada indicação de fração conteve lapso material, por lhe faltar o denominador. O lapso seria corrigido pela 6ª Alteração do Contrato Social, a qual deixou claro que a fração era de 8,46776855/420.

Ambas as partes do imóvel figuram, na dita 2ª Alteração, como associadas a uma única matrícula no RGI: a de nº 47.028 do 8º Ofício de Registro. Ambas as partes figuram, na dita 2ª Alteração, como associadas ao mesmo grupo de cinco inscrições imobiliárias no cadastro municipal - nenhuma delas aquela que figura no Auto de Infração.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.589

Refira-se, ainda, que a certidão de RGI juntada às fls. 16-29, 41-47 e 76-83, com última anotação em 2013, aponta, para o imóvel de matrícula nº 47.028:

- como endereço, Estrada da Ilha nºs 4484, 4512, 4522, 4528 e 4532, e o mesmo grupo de cinco inscrições acima citado; e

- como titulares, outras pessoas que não Márcia da Costa Thomé.

Existe, nos autos, cópia uma Escritura de Promessa de Venda (fls. 15-16) de uma fração de 8,46776855/420 do imóvel de matrícula 47.028 do 9º RGI em favor de Márcia da Costa Thomé, datada de 18/04/2013. De modo que o que teria sido incorporado em realização de capital, de acordo com as provas disponíveis nos autos, seria apenas o direito aquisitivo da sócia.

Às fls. 48-49, existe cópia do que parece ser uma comunicação da contribuinte ao Fisco em cumprimento de exigências relativas a um protocolo para emissão de guia de ITBI. Nessa comunicação, informou-se o lapso acima apontado (falta de denominador na fração) e que, na dita fração, havia sido construído um galpão de 750 m² *"ao qual ainda não foi liberado o IPTU"*. O Auto de Infração teria sido lavrado após essa comunicação (v. fls. 51). No Auto de Infração, consta que o imóvel teria 3.233 m².

A impugnação da contribuinte consistiu em duas linhas e meia manuscritas às fls. 52, informando que a inscrição de IPTU do Auto de Infração não era a do lote em questão.

Houve petição aditiva à impugnação (fls. 57), na qual se afirmou que o imóvel objeto do Auto de Infração era de propriedade de Mário Mariotini, pessoa que a contribuinte não conhecia. E que o imóvel da Sra. Márcia Thomé era aquele do lote B do nº 11 da Estrada da Ilha, inscrição imobiliária nº 3.410.879-5. Juntou cópia de guia de IPTU de 2024 dessa última inscrição (fls. 60), onde consta esse endereço e onde consta a Sra. Márcia Thomé como contribuinte. Juntou, também, cópia da guia de IPTU de 2024 da inscrição imobiliária de que trata o Auto de Infração (fls. 63), nela constando como endereço o Caminho do Porto 8 da Estrada da Ilha, e como proprietário, Mário Mariotini Neto.

Em uma segunda petição aditiva à impugnação, informou-se que a Sra. Márcia Thomé teria adquirido, na verdade, um lote no Caminho da Ilha, nº 25, em Guaratiba, incorporando-o depois em realização de capital na contribuinte. Admitiu a peticionária não ter pago o ITBI respectivo, mas enfatizou que, de qualquer sorte, o Auto de Infração designava uma inscrição imobiliária errada.

Agregou que foi efetuada a 6ª Alteração do Contrato Social corrigindo o endereço do imóvel (para o nº 25 do Caminho da Ilha) e a inscrição imobiliária (para 3.498.442-7, criada pelo IPTU a partir de 2025 para substituir a antiga, no processo de regularização nº 04.375.336/2016), mantendo-se a matrícula de nº 47.028 do 9º RGI (cópia às fls. 67-69).

Na sequência, fiscalização do ITBI, considerando as informações constantes dos autos, propôs o cancelamento do Auto de Infração.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.589

Em suas razões de decidir, a CRJ, em síntese, endossou a proposição da fiscalização do ITBI, destacando que o Auto de Infração tratava de imóvel de endereço e inscrição apontados na 2ª Alteração do Contrato Social, os quais foram objeto de rerratificação na 6ª Alteração do Contrato Social, para endereço e inscrição diversa. Destacou ainda a proposta da fiscalização pelo cancelamento e o fato de o imóvel ter sido objeto de regularização no IPTU após o Auto de Infração em tela.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual merece ser conhecido. No mérito, contudo, a decisão recorrida de primeira instância não merece reparos.

O cerne da presente demanda reside na validade do Auto de Infração nº 1002/2024 face à inequívoca demonstração de erro material na descrição do imóvel eleito como objeto da hipótese de incidência do ITBI. Conforme se extrai das provas coligidas, o endereço e o número de inscrição imobiliária discriminados pela fiscalização não guardavam correspondência com a realidade patrimonial da contribuinte ou de sua sócia única.

O lançamento tributário é ato administrativo plenamente vinculado e obrigatório. O art. 142 do Código Tributário Nacional preceitua de forma clara que cabe à autoridade administrativa identificar perfeitamente os elementos da obrigação tributária:

Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

Ao indicar imóvel de terceiro na peça de infração, o Fisco incorreu em vício de materialidade. É irrelevante que a contribuinte tenha dado causa inicial ao equívoco em razão da redação confusa da sua 2ª Alteração contratual, ou que subsista eventual débito sobre a transação efetiva.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.589

O direito positivo não tolera a manutenção de lançamento eivado de erro objetivo na determinação da matéria tributável, sob pena de flagrante nulidade por defeito formal e material.

Assim, constatada a insubsistência dos elementos descritos na autuação originária — fato ocorrido inclusive pela manifestação da própria fiscalização do ITBI —, impõe-se a manutenção do julgado de piso.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer e NEGAR PROVIMENTO ao Recurso de Ofício, mantendo integralmente a decisão recorrida que determinou o cancelamento do Auto de Infração nº 1002/2024.

É como voto.

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: **PANGEA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**.

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

Ausente da votação o Conselheiro ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR, substituído pelo Conselheiro Suplente THÖR SILVA CARVALHO.

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

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO
CONSELHEIRO RELATOR