

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

Sessão do dia 13 de agosto de 2026.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.790

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

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

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

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

**ITBI – PAGAMENTO FORA DO PRAZO –
ACRÉSCIMOS MORATÓRIOS – LANÇAMENTO
COMPLEMENTAR**

Procede a efetivação de lançamento para a exigência de acréscimos moratórios quando verificado que o pagamento do principal se deu fora do prazo e desacompanhado dos consectários daí decorrentes. Inteligência do §1º do art. 13 da Lei nº 1.364/1988. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 265/276, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por Tunas Administração De Bens Próprios Ltda em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (a então FP/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 158 a 164, que julgou improcedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento nº 01126/2023, de 17/07/2023, relativa ao complemento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI) incidente sobre a incorporação ao patrimônio da Recorrente, em realização de seu capital, de 50% do imóvel situado na Rua Domingos Ferreira, nº 28, aptº 601, Copacabana, inscrito no Cadastro Imobiliário sob a inscrição de nº 0.530.952-1.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.605**

Assinale-se, inicialmente, que a contribuinte, por meio do processo administrativo de nº 04/453.935/2016, postulou, com fulcro no disposto no art. 156, §2º, inciso I, da CRFB, o reconhecimento de não incidência do ITBI sobre a transmissão decorrente da realização de capital por integralização de dois outros imóveis¹, consignada em Contrato de Constituição de Sociedade Empresária Limitada, celebrado em 25/05/2016 e arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 11/07/2016 (cf. folhas 04 a 08 do aludido processo), do qual também constou a realização de capital por integralização de 50% do imóvel em epígrafe.

No âmbito do referido processo de não incidência, a postulante afirmara que o imóvel ora em foco não fazia parte do pleito inicial, tendo em vista encontrar-se alugado, motivo pelo qual, em sua visão, não poderia ser contemplado com o benefício legal.

Consoante decisão exarada em 28/03/2017 (cf. folhas 37 a 39 do referido processo), o pleito da contribuinte foi naquela ocasião deferido pelo titular da Gerência de Consultas Tributárias (a então F/SUBTF/CET-1) sob condição resolutória de ulterior verificação da sua atividade preponderante, nos termos dos §§1º a 5º do art. 6º da Lei nº 1.364/1988.

Em 29/05/2023, em atenção aos comandos legais acima citados, a Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do ITBI (FP/REC-RIO/CIT-2) deflagrou, ainda no bojo dos autos de nº 04/453.935/2016, procedimento de ofício para averiguar a atividade preponderante da adquirente no triênio subsequente ao registro de seu ato constitutivo na Junta Comercial, conforme previsão constante do art. 6º, §3º, da Lei nº 1.364/1988. Para tanto, procedeu à intimação da contribuinte, consoante Termo de Intimação de Fiscalização de Atividade Preponderante nº 0037/2023 em folha 48 daqueles autos, para que esta apresentasse documentos e prestasse informações² referentes ao período transcorrido entre 11/07/2016 e 11/07/2019.

Em atendimento, a contribuinte apresentou os documentos autuados em folhas 50 a 61 do aludido processo de não incidência, incluindo um CD³ contendo a sua Escrita Contábil Digital. Após análise dessa documentação, a autoridade fiscal identificou a preponderância de receitas com aluguel de imóveis próprios sobre o total da receita operacional da empresa ao longo do período verificado. Por conseguinte, lavrou as Notas de Lançamento nºs 01124/2023 e 01125/2023 para cobrança do ITBI devido em razão das transmissões dos imóveis descritos na nota de rodapé nº 1.

¹ Situados na Rua João Lira, nº 23, aptº 1.002 (objeto do PA nº 04/451.158/2023, onde se encontra encartado o RV conexo 20.788), e na Avenida Atlântica, nº 3.130, aptº 301 (objeto do PA nº 04/451.159/2023, em que se encontra autuado o RV conexo 20.789).

² Dentre as informações e documentos exigidos constaram Livros Diário e Razão, Balancetes, Demonstrativos Analíticos do Resultado, Plano de Contas, arquivo digital compatível e validado pela RFB em caso de utilização do SPED, bem como a relação de todos os imóveis pertencentes ao ativo da empresa, com informações sobre a destinação e as atividades neles desenvolvidas, além dos contratos de locação, venda, arrendamento ou comodato, acaso existentes, que tivessem tais imóveis por objeto.

³ O referido CD encontra-se grampeado na primeira contracapa dos autos de nº 04/453.935/2016, embora, presumivelmente, tenha sido autuado originalmente em folha 53 daqueles autos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.605**

Ademais, formalizou a Nota de Lançamento nº 01126/2023, a qual inaugura os presentes autos e que representa o lançamento complementar de ITBI referente ao recolhimento efetuado em 21/12/2017 por meio da guia 2.156.133 (no valor de R\$23.338,39) fora do prazo legal e sem os acréscimos moratórios devidos, conforme Quadro Demonstrativo de Cálculo constante de folha 03.

Inconformada com o sobredito lançamento, a contribuinte apresentou tempestivamente a impugnação autuada às folhas 30 a 43, acompanhada dos documentos de folhas 44 a 99.

Em sua peça contestatória, a impugnante alegou, em síntese:

a) Que a sociedade teria sido constituída como empresa patrimonial familiar, em especial para gerir também as empresas da família e atender a uma demanda de administração de algumas empresas do grupo, que até então vinham sendo administradas de maneira informal;

b) Que do contrato social da impugnante já se notaria que, para além de imóveis incorporados, haveria muitas participações empresariais vertidas, constatando-se que não se trataria apenas de patrimônio imobiliário;

c) Que a verificação de atividade preponderante imobiliária e o consequente lançamento do imposto pela autoridade competente teriam resultado de um erro material crasso oriundo da contabilidade da impugnante;

d) Que a impugnante teria sido pega de surpresa, pois desde que constituiu a sua empresa, vertendo seu capital para esta, teriam sido feitos contratos de prestação de serviços entre a impugnante e as empresas *Serrador Administração de Bens Próprios Ltda* e *Palace Administração de Bens Próprios Ltda*, para as quais teria passado a prestar serviços de administração, inclusive ali mantendo atividades quase que diárias, como demonstrariam os contratos anexados à impugnação;

e) Que, tão logo estes contratos foram firmados em janeiro de 2017, teria se realizado uma reunião presencial na sede do escritório do contador, onde os contratos originais de prestação de serviços lhe teriam sido entregues e, nesta mesma oportunidade, teria sido discutido ainda como seriam feitos os lançamentos contábeis futuros;

f) Que seria importante frisar que este escritório de contabilidade (i) já trabalharia para a família da administradora da impugnante há mais de 15 anos; (ii) funcionaria como um escritório de família, que auxiliava na gestão de todas as contas bancárias, programava os pagamentos, fazia as declarações de Imposto de Renda da administradora da impugnante etc; (iii) faria a contabilidade de *Serrador Administração de Bens Próprios Ltda* e de *Palace Administração de Bens Próprios Ltda*, o que teria feito com que todo o imbróglia não fosse percebido;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

g)Que se teria tratado, em verdade, de um genuíno erro material, vez que a impugnante possuiria outras fontes de rendimentos não imobiliários, mas a contabilidade, simplesmente, por desídia e esquecimento, não teria feito os lançamentos devidos, inclusive e em especial, os relativos aos contratos de prestação de serviços que lhe teriam sido entregues em mãos, em reunião presencial;

h)Que tudo o que narrado na impugnação seria ratificado pelo próprio contador responsável, conforme carta anexa por ele subscrita (cf. folha 64), da qual destaca o seguinte trecho: *“Tinha a obrigação contábil de fazer as modificações, os lançamentos conforme a nova configuração contratual, mas não foi feito. Tinha também a obrigação de informar às empresas de Windsor os dados bancários de TUNAS ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA para que os pagamentos pudessem ser feitos corretamente, o que também acabei por não fazer.”*;

i) Que o erro material em contabilidade não seria uma coisa nova, citando, sobre a possibilidade de sua retificação a qualquer tempo, artigo do contador Wilson Alberto Zappa Hoog, para quem *“é lícito ao contador retificar erros materiais, suprir nulidades e esclarecer dúvidas existentes nas demonstrações contábeis e prestações de contas”*;

j) Que os casos de erro contábil, embora comuns, não configurariam qualquer fraude;

k)Que, sanado o erro material, a preponderância da atividade empresarial neste caso concreto não se configuraria;

l) Que, como dito, a impugnante, a partir de 2 de janeiro de 2017, teria passado a ser prestadora de serviços de algumas empresas incorporadas, sendo que os respectivos contratos retratariam uma relação jurídica que existiria anteriormente com a sócia Mônica Tunas, e que teria sido formalmente transferida para a impugnante;

m) Que nos anos de 2016 e 2017 ainda não teria havido recebimento de receitas de qualquer natureza;

n)Que só teria começado a receber pelos serviços prestados em 2018, pois o pagamento seria no exercício seguinte ao da prestação, quando teria percebido R\$20.102,14 a título de receita de serviços, e no ano de 2019 teria percebido R\$23.952,00, também por serviços prestados;

o)Que não faria o menor sentido que a impugnante fizesse prova contra si mesma, juntando a este processo administrativo os demonstrativos que notoriamente estariam errados e lhe implicariam uma multa de vultuosa monta, tampouco faria sentido que, criando uma empresa não imobiliária, se fizesse *“apanhar”* por um valor ínfimo de doze mil reais de aluguel, quando, na verdade, possuiria rendimentos de outras fontes que em muito superariam as receitas imobiliárias;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

p)Que deixara de juntar o Sped Contábil porque este não poderia ser modificado após dois anos do lançamento, de modo que o que valeria para demonstrar a retificação do erro material contábil seriam os balanços então apresentados;

q)Que recente decisão do STF teria firmado o entendimento de que a natureza da atividade exercida não seria relevante para a concessão do benefício legal de não incidência do ITBI em incorporação imobiliária para integralização de capital social;

r) Que o voto do Ministro Alexandre de Moraes no Recurso Extraordinário 796.376/SC (tema 796) teria esclarecido a questão da incidência do ITBI sobre a transmissão de bens e direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, restringindo a incidência do imposto à atividade preponderante apenas nos casos decorrentes de fusão, cisão e incorporação, que seria justamente a ressalva feita pelo §2º do artigo 156 da Constituição Federal;

s)Que não restariam dúvidas do alcance da decisão do STF que teria condicionado as restrições impostas pela parte final do dispositivo constitucional apenas às transmissões decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica, afirmando ser incondicionada a imunidade dos imóveis entregues em subscrição de capital, qualquer que seja a atividade da empresa destinatária;

t) Que, recentemente, os Tribunais de Justiça de São Paulo, Ceará, Bahia e Minas Gerais teriam proferido decisões que seguiriam este entendimento do STF;

u)Que, por força de um suposto “*princípio da aplicação da hermenêutica legal mais benéfica ao contribuinte*”, essa nova interpretação do texto legal - que teria deixado claro que, em caso de integralização de capital, a imunidade tributária seria total, irrestrita e incondicionada – deveria retroagir;

v)Que o pedido de imunidade/não incidência estaria sujeito à homologação do Fisco e, como consequência lógica dessa circunstância, o prazo decadencial a ser aplicado ao caso em tela seria o previsto no art. 150, §4º, do CTN, de forma que, considerando-se ocorrido o fato gerador em 01/07/2016, tal prazo teria se encerrado em 07/2021 e, portanto, o crédito lançado em 2023 já teria decaído.

Em face das considerações acima relatadas, a impugnante postulou o que segue:

i) Que fosse reconhecido o erro material cometido pelo contador, recebendo-se a retificação da contabilidade, descaracterizando a atividade preponderante imobiliária;

ii) Que fosse acatada a defesa apresentada, com especial amparo na tese do STF, que reconheceu a imunidade incondicionada do ITBI nas operações de integralização de capital social;

iii) Que fosse declarada nula a Nota de Lançamento *sub lite*;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

iv) Ultrapassadas as teses dos itens (i) e (ii), que fosse reconhecida a extinção do crédito tributário exigido pela decadência.

Em atenção à previsão constante do *caput* do art. 86 do Decreto nº 14.602/1996, os autos seguiram para a FP/REC-RIO/CIT-2, ocasião em que o Fiscal de Rendas autor do procedimento propôs a manutenção da Nota de Lançamento, além de informar, em síntese, que, quanto à decadência, o período de cinco anos a que se refere o artigo 173 do Código Tributário Nacional devia ser contado a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, sendo certo que este somente poderia ocorrer após o período de verificação, que se encerrou em 01/07/2019; que, dessa forma, o prazo decadencial teve início em 01/01/2020 e se encerraria em 31/12/2024, não tendo ocorrido, portanto, a decadência; que o que tínhamos no presente processo, na realidade, era apenas uma transferência do bem incorporado, de forma a facilitar a divisão de bens por várias sociedades, sem o caráter principal de desenvolvimento econômico e geração de novos empregos, mas tão somente visando ao caráter individual; que a impugnante apresentara tão somente contratos particulares, feitos entre as partes, contratos estes que não foram públicos, o que lhes daria a possibilidade de serem opostos a terceiros; que tais contratos, por não serem registrados, valiam apenas entre as partes, pois para esse fim bastava a simples vontade das pessoas, porém, para ser válido perante terceiros, o instrumento devia ser registrado em cartório; que contratos, quer sejam de prestação de serviços ou de comodato, entregues após o término da fiscalização não podiam ser aceitos sem que houvesse instrumento público endossando a data de início; que, portanto, os contratos de prestação de serviços juntados aos autos eram ineficazes perante terceiros, não produzindo efeitos práticos; que, somente para fins de argumentação, se fosse examinada a nova contabilidade apresentada, em conjunto com a constante no processo principal, esta se mostraria imprestável para a finalidade de auditoria; que, após análise dos livros apresentados, constatou-se que no período investigado não houve escrituração de despesas efetivamente pagas ou incorridas, referentes aos imóveis incorporados ao capital da empresa, tais como Imposto Predial, Taxa de Incêndio, condomínio, água, luz, de conservação, depreciação dos imóveis e nem as despesas básicas de constituição da sociedade, como emolumentos da JUCERJA, nem mesmo de honorários contábeis, de modo que não foram observados os princípios contábeis da Entidade, da Oportunidade e da Competência; que, em decorrência das práticas da empresa em desacordo com os princípios contábeis aceitos, tornou-se inviável para aquela autoridade fiscal aproveitar as informações contidas na sua contabilidade para apuração de sua atividade preponderante; que não restou comprovada, por parte do contribuinte, a efetiva observância das normas legais inerentes a não incidência do ITBI, excluindo-se, dessa forma, a não incidência pretendida sobre as operações constantes deste processo, tornando-se devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição do bem.

Ultimada a fase instrutória deste procedimento, rumaram os autos para julgamento em primeira instância.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.605**

Em sua promoção (cf. Parecer ITBI nº 272/2023 em folhas 105 a 111-verso), o ilustre parecerista da FP/REC-RIO/CRJ refutou a alegação de decadência, bem como considerou indemonstrado inequivocamente o erro contábil. Não se manifestou sobre o argumento de que a imunidade em tela seria incondicionada, como teria decidido o STF no julgamento do Recurso Extraordinário nº 796.376 (Tema 796).

Em 06/11/2023, tendo por supedâneo o parecer acima aludido, foi exarada pelo titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários decisão que rejeitou a alegação de decadência e julgou improcedente a impugnação apresentada, mantendo a Nota de Lançamento nº 01126/2023 (cf. folha 112).

Irresignada com a sobredita decisão, da qual foi notificada em 30/11/2023, a contribuinte interpôs, em 28/12/2023, o Recurso Voluntário autuado às folhas 118 a 128, sendo então os autos encaminhados a este Egrégio Conselho de Contribuintes para análise e julgamento das pretensões recursais, *ex vi* do disposto no *caput* do art. 103 do Decreto nº 14.602/1996.

Em sessão realizada em 25/04/2024, por unanimidade, este Conselho de Contribuintes anulou a decisão de primeira instância por entender que esta deixou de enfrentar o argumento de que a natureza da atividade exercida pela adquirente seria irrelevante para o gozo do benefício em apreço na hipótese de integralização de capital social, conforme pretensão entendimento firmado pelo STF, evidenciando a preterição do direito à ampla defesa da contribuinte, nos termos do Acórdão nº 18.707 (cf. fls. 147 a 156).

Na sequência, os autos foram encaminhados à FP/REC-RIO/CRJ para novo pronunciamento de seu titular.

Em seu parecer fiscal (cf. Parecer ITBI nº 61/2024 em folhas 158 a 163-verso), a ilustre parecerista da instância *a quo*, relativamente à alegação de decadência, realçou que o lançamento somente poderia ter sido efetuado após o prazo para a verificação da atividade preponderante (art. 6º, §§1º a 5º, da Lei nº 1.364/1988), encerrado em 11/07/2019, de modo que o prazo para constituição do crédito tributário, conforme art. 173 do CTN, teria início em 01/01/2020 e término em 31/12/2024, sendo válido o lançamento feito em 17/07/2023.

No mérito, quanto aos documentos apresentados pela contribuinte em folhas 58 a 99, que consubstanciariam retificação contábil apta a descaracterizar a preponderância apurada pela fiscalização, disse não ver qualquer empecilho à retificação da contabilidade da empresa, uma vez que equívocos eram cometidos em qualquer ato comercial ou jurídico, mas observou que a correção do erro devia obedecer a uma formalidade capaz de não comprometer a veracidade e fidedignidade dos demonstrativos.

Citou preceito da Norma Brasileira de Contabilidade (NBC T 2.4.2), que define a forma como devem ser retificados os lançamentos contábeis.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.605**

Afirmou que, no presente caso, para fazer prova ao Fisco de que o erro ocorrido em sua contabilidade havia alterado o resultado da verificação da atividade preponderante da empresa no período fiscalizado, a contribuinte apresentara cópias não autenticadas do seu Livro Razão e do Livro Razão das tomadoras de serviço, com as alterações feitas, mas não apresentou o Demonstrativo de Resultado de sua empresa para confirmar a alteração de receita advinda dos serviços prestados no período nem os DR's das citadas empresas indicando o aumento de despesas pagas.

Acrescentou que nas cópias dos Balanços que juntara (também não autenticadas) não se verificava qualquer indicação do equívoco ocorrido, nem sequer nota explicativa sobre o motivo e data das ocorrências.

Assinalou que, em consulta ao Sistema Nota Carioca pelo CNPJ da contribuinte, nenhuma nota fiscal de serviço fora encontrada para o período de janeiro/2017 a julho/2020.

Concluiu que a documentação apresentada não era eficaz para comprovar que a empresa não exercera atividade preponderante imobiliária no período fiscalizado, ressaltando que não se tratava de colocar em dúvida o que fora alegado pela contribuinte, mas de insuficiência de comprovantes revestidos das formalidades necessárias e com consistência suficiente para alterar a verificação já realizada pela Autoridade Fiscal.

Quanto ao que fora decidido no RE nº 796.376/SC, esclareceu que a lide versara sobre a aplicabilidade da imunidade do ITBI, prevista no art. 156, §2º, inciso I, da CF, até o limite do capital social a ser integralizado, e que o entendimento de um dos Ministros, invocado pela Recorrente, estava inserido na defesa de sua proposição, mas não compusera a parte dispositiva da sentença final, não fazendo coisa julgada, conforme disposto no artigo 469 do CPC.

Citou recentes decisões do F/CCM (Acórdãos nºs 17.926, 17.928 e 18.578), as quais repeliem a tese de que a imunidade em apreço seria incondicionada.

Em 21/06/2024, com base no parecer supracitado, foi exarada pelo titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários a decisão ora recorrida, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 01126/2023, nos termos em que fora lavrada (cf. folha 164).

Inconformada com essa decisão, da qual foi intimada em 01/07/2024, a contribuinte interpôs, em 21/08/2024 – após pedir e ter deferida a dilação do prazo recursal -, o Recurso Voluntário autuado em folhas 175 a 182, acompanhado dos documentos de folhas 183 a 259.

Em suas razões recursais, a Recorrente afirma que, malgrado o entendimento do Fisco de que a contribuinte não fora hábil o suficiente para comprovar que houve um erro cometido pela contabilidade da empresa, tudo que era possível teria sido feito para retificá-lo, conforme demonstraria a documentação anexada à peça recursal.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

Alega que, a partir de 2018, a Recorrente teria passado a prestar serviços de assessoria e apoio administrativo para a empresa *Windsor Palace*, recebendo valores mensais por tais serviços, porém, devido a um erro de informação, tais receitas não teriam sido reconhecidas pela contabilidade da Recorrente, vindo tal erro a ser identificado apenas em setembro de 2022, quando teria sido intimada pelo Fisco no âmbito deste processo.

Aduz que, a partir da identificação desse erro material, todas as providências teriam sido tomadas no sentido de reescrituração contábil e restabelecimento dos fatos contábeis, conforme lista que apresenta, com a qual pontua o que teria sido retificado na contabilidade da Recorrente⁴.

Afirma que “a empresa *Windsor Palace* lançou os pagamentos corretamente em sua contabilidade, o que reforça que o erro esteve, realmente, na contabilidade de **TUNAS**”⁵.

Assevera que todos os documentos contábeis apresentados teriam sido retificados na forma da lei, para sanar a questão, e que os valores dos impostos municipais e federais se encontrariam provisionados na contabilidade para recolhimento na forma própria.

Assinala que, em casos como o presente, em que a Recorrente teria feito todo o possível para retificar seu erro contábil, seria salutar levar-se em consideração o princípio *in dubio pro contribuinte*, que seria norma implícita na Constituição e expressa no artigo 112 do CTN.

Colaciona ao recurso diversos precedentes, afirmando que a jurisprudência pátria manteria posição no sentido de que a relação entre o Fisco e o contribuinte seria

⁴ A lista está assim redigida:

“5.1 Cópia dos Razões da conta de Receita de Serviços (2018 e 2019) devidamente corrigidos e autenticados;

5.2 Cópia das DRE's (2018 e 2019) devidamente corrigidas e autenticadas, onde comprova-se a contabilização das Receitas de Serviços e, se comparadas à Receita de aluguéis, verifica-se a preponderância da Receita de Serviços sobre a Receita de Aluguéis;

5.3 Notas Explicativas 2018 e 2019, devidamente autenticadas, onde o contador esclarece o erro contábil;

5.4 Balanços Patrimoniais dos exercícios 2018 e 2019, devidamente assinados e autenticados, com explicação do contador de que o ISS está devidamente provisionado, apenas aguardando ser recolhido;

5.5 Por uma impossibilidade Operacional da Prefeitura, o contador não conseguiu emitir as Notas Fiscais que suportam as Receitas, emitindo, dessa forma todos os Recibos de Prestação de Serviços, onde **TUNAS** reconhece ter recebido tais valores. Para comprovação dessa situação, juntamos os seguintes documentos:

5.5.1- Cópia do Print da tela do site “Nota Carioca”, onde tem a mensagem em que a Prefeitura não emite as respectivas Notas Fiscais;

5.5.2- Cópia dos Recibos de Prestação de Serviços, devidamente autenticados, onde **TUNAS** reconhece o recebimento dos valores relacionados à prestação de seus serviços; (...)”

⁵ Apesar dessa afirmativa, a Recorrente junta aos autos Livros Razão da empresa *Windsor Palace* com lançamentos contábeis indicativos de que sua contabilidade também teria sido retificada.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

desequilibrada, motivo pelo qual, em caso de dúvida, dever-se-ia privilegiar a boa-fé do contribuinte, mantendo-o a salvo de uma hermenêutica prejudicial e preservando a equidade no caso concreto.

Pontua não querer persistir nas teses de prescrição ou decadência do crédito, tampouco valer-se do voto do Ministro Alexandre de Moraes (em possível referência ao RE nº 796.376/SC, Tema 796 do STF), ancorando-se a defesa na boa-fé da Recorrente e no conteúdo fático-probatório, que evidenciariam que teria ocorrido o erro material na contabilidade.

Digressiona sobre o princípio da verdade material e sua aplicação ao caso em apreço, citando doutrina e jurisprudência.

Em arremate, enfatiza que teria demonstrado inequivocamente que sua atividade preponderante nunca teria sido imobiliária e que a falha teria decorrido de um erro material em sua contabilidade, tendo a Recorrente cumprido a Norma Brasileira de Contabilidade para a retificação dos lançamentos, como demonstraria a vasta documentação apresentada.

Sustentada nos argumentos acima indicados, a pretensão da Recorrente consiste no que segue:

i) Que seja considerada meio hábil de prova a documentação apresentada, bem como a retificação de sua contabilidade, à luz dos princípios da verdade real, da boa-fé e do *in dubio pro contribuinte*;

ii) Que seja reconhecida a inexistência de atividade preponderante imobiliária;

iii) Que seja declarada nula a Nota de Lançamento *sub lite*."

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.605

VOTO

Relativamente ao presente recurso, apresentado no bojo do processo administrativo nº 04/451.160/2023, buscou o contribuinte discutir as mesmas questões então suscitadas para os Recursos Voluntários nº 20.788 e nº 20.789.

Porém, diferentemente daqueles casos, o ITBI em jogo nestes autos diz respeito à transmissão do imóvel localizado na Rua Domingos Ferreira, 28 – apto. 601, em Copacabana, que embora tenha sido também alienado à sociedade recorrente em integralização de capital, no mesmo momento em que aqueles relacionados aos dois outros recursos, não fez parte do rol de imóveis objeto da integralização em pedido apresentado à Secretaria de Fazenda para a aplicação da imunidade.

Verificando-se o requerimento apresentado no processo apenso (processo administrativo 04/453.935/2016), apenas os imóveis localizados na Rua João Lira e na Avenida Atlântica foram considerados no pedido para a aplicação da imunidade, tendo o contribuinte, inclusive, quando intimado a esclarecer dúvidas, afirmado (vide fl. 34) que *“o imóvel da Rua Domingos Ferreira, 28 apt. 601 – Copacabana, NÃO FAZ PARTE, do pedido inicial, tendo em vista o imóvel encontrar-se alugado, motivo pelo qual não pode solicitar a referida isenção”*.

Tanto que o ITBI neste caso foi calculado pelo contribuinte e pago por meio da guia nº 2156133, em valor de R\$ 23.338,39 (vinte e três, trezentos e trinta e oito reais e trinta e nove centavos), conforme atesta a certidão da matrícula do imóvel no RGI competente, às fls. 263/264, tratando-se a Nota de Lançamento nº 01126/2023 de exigência de diferença do tributo considerando-se que o pagamento da guia nº 2156133 foi realizado fora do prazo legal e sem os acréscimos moratórios devidos, conforme legislação municipal.

Daí a elaboração do quadro demonstrativo de fl. 03 onde a Fiscalização demonstrou a equação elaborada para a identificação do montante devido.

Por bem completas, faço a transcrição dos fundamentos utilizados pela Representação da Fazenda a respeito do cálculo elaborado pela Fiscalização e não impugnado pelo contribuinte:

Sucede que a transmissão ora em foco não fora objeto do referido pleito, como expressamente declarado pela postulante (cf. folha 34 do processo de não incidência). Dessa circunstância decorre que os argumentos recursais relacionados à existência de erros na escrita contábil e à sua retificação não guardam qualquer relação com a exigência fiscal em apreço, que cuida de diferença de ITBI decorrente da falta de acréscimos moratórios, por ocasião do pagamento de imposto a destempo.

Como relatado linhas acima, o montante de R\$23.338,39 foi recolhido em 21/12/2017, fora, portanto, do prazo legal (01/09/2016) e sem os

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

acréscimos moratórios devidos, o que atrai a incidência da regra constante do §1º do art. 13 da Lei nº 1.364/1988, cuja redação é a seguinte:

Art. 13. O lançamento do imposto será efetuado com base em declaração prestada pelo sujeito passivo.

§1º Quando a declaração de que trata o caput for omissa ou insuficiente e desta decorrer o pagamento de guia sem os devidos acréscimos moratórios, em desatendimento ao disposto no art. 20, será imputado ao valor recolhido o montante de acréscimos moratórios devidos até a data do pagamento, tomando-se por base a parcela do imposto adimplida, de forma a ser totalmente aproveitado o montante pago.

§2º Na hipótese de o imóvel ocupar área pertencente a mais de um município, o lançamento levará em consideração o valor da parte do imóvel localizada no Município do Rio de Janeiro.

Trata-se de uma norma especial, a que se poderia denominar de “regra de imputação”, reconhecida pacificamente por este C. Colegiado, tendo-se como exemplo o Acórdão nº 12.462, decorrente do julgamento do Recurso Voluntário nº 13.236, em 01/12/2011 (...)

Deste modo, entendendo que os motivos para o lançamento deixaram de ser atacados pelo contribuinte já desde sua impugnação, entendo que o ato onde constituída a obrigação tributária não merece qualquer alteração.

Ainda que se ignore que a transmissão do imóvel da Rua Dias Ferreira não fez parte do pedido para o reconhecimento da imunidade, melhor sorte não restaria ao contribuinte, já que à exemplo dos fundamentos expostos nos votos apresentados para julgamento dos Recursos Voluntários nº 20.788 e nº 20.789, as inconsistências identificadas na escrita contábil do contribuinte não permitiriam que as condições estabelecidas pela legislação para a fruição da imunidade fossem corretamente avaliadas.

Em razão do exposto, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.605

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **TUNAS 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 do Município do Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR
CONSELHEIRO

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