

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.600

Sessão do dia 13 de agosto de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 08/10/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.644

Recorrente: **JPV CONSTRUÇÕES LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAR RODRIGUES**

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

ITBI – DECADÊNCIA – INOCORRÊNCIA

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. Inteligência do art. 173, I, do CTN.

***ITBI – GUIA DE RECOLHIMENTO –
COMPLEMENTAÇÃO – INAPLICABILIDADE DO
ART. 149 DO CTN***

a) A emissão da guia do ITBI não constitui lançamento tributário, diante do não preenchimento dos requisitos e formalidades necessários para tanto. b) A complementação do valor quitado na guia do ITBI não alberga a hipótese de revisão de ofício, sendo inaplicável o art. 149 do CTN.

Recurso Voluntário improvido. Decisão pelo voto de desempate.

***IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS***

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 99/103, que passa a fazer parte integrante do presente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.600

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JPV CONSTRUÇÕES LTDA., em fls. 80/87, em face da decisão do titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 73/75-v, que julgou improcedente a impugnação e manteve a Nota de Lançamento do ITBI nº 363/2019 (fls. 32/33), lavrada para cobrar diferença de ITBI relativa à operação de compra e venda de 34,5% do imóvel localizado no Lote 17 da Quadra 325 do PA 17.906, onde existiu o antigo prédio constituído pelos apartamentos 101 e 102 da Rua Professor Hermes de Lima, 422, o qual fora demolido para dar lugar a uma nova edificação de uso multifamiliar. Trata-se de lançamento efetuado para cobrar complemento de ITBI relativo às guias recolhidas por antecipação de nºs 1777965, 1777966, 1777967 e 1777968, cujos respectivos valores foram atualizados e levados em conta pelo lançamento guerreado.

A Representação da Fazenda pede vênias para transcrever o relatório elaborado pela parecerista da instância *a quo* (fls. 73/74):

Trata-se de impugnação ao lançamento complementar do ITBI relativo a compra e venda do imóvel acima descrito.

Conforme escritura celebrada em 02/05/2013 (fls. 07/09), a requerente comprou de Eduardo Antonio Borges 34,5% do imóvel em tela. Na ocasião solicitou o pagamento do ITBI e foram emitidas 4 guias (1777965, 1777966, 1777967 e 1777968 - fls. 02/05), recolhidas na mesma data, em 02/05/2013, as quais foram pagas e transcritas na mencionada escritura.

Às fls. 10/11, foi autuada a licença para construção de prédio na Rua Prof. Hermes Lima, 422, emitida em 13/09/2012. Segundo a certidão, o habite-se foi concedido em 17/07/2017 e a numeração concedida foi Rua Prof. Hermes Lima, 422, apartamentos 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, e apartamentos 301 e 302.

Às fls. 18/21 e 22/26, foram autuadas as certidões do 9º Ofício do Registro de Imóveis relativas aos imóveis situados na Rua Prof. Hermes Lima, 422, aptos 101 e 102. Em ambas consta que os imóveis foram demolidos e obras aceitas no local em 11/10/2012. Segundo as certidões, essas duas matrículas foram fundidas (em virtude da demolição), em 25/11/2014, resultando na nova matrícula **414442**.

Às fls. 12/17, encontra-se autuada a certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis, matrícula **414442** referente ao imóvel - Lote 17 da quadra 325 da Gleba "B" do PAL 17906, onde existiram os apartamentos 101 e 102 da Rua Prof. Hermes Lima, 422. Nesta certidão constam os seguintes andamentos:

- Proprietários - 50% para Eduardo Antonio Borges, 9.5% para Paulo Roberto da Cruz Vieira, 15,5% para Geraldo Resende Junior e 25% para Geraldo Resende;

- (Av-1) que esta matrícula é resultante da fusão das matrículas 134743 e 146739, em 25/11/2014;

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.600

- (R-5) que pela escritura de 03/05/2013 foi instituído um condomínio edilício no terreno, apartamentos 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301 e 302 (Empreendimento Residencial Multifamiliar de Padrão Alto) ficando estabelecido que aos apartamentos 101, 102, 201, 202 corresponderia a fração de 9,5/100, aos apartamentos 103, 104, 203, 204 a fração de 7,75/100 e aos 301 e 302 a fração de 15,5/100, e que ficariam os proprietários Paulo Roberto da Cruz Vieira com o apartamento 101, Geraldo Resende com o apartamento 202, Geraldo Resende Junior com o apartamento 301, Eduardo Antonio Borges com o 302 e JPV CONSTRUÇÕES LTDA com os apartamentos 102, 103, 104, 201, 203 e 204;

- (R-3 e Av-7) A compra e venda de 34,5% do imóvel pela escritura de 02/05/2013 feita por Eduardo Antonio Borges a favor de JPV CONSTRUÇÕES LTDA, com os ITBIs pagos mediante as guias 1777965/6/7/8;

- (R-4 e AV-8) A compra e venda de 15,5% do imóvel pela escritura de 02/05/2013 feita per Geraldo Resende a favor de JPV CONSTRUÇÕES LTDA, com o ITBIs pagos mediante as guias 1777960/64.

Às fls. 30, a F/SUBTF/AAT, a pedido da Fiscalização do ITBI, avaliou o imóvel localizado na Rua Prof. Hermes Lima, Lote 17 da Qdr 325 Gleba B do PAL 17906, Barra da Tijuca, e atribuiu ao mesmo na época da transação (02/05/2013) o valor de R\$ 1.950.000,00.

O lançamento complementar foi feito por meio da Nota de Lançamento nº 00363/2019, que considerou como base de cálculo o valor de R\$ 672.750,00, correspondente a 34,5 % do valor integral do terreno de R\$ 1.950.000,00, e o pagamento feito em 02/05/2013 através das guias já mencionadas (fls. 32).

Ao tomar ciência deste lançamento, a contribuinte juntou a impugnação de fls. 37/44, onde solicita o cancelamento do mesmo, alegando, em síntese:

- Que celebrou escritura de compra e venda de 34,5% do imóvel e solicitou a emissão de guia do ITBI, tendo a SMF emitido 4 guias, na proporção de 9,5% para as 2 primeiras e 7,75% para as duas últimas, as quais foram pagas em 02/05/2013;

- Que mesmo tendo percentuais diferentes, foi cobrado o mesmo valor de ITBI para as 4 guias de R\$ 2.000,00;

- Que não cabe à SMF realizar nova cobrança do mesmo tributo mediante prova de quitação feita pelas 4 guias emitidas pela municipalidade;

- Que com o pagamento foi extinto o crédito tributário;

- Que o fato gerador do crédito tributário ocorreu em 02/05/2013 com a escritura de C/V e, portanto, já decaiu o direito de a administração constituir o referido crédito complementar.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.600**

Em atendimento ao que dispõe o art. 86 do Decreto nº 14.602/96, o Fiscal de Rendas Claudio Figueiredo Cardoso, autor do procedimento, informou, em resumo (fls. 71/71v):

- Que o contribuinte solicitou as 4 guias de antecipação do ITBI, nas quais o imposto foi calculado utilizando-se uma inscrição de maior porção e percentuais transferidos que totalizaram 34,5%, o mesmo percentual transferido no instrumento em questão;
- Pela escritura pôde verificar que o imóvel anteriormente existente no local fora demolido, restando um terreno, mas que, na data da escritura, já havia sido solicitada, pelo próprio sócio, uma licença para construção de prédio residencial multifamiliar no dito terreno;
- Que por perceber que se tratava de terreno com elevado potencial construtivo, solicitou uma avaliação do imóvel à F/SUBTF/AAT que, concordando com este entendimento, avaliou o imóvel total na data da escritura no valor de R\$ 1.950.000,00, o que corresponde a R\$ 672.500,00 para os 34,5% negociados;
- Que verificando ter havido recolhimento insuficiente de imposto, lançou o complemento mediante a nota de lançamento impugnada;
- Que não é procedente o argumento de que com a transcrição do ato no registro imobiliário ocorreu a extinção do crédito tributário, uma vez que os registros de imóveis não têm competência para verificar créditos tributários;
- Que em relação à decadência, esclareceu que o prazo só começou a ser contado no momento que o Fisco tomou ciência da escritura em 13/06/2019, quando recebeu cópia enviada pelo 13º Ofício de Notas, conforme consta de fls. 10vs, sendo, portanto, o lançamento tempestivo.

Tal parecer foi acatado pela Coordenadora do ITBI, que o submeteu ao julgamento de Vossa Senhoria (fls. 72).

Com base no parecer de fls. 73/75, o titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, em decisão de fls. 75-v, julgou improcedente a impugnação e manteve a Nota de Lançamento do ITBI nº 363/2019.

Irresignada, a Recorrente interpôs tempestivamente o presente Recurso Voluntário. Em seu âmbito alegou, em síntese, com vistas a ver reformada a decisão recorrida e desconstituído o ato de cobrança, que:

- o lançamento complementar foi feito de forma indevida e quando já extinto o direito da municipalidade cobrar o suposto crédito tributário;
- na data da lavratura da escritura pública e do pagamento das guias do ITBI (02/05/2013), o prédio em questão ainda não havia sido construído, existindo apenas licença de construção datada de 11/04/2013, ou seja, emitida dias antes do pagamento das guias do ITBI, e cujo habite-se somente foi concedido em 17/07/2017;

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.600

– não pode prosperar o argumento constante na decisão ora recorrida, no sentido de que o valor do imposto pago não correspondeu ao imóvel que foi negociado. Isso porque a Recorrente não podia declarar no formulário do ITBI o valor da unidade que sequer havia sido construída! É vedado à Administração Municipal cobrar da Recorrente guia complementar do ITBI pelo suposto "elevado potencial construtivo" do imóvel objeto da transação;

– realizou pedido de emissão de guia de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis junto à Secretaria de Fazenda do Município do Rio de Janeiro, com intuito de lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda de 34,5% do imóvel. Munida do requerimento e documentos essenciais da transação, a Secretaria de Fazenda do Município do Rio de Janeiro avaliou os dados contidos na declaração do contribuinte, anuiu com a base de cálculo dos valores declarados e emitiu as guias de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as quais foram pagas em 02/05/2013 (fls. 59/62);

– as guias do ITBI foram emitidas no valor declarado pela Recorrente, tendo como base o imóvel existente no local na ocasião do pagamento do imposto (Lote 17 da quadra 325 da gleba "B" do PAL 17906, conforme matrícula nº 146739, atual nº 414442 do 9º CRI do Rio de Janeiro);

– o pagamento do imposto foi realizado de forma correta, tendo a Administração Municipal anuído com o valor declarado;

– segundo o art. 156, I, do Código Tributário Nacional, o crédito tributário é extinto pelo pagamento, o qual no presente caso ocorreu em 02/05/2013, conforme se pode verificar no registro R-3 da matrícula do imóvel, e que diante disso não cabe ao Fisco realizar a cobrança do referido tributo, visto a Recorrente já ter realizado o pagamento da totalidade das guias de ITBI emitidas pela própria municipalidade;

– não deve prosperar a alegação contida na r. decisão recorrida de que a Administração Pública somente tomou conhecimento do fato gerador do imposto em 2014, uma vez que houve o devido pagamento do crédito tributário, acarretando a extinção da obrigação tributária da Recorrente. Além disso, com o pagamento do ITBI e a lavratura da escritura pública, ambos ocorridos em 02/05/2013, a Secretaria Municipal de Fazenda do Rio de Janeiro tomou conhecimento inequívoco da obrigação tributária da Recorrente;

– nos termos do art. 156, V, do Código Tributário Nacional, o crédito tributário é extinto pela prescrição ou decadência;

– no presente caso já teriam transcorrido mais de 5 (cinco) anos entre a data de ocorrência do fato gerador e a data em que se constituiu o crédito impugnado, operando-se a decadência;

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.600**

– no caso em tela, o fato gerador ocorreu em 02/05/2013 (com a celebração da escritura de compra e venda), iniciando-se o prazo decadencial em 01/01/2014 e expirando-se o referido prazo em 31/12/2018. Assim, notificada do lançamento em setembro de 2019, mais especificamente em 24/09/2019 (conforme fls. 36-v), a Recorrente alega a decadência do direito do Fisco constituir o crédito tributário combatido e a consequente extinção do crédito contestado.

Ao final de sua peça recursal, a Recorrente requereu fosse reformada *in totum* a decisão recorrida, com vistas ao cancelamento da Nota de Lançamento do ITBI nº 363/2019.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO VENCEDOR
Conselheiro **RELATOR**

No que concerne, inicialmente, ao objeto da transmissão – e à consequente base de cálculo do tributo devido –, não assiste qualquer razão à Recorrente. De plano, cumpre esclarecer que o bem imóvel objeto da transmissão sujeita à cobrança complementar do ITBI não foi o prédio residencial anteriormente existente na Rua Professor Hermes de Lima, 422 – demolido e unificado na matrícula nº 414.442 (fls. 12-17) –, tampouco o novo prédio multifamiliar ali construído, cujo habite-se somente veio a ser concedido em 17/07/2017 (fls. 10). O bem efetivamente transmitido, conforme a própria escritura de fls. 7-9, foi a fração de 34,5% do imóvel territorial – Lote 17 da Quadra 325 do PA 17.906 –, já então demolida a antiga e ainda não erguida a nova edificação.

Fica assim afastada, por incontroversa e evidente na própria Nota de Lançamento combatida (fls. 32), a alegação de que a cobrança complementar teria tomado por base o prédio multifamiliar posteriormente construído.

Também não subsiste a alegação de que a diferença lançada decorreria de um suposto "elevado potencial construtivo" indevidamente atribuído ao imóvel. O que se verifica dos autos, notadamente do pedido de reavaliação de fl. 28, é que se determinou o valor do terreno efetivamente objeto da transferência levando em conta o seu potencial construtivo, por se tratar, precisamente, de um terreno com licença de construção já expedida (fls. 11), anterior à própria escritura de compra e venda. A avaliação de fls. 30, que fixou o valor de mercado da integralidade do imóvel em R\$ 1.950.000,00 na data da escritura (02/05/2013), do qual resultou o montante de R\$ 672.750,00 para os 34,5% transmitidos, atende, portanto, ao comando do art. 14 e parágrafo único da Lei nº 1.364/1988, segundo o qual a base de cálculo do imposto é o valor venal do bem no momento da transmissão, entendido como o valor corrente de mercado.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.600

Não há, ademais, prova nos autos de que a Recorrente tenha instruído o pedido de emissão das guias pagas em 02/05/2013 com todos os documentos inerentes à real transação. Ao revés, as próprias guias de fls. 59/62 indicam o imóvel predial existente antes da demolição, e não o imóvel territorial que efetivamente constituiu o objeto do negócio jurídico celebrado.

Tampouco prospera a alegação de que os pagamentos das guias emitidas com base nas informações então declaradas pela própria Recorrente teriam extinguido, também, eventual diferença apurada *a posteriori*. É cediço que o pagamento somente extingue o crédito tributário na exata medida do *quantum* adimplido, não podendo produzir efeitos liberatórios que o transcendam. A propósito, verifica-se que, por ocasião da lavratura da Nota de Lançamento impugnada, os valores das guias números 1777965, 1777966, 1777967 e 1777968 foram devidamente atualizados e aproveitados no cálculo do complemento.

Assinale-se, ainda, que as guias emitidas para recolhimento antecipado do ITBI, expedidas com base exclusivamente nas informações prestadas pela própria Recorrente, não constituem ato de lançamento tributário, por não observarem os requisitos e formalidades legalmente exigidos para tanto. Disso decorre que a posterior complementação do valor por meio de lançamento regular não se subsume à hipótese de revisão de ofício e, portanto, não atrai a aplicação do art. 149 do Código Tributário Nacional — orientação, aliás, já sedimentada no âmbito deste E. Conselho de Contribuintes, como bem ilustra a ementa do Acórdão nº 17.833, de 28/10/2021, de relatoria do ilustre Conselheiro Daniel Pereira da Costa:

ITBI – GUIA DE ITBI – COMPLEMENTAÇÃO – ART. 149 DO CTN – INAPLICABILIDADE

a) A emissão da guia do ITBI não constitui lançamento tributário, em razão da não observância dos requisitos e formalidades necessários para tanto.

b) A complementação do valor quitado na guia do ITBI não alberga a hipótese de revisão de ofício, sendo inaplicável o art. 149 do CTN.

No que concerne à alegação de prescrição, tem-se por desimportante para o deslinde da controvérsia, porquanto sequer se iniciou o respectivo prazo, já que, nos termos do art. 174, *caput*, do Código Tributário Nacional, a ação de cobrança do crédito tributário prescreve em cinco anos contados de sua constituição definitiva. Estando o contencioso administrativo ainda em curso, parece claro que ainda não ocorreu a constituição definitiva.

A única alegação da Recorrente, então, capaz de desconstituir o lançamento seria a decadência do direito do Fisco de constituir o crédito tributário. Também aqui, contudo, não lhe assiste razão.

A escritura de compra e venda de fls. 7-9, lavrada em 02/05/2013, não se confunde com a transmissão da propriedade ao adquirente, tampouco com o fato gerador do ITBI. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, a transmissão da propriedade imóvel entre vivos somente se opera com o registro do título translativo

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.600**

no competente Registro de Imóveis, sendo esse – e não a data da escritura pública – o momento de ocorrência do fato gerador do imposto. No caso concreto, conforme se extrai do R-4 da Certidão de fls. 15, o registro da operação somente se deu em 25/11/2014, com prenotação em 22/09/2014.

Assim, é a partir de 25/11/2014 que se conta o prazo decadencial, nos termos do art. 173, I, do Código Tributário Nacional, segundo o qual o direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário se extingue após cinco anos, contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado. O lustro decadencial, portanto, teve início em 01/01/2015 e se encerraria em 31/12/2019. Tendo a Recorrente sido notificada do lançamento em 24/09/2019 (fls. 36-v) – dentro, portanto, do prazo legal –, não há que se falar em decadência.

Registre-se que este E. Conselho de Contribuintes já enfrentou situação inteiramente análoga à dos presentes autos, envolvendo a mesma Recorrente e o mesmo imóvel, ao apreciar o Recurso Voluntário nº 19.723, que deu origem ao Acórdão nº 17.996, hipótese em que se discutia a transmissão de 15,5% do mesmo Lote 17 da Quadra 325 do PA 17.906.

Naquela assentada, este relator acompanhou o voto-vista proferido pelo Conselheiro Presidente, Dr. Fernando Miguez Bastos da Silva, no sentido do improvimento integral do recurso então interposto, por entender, em síntese, que: (i) não se aplicava ao caso o entendimento do Tema 1.113 do E. Superior Tribunal de Justiça, na medida em que a própria Recorrente jamais impugnara o valor venal fixado pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, tendo centrado sua defesa exclusivamente nas teses de decadência e de extinção do crédito pelo pagamento; (ii) o arbitramento da base de cálculo se deu mediante processo regular, em atenção ao art. 148 do CTN, tendo a própria Recorrente optado por não exercer seu direito à avaliação contraditória; e (iii) foi a própria Recorrente quem, ao requerer a expedição de guias fracionadas e declarar "utilização residencial" para frações de apartamentos que sequer correspondiam ao efetivo objeto do negócio, deu causa ao recolhimento a menor do imposto devido, não podendo dele se beneficiar.

Tais fundamentos aplicam-se integralmente ao caso ora sob análise, em que, *mutatis mutandis* quanto ao percentual transferido, repete-se o mesmo padrão de conduta da Recorrente: solicitação de guias de ITBI com base em declaração de sua exclusiva responsabilidade, indicando "utilização residencial" (fls. 59/62) para transação que, na realidade, tinha por objeto fração de imóvel territorial já demolido e ainda não reedificado, dando causa, uma vez mais, ao recolhimento insuficiente do tributo devido.

Não se desconhece que, naquela ocasião, prevaleceu, por maioria, o entendimento exarado no voto-vista do I. Conselheiro Alfredo Lopes de Souza Junior, no sentido do provimento parcial do recurso, tão somente para excluir do lançamento a multa e os juros moratórios incidentes até a ciência do contribuinte quanto à lavratura da Nota de Lançamento. Todavia, entende este relator que a solução mais consentânea com a legislação de regência – arts. 14, parágrafo único, e 18, parágrafo único, da Lei nº 1.364/1988 (então vigentes quando da obrigação de antecipar o pagamento), – é aquela que reconhece a integral correção do procedimento adotado

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.600**

pela autoridade fiscal, que, ao constatar a diferença de tributo em razão do arbitramento da base de cálculo pertinente ao imóvel efetivamente transacionado, agiu nos estritos limites de sua competência legal, não havendo, por conseguinte, razão para excepcionar os consectários moratórios decorrentes do recolhimento a destempo, causado exclusivamente pela própria Recorrente.

Por todo o exposto, e pelos fundamentos ora expendidos — que acompanham, na íntegra, a Promoção da Representação da Fazenda —, mantém-se a posição já adotada quando do julgamento do Recurso Voluntário nº 19.723 e vota-se pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário interposto, mantendo-se, pelos seus próprios fundamentos — e pelos aqui acrescidos —, a decisão recorrida e, por conseguinte, a Nota de Lançamento do ITBI nº 363/2019.

VOTO VENCIDO

Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

A questão em debate nestes autos já foi enfrentada por este Colegiado no julgamento do Recurso Voluntário nº 19.723, onde houve o parcial provimento do recurso do contribuinte para a exclusão da multa e dos juros moratórios exigidos também no lançamento da diferença de tributo exigida pela Fazenda, de modo que incidissem os encargos apenas a partir da ocasião em que o contribuinte tivesse tomado ciência da lavratura da Nota de Lançamento.

O placar do julgamento deu-se com considerável vantagem para o contribuinte, com 6 votos favoráveis ao provimento parcial, o que sem sombra de dúvidas consolidou-se como um precedente específico a ser seguido para o mesmo contribuinte em situação equivalente (onde a transmissão albergou apenas uma outra parte DO MESMO IMÓVEL alienado). A decisão, inclusive, tornou-se definitiva, sem qualquer outro recurso interposto pela Representação da Fazenda.

Por isso, respeitado entendimento contrário (manifestado no voto vencedor), este Colegiado poderia ter aplicado a mesma solução ao presente caso, que em nada difere dos fatos (à exceção de ser outra fração do mesmo imóvel) do recurso já julgado (Recurso Voluntário nº 19.723).

Repetindo os fundamentos do meu voto no já mencionado recurso, o que me chamou atenção foi a situação jurídica do imóvel sobre o qual foi realizada a transação pela Recorrente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.600**

A ideia (a vontade) expressa na escritura, como constou do meu voto no Recurso Voluntário nº 19.723, era, efetivamente, a aquisição de parcela do terreno onde antes havia a construção que albergava dois apartamentos (101 e 102) com vagas de garagem no andar térreo. Ao tempo da pactuação do negócio a construção já havia sido demolida – como informado na própria escritura e como consta da certidão de ônus reais da própria matrícula do imóvel (apartamento 101 – matrícula 134.743), com a averbação, em 08/05/2013, da demolição finalizada em 11/10/2012 (vide AV-10 na matrícula).

Veja-se, à exemplo da notícia da demolição ocorrida em 11/10/2012, só averbada em 08/05/2013, que os eventos materiais identificados no mundo real foram formalizados no competente registro de imóveis com atraso. Isto ocorreu não só com a notícia da demolição, mas também com o cancelamento das matrículas correspondentes aos apartamentos 101¹ e 102² (demolidos), que uma vez fundidas, deram lugar à matrícula do terreno sobre o qual a Recorrente veio, posteriormente, a incorporar – matrícula esta de nº 414.442, do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

A fusão das matrículas 134.743 e 146.739 (correspondentes aos apartamentos 101 e 102, respectivamente) só foi averbada em 25 de novembro de 2014 (AV. 11 e AV. 8); mesma data em que criada a matrícula 414.442, com a identificação do imóvel *“Lote 17 da quadra 325 da Gleba ‘B’ do PAL 17906, onde existiram os apartamentos 101 e 102 da Rua Professor Hermes Lima, nº 422 (...)”*.

Vê-se, assim, que ao tempo em que o Município exigiu o pagamento em adiantado do tributo incidente sobre a transação futura, o próprio registro do imóvel ainda era inexistente.

O que parece ter o contribuinte feito, visando atender à legislação que impõe o pagamento antecipado (em relação ao fato gerador do tributo), foi indicar, quando da emissão das guias, os imóveis existentes (ainda) à época, quais sejam: os apartamentos que constavam no cadastro da própria Secretaria Municipal de Fazenda, valendo-se do correspondente número de inscrição.

Ao que tudo indica, emitiu quatro guias, considerando frações que somadas alcançavam 34,5% do negócio que estava em vias de realização.

E sobre o preenchimento dos campos das guias emitidas, percebi que aquele que espelha a “utilização” do imóvel não é de preenchimento livre (ou com opções) pelo contribuinte. O preenchimento dá-se, neste específico campo, de forma automática de acordo com o que consta do cadastro da própria Secretaria de Fazenda.

¹ Matrícula 134.743 – 9º RGI, Rio de Janeiro/RJ

² Matrícula 146.739 – 9º RGI, Rio de Janeiro/RJ

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.600**

Neste contexto, observadas as especiais circunstâncias do imóvel, não me parece que a indicação de utilização “residencial” nas guias emitidas pelo contribuinte tenha sido algo deliberado para encobrir um negócio que estava sendo realizado sobre o terreno, e não sobre o apartamento (já demolido). Veja-se que o contribuinte não tinha qualquer ingerência no preenchimento deste campo da guia.

Aliás, se observados os campos (nas quatro guias) de informações complementares, consta a informação sobre ser o negócio realizado sobre a “maior porção”, o que já denota transparência acerca do negócio jurídico cujo tributo precisava pagar³.

Assim, tudo indica que o contribuinte corretamente apresentou ao Município as informações sobre o negócio que pretendia realizar, valendo-se das informações constantes do próprio cadastro da Secretaria de Fazenda (sobre as quais não tinha ingerência), observando-se que ao tempo do “adiantamento” do tributo, os formalismos para possibilitar a ocorrência do efetivo fato gerador ainda estavam em andamento no mundo das coisas.

Não vejo como punir o contribuinte em razão de o Município entender que o valor declarado como o preço do negócio não corresponderia ao valor que o terreno teria a partir de potenciais construções no local. Se o Município não tinha como arbitrar o montante advindo de sua avaliação (em 2019) no mês de maio de 2013, por certo que também o contribuinte não teria como imaginar tal montante – notadamente quando fruto de fórmulas que apenas engenheiros decifram.

Logo, considerando que o contribuinte trabalhou (quando do pedido para emissão das guias) com os dados que possuía sobre o imóvel espelhados no próprio cadastro da Secretaria de Fazenda, e não comprovado que tenha se valido destes dados para deliberadamente encobrir a natureza do negócio ou mesmo a utilização do imóvel, entendo, no caso, que a cobrança de juros de mora sobre a diferença do tributo objeto da Nota de Lançamento deve ter como termo inicial não a denominada “data do vencimento original”, mas sim a própria data da cientificação do lançamento ao contribuinte.

Vali-me e valho-me novamente, para o raciocínio aqui exposto, de precedente da lavra do Conselheiro Daniel Pereira da Costa, quando do julgamento do Recurso Voluntário nº 18.198 (Acórdão nº 17.833), onde em situação equivalente, entendeu este colegiado que o contribuinte havia agido de boa-fé, não tendo dado causa ao equívoco quando da emissão de guia do ITBI. Assim a ementa do referido acórdão, na parte das multas e juros moratórios:

[...]

ITBI – MULTAS E JUROS MORATÓRIOS – RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE – EXCLUSÃO DA MORA

a) Na hipótese em que o contribuinte agir de boa-fé e não der causa ao erro quando da emissão da guia do ITBI, deverá haver a exclusão da multa e dos juros moratórios.

³ Grifo proposital para atenção ao fato de que o contribuinte não agiu com má-fé

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.600

b) Tais encargos somente poderão ser cobrados a partir da ocasião em que o contribuinte tiver tomado ciência da lavratura da Nota de Lançamento, se não houver o pagamento do imposto exigido ou depósito do montante devido.

Recurso Voluntário provido parcialmente. Decisão unânime.

Para tal conclusão, assim pontuou o Ilustre Conselheiro Relator em seu voto: *“Todavia, exprimo concordância com a arguição da Recorrente de que a mesma agiu estritamente de acordo com o que a Secretaria Municipal de Fazenda entendeu ser devido à época, especialmente pelo fato de que a Secretaria, por meio de sua Coordenadoria do ITBI, era a responsável pela emissão da guia. Até porque, não há qualquer evidência nos autos que comprovem que a Recorrente deu causa ao recolhimento diminuto do imposto, uma vez que não forneceu informações falsas, tampouco equivocadas, sendo o erro da fixação do valor venal um problema decorrente da emissão da guia”*.

Neste passo, pode-se considerar que dois eram os precedentes que poderiam ter sido aplicados ao presente caso.

Veja-se, inclusive, que este mesmo precedente (com tese favorável aos anseios do ora Recorrente) também foi mencionado no voto (aqui) vencedor, porém, apenas trecho da ementa que menciona a inaplicabilidade do art. 149 do CTN.

Por tais motivos, em observância, inclusive, de dois precedentes deste Colegiado (um deles com decisão definitiva sobre o mesmo imóvel adquirido pelo mesmo contribuinte, mas outra fração), pedindo as devidas vênias ao Conselheiro Relator, meu voto é pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso, para que relativamente aos acréscimos moratórios versados no lançamento, tenham incidência apenas a partir do vencimento da obrigação constante da Nota de Lançamento.

Relativamente à decadência suscitada pelo contribuinte, acompanhei nesta parte o voto do Conselheiro Relator.

VOTO VENCIDO

Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Concessa maxima venia ao i. Conselheiro Relator Rafael Gaspar Rodrigues, ousou divergir do entendimento firmado em seu voto, parcialmente nos fundamentos e integralmente na conclusão, pelas razões que a seguir passo a expor.

No que concerne, inicialmente, à arguição de decadência, estou de acordo com o eminente Relator no sentido de que esta não se operou.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.600

No mérito, em se tratando de caso análogo ao Recurso Voluntário nº 19.723, do mesmo contribuinte e de minha relatoria, mantenho o mesmo entendimento já esposado quando do julgamento do referido recurso.

Pois bem. De acordo com a literalidade da legislação pátria, a base de cálculo do ITBI, consoante o art. 38, do CTN, é o “*valor venal dos bens ou direitos transmitidos*”. Não é de hoje que os Tribunais pátrios debatem o alcance da expressão “*valor venal*”, para fins de ITBI, diante do polêmico fato de o conceito também ser utilizado como base de cálculo do IPTU.

Muito recentemente, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial nº 1.937.821/SP, estabeleceu três teses relativas ao cálculo do ITBI nas operações de compra e venda:

1) A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

2) O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN);

3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral.

O Relator do caso no STJ, Ministro Gurgel de Faria, avaliou que “*no que tange à base de cálculo, a expressão ‘valor venal’ contida no artigo 38 do CTN deve ser entendida como **o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias**”* (sem grifos no original).

O Ministro ainda expôs que, no IPTU, o objeto da tributação é a propriedade, lançando-se de ofício o imposto com base em uma “*planta genérica*” de valores aprovada pelo Poder Legislativo local, o qual considera aspectos mais amplos e objetivos, como a localização e a metragem do imóvel. Já no caso do ITBI, a base de cálculo “*deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado também por fatores como benfeitorias, estado de conservação e as necessidades do comprador e do vendedor, motivo pelo qual o lançamento desse imposto ocorre, como regra, por meio da declaração do contribuinte, ressalvado ao fisco o direito de revisar a quantia declarada, mediante procedimento administrativo que garanta o exercício do contraditório e da ampla defesa*”⁴.

⁴ Notícias STJ, em <https://www.stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em-condicoes-normais-de-mercado--define-Primeira-Secao.aspx>

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.600**

No presente feito, não há notícias de prévio procedimento administrativo de revisão do valor declarado pelo contribuinte. A Municipalidade, pautando-se no suposto “*potencial construtivo*” do terreno em que localizado o bem adquirido pela Recorrente, verdadeiramente imputou ao contribuinte um valor bem maior do que aquele declarado nas guias ITBI, sem qualquer esclarecimento quanto à metodologia adotada, o que dificulta afirmar se o novo cálculo é o que mais se aproxima da realidade do mercado imobiliário.

Tendo em vista que, como consignado no Recurso Especial acima comentado, o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, concluo que os valores recolhidos pela Recorrente devem ser considerados suficientes para a extinção do ITBI incidente na operação, motivo pelo qual reconheço a extinção do crédito tributário, com fulcro no art. 156, inciso I, do Código Tributário Nacional.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, para julgar improcedente a Nota de Lançamento nº 363/2019, cancelando-se o débito nela consubstanciado.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JPV CONSTRUÇÕES LTDA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, pelo voto de desempate, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto vencedor do Conselheiro RELATOR.

Vencido o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, que dava provimento parcial ao recurso, nos termos do seu voto.

Vencida a Conselheira HEVELYN BRICHI RODRIGUES e os Conselheiros IURI ENGEL FRANCESCUTTI e ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR, que davam provimento integral ao recurso, nos termos do voto da primeira.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.600

Ausente da votação o Conselheiro RENATO DE SOUZA BRAVO, substituído pelo Conselheiro Suplente MARCIO BRENO OLIVEIRA CORREA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RAFAEL GASPAR RODRIGUES
CONSELHEIRO RELATOR

ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR
CONSELHEIRO
(Designado para assinar o voto vencido do Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR,
por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)

HEVELYN BRICHI RODRIGUES
CONSELHEIRA