



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

**RECORRENTES: MARIA LUIZA FERRAZ MARTINS, TRISTÃO MARTINS NETO, JANAINA DA CONCEIÇÃO MONTEALGRE MARTINS LO BIANCO E MARCOS AUGUSTO DA CONCEIÇÃO MONTEALEGRE MARTINS**

**RECORRIDA: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Assunto: **ITBI**

Inscrição: **265558-7**

Endereço: **Rodovia Amaral Peixoto km 10,5, Várzea das Moças**

Senhor Presidente,

Trata-se de recurso voluntário (fls. 837 a 858) contra decisão de primeira instância proferida pela 4ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal (fls. 823 a 831) que julgou improcedente a impugnação apresentada contra o lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) realizado por meio da notificação nº SMF/15065949/2022, referente à transmissão de 2/3 do imóvel situado na Rodovia Amaral Peixoto km 10,5, Várzea das Moças, inscrito sob o número 265558-7.

O lançamento impugnado teve origem no processo administrativo 030019009/2021, por meio do qual foi requerida a retificação da guia de ITBI nº 701024-2, que já havia sido recolhida por ocasião da celebração do contrato de compra e venda de 2/3 do imóvel, em 1997, pelo Sr. Tristão Martins Filho. Nesse processo, foram apuradas informações sobre o imóvel que resultaram na implantação da inscrição imobiliária 265558-7.

Ao analisar o requerimento, a Secretaria Municipal da Fazenda constatou que o imposto recolhido em 1997 teve como base um lote de 429m<sup>2</sup>, área significativamente menor que a área do imóvel transacionado (489.676m<sup>2</sup>), além de que a guia para pagamento se referiu a outra inscrição imobiliária, de número 139514-4. Assim, foi efetuado um lançamento complementar de ITBI por meio da Notificação de Lançamento nº SMF/15062217/2022.

Esse lançamento foi impugnado por intermédio do processo 030011544/2022 e cancelado por erro na identificação do sujeito passivo, uma vez que havia sido feito em nome do espólio de Tristão



**Prefeitura de Niterói**  
**Secretaria Municipal de Fazenda**  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

Martins Filho, que não mais existia, sendo realizado novo lançamento em substituição ao que foi cancelado, dessa vez em nome de “Maria Luiza Ferraz Martins e outros” (fl. 609).

Em sua impugnação ao novo lançamento (fls. 2 a 21), os contribuintes alegaram, em síntese, que:

- a) Ao solicitar a guia original de ITBI, o Sr. Tristão Martins Filho apresentou a escritura de compra e venda que descrevia a operação realizada e o imóvel a que ela se referia;
- b) Não houve o erro de fato a que se refere o artigo 149, VIII, do CTN;
- c) Por se tratar de um lançamento por declaração, já houve a decadência do direito de a Fazenda constituir o crédito tributário, conforme previsto no artigo 173, I, do CTN;
- d) Ainda que fosse revisto o lançamento, deveria usar a base de cálculo com base no valor do imóvel no momento da transmissão, e não a partir dos dados mercadológicos de 2022;
- e) Segundo o artigo 1.246 do Código Civil de 2022, “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”, sendo que a escritura foi apresentada a registro em 10/12/2013 (prenotação 132423) e em 29/04/2015 (138307);
- f) Em recente precedente vinculante, o STJ estabeleceu que “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 (art. 148 do CTN).

Requeru o cancelamento integral do lançamento de ITBI impugnado e, subsidiariamente, a retificação do lançamento para que o imposto seja calculado com base no valor do imóvel na época da transação, em 1996.

Para comprovar suas alegações, anexou a decisão sobre o requerimento de retificação da guia proferida pela CITBI (fls. 55 e 56), laudo de avaliação elaborado pela CITBI (fl. 58), notificação de lançamento (fl. 60), impugnação à notificação de lançamento apresentada no processo 030011544/2022 (fls. 62 a 77), parecer do auditor fiscal que embasou a decisão de primeira instância (fls. 79 a 82), decisão proferida no processo 0300011544/2022 (fls. 84 e 85); nova guia para pagamento de ITBI (fls. 87 e 88), escritura de compra e venda (fls. 90 a 92), DITI original (fl. 94), comprovante de pagamento (fl. 96), recibo de protocolo datado de 10/12/2013 emitido pelo 16º Ofício



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

de Niterói (fl. 98), recibo de protocolo datado de 29/04/2015 emitido pelo 16º Ofício de Niterói (fl. 100), certidão do 16º Ofício indicando prenotação da escritura de compra e venda (fls. 103 e 104), jurisprudência do STJ (fls. 106 a 130), Boletim de Informação Cadastral (fls. 131 e 132), cópia do processo 030019009/2021 (fls. 133 a 239), cópia do processo 030011544/2022 (fls. 240 a 583).

O Coordenador de ITBI também anexou jurisprudência do STJ (fls. 584 a 608), notificação de lançamento de ITBI (fl. 609) e julgou a impugnação apresentada no presente processo fls. (610 a 615) improcedente, mantendo-se a base de cálculo do tributo em R\$ 8.963.142,95, totalizando um valor de imposto de R\$ 179.262,86. Para ele, a jurisprudência do STJ pacificou entendimento de que o valor da transação declarado goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que pode ser afastada pelo Fisco por meio de regular processo administrativo próprio. Além disso, afirmou que foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, conforme definido na Norma ABNT NBR 14653-1, adotado pela CITBI.

O impugnante tomou ciência da decisão em 19/04/2023 (fls. 637 e 670) e apresentou recurso (fls. 638 a 656), reiterando os argumentos de sua impugnação, acrescentando-se ainda que a decisão de primeira instância seria nula por não ter respeitado a regra do artigo 74 da Lei nº 3.368/2018, uma vez que a decisão ou o parecer em que ela se baseou não teriam se referido expressamente às razões seguintes razões de defesa suscitadas pelo impugnante.

Requeru a anulação da decisão recorrida e, subsidiariamente, a retificação do lançamento impugnado para que o imposto seja calculado com base no valor do imóvel em 1996.

Os autos foram encaminhados ao DEFIS que, com base no artigo 8º-A, inciso I, da Resolução 49/SMF/2020, julgou o recurso e manteve a decisão de primeira instância (fl. 674).

Por discordar da competência do DEFIS para o julgamento em segunda instância do seu recurso, a contribuinte impetrou mandado de segurança em face do Coordenador do ITBI e do Diretor do DEFIS. A autoridade judicial deferiu a liminar e determinou a anulação das decisões anteriormente proferidas e o envio dos autos ao Diretor do DETRI para nova decisão (fls. 682 a 684).

Após consultas à SJUR e à PGM, foi proferida nova decisão de primeira instância pelo Diretor em exercício do DETRI, que julgou improcedente a impugnação objeto do processo (fls. 712 a 715).



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

Os contribuintes novamente apresentaram recurso ao Conselho de Contribuintes (fls. 732 a 753) reiterando os argumentos de sua impugnação e alegando, em síntese, que a decisão recorrida havia sido proferida por autoridade incompetente.

Requeru a anulação da decisão recorrida, com a remessa dos autos à Junta de Revisão Fiscal para julgamento e, subsidiariamente, o cancelamento do lançamento de ITBI e, se indeferido, a retificação do lançamento para que o imposto seja calculado tomando-se por base o valor do imóvel à época da transação tributada (1996).

Com base na decisão judicial de fls. 819 e 820, que tornou sem efeito a decisão proferida pelo auditor fiscal Juan Rodrigues Penna da Costa pelo fato de que não teria mais a atribuição de Diretor em exercício do DETRI na época em esse ato foi praticado, os autos foram encaminhados à Junta de Revisão Fiscal pelo Presidente do Conselho de para nova decisão (fls. 821).

Em 24/09/2024, a 4ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal julgou a impugnação improcedente por entender que “o acolhimento do pagamento da guia do ITBI não tem o condão de obstar eventual lançamento complementar” e que os erros na guia de pagamento do ITBI seriam erros de fato, o que afastaria o argumento da impugnante de que não se aplicaria a regra do artigo 149 do CTN. Os julgadores também entenderam que o fato gerador do imposto ainda não ocorreu. Por esse motivo, não se aplicaria a regra do artigo 173, I, do CTN, tampouco a Fazenda estaria impedida de apurar novamente a base de cálculo do imposto.

Inconformado, o recorrente apresentou recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes (fls. 837 a 858) com os seguintes argumentos: (a) houve quitação do imposto referente à aquisição do imóvel pelo Sr. Tristão Martins Filho ocorrida em 1996; (b) os erros na guia de pagamento relativos ao número de inscrição do imóvel e à sua área seriam meros erros formais; (c) a descrição do imóvel no RGI sempre apontou a área de 489.676,90 m<sup>2</sup>; (d) o município sempre teve conhecimento quanto à dimensão do imóvel, o que inviabilizaria a revisão do lançamento original com base no artigo 149 do CTN; o Sr. Tristão apresentou o DITI (fl. 94) acompanhado da escritura pública de compra e venda; (e) Houve decadência do direito de a Fazenda lançar o imposto com base no artigo 173, I, do CTN, já que desde 05/02/1997 o município já poderia ter realizado o lançamento de ITBI; (f) o lançamento impugnado utiliza uma base de cálculo apurada em 2022, enquanto a transmissão teria ocorrido em 1996.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

Requeru o cancelamento integral do lançamento de ITBI e, subsidiariamente, a retificação do lançamento para que o imposto seja calculado com base no valor do imóvel indicado em 1996.

É o relatório.

Da tempestividade

O recorrente tomou ciência da decisão de primeira instância por meio do e-mail enviado em 11/10/2024 (fl. 833) e protocolizou o recurso em 30/10/2024 (fl. 834), portanto dentro do prazo de 30 dias previsto no artigo 78 da Lei Municipal 3.368/2018.

Da legitimidade

Os recorrentes, representados por seu advogado (procuração à fl. 261), correspondem aos impugnantes e também são herdeiros do falecido Sr. Tristão Martins Filho, sendo que a Sra. Maria Luiza Ferraz Martins era inventariante do seu espólio. Por esse motivo, são partes legítimas para apresentação do recurso.

Da matéria devolvida em recurso voluntário

Resumidamente, o recorrente apresentou como pedidos o cancelamento integral do lançamento de ITBI e, subsidiariamente, a retificação do lançamento para que o imposto seja calculado com base no valor do imóvel indicado em 1996.

A Lei Municipal 2.597/2008 institui que o fato gerador do ITBI ocorre **no momento do registro ou da averbação do RGI** das mutações patrimoniais.

Art. 41. Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto **no momento do registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis** das mutações patrimoniais e transmissões tributáveis referidas no art. 40.

Sendo assim, ao meu ver, a emissão da guia para pagamento antecipado do ITBI não possui natureza de notificação de lançamento, uma vez que o fato gerador do tributo ainda não ocorreu e, por esse motivo, ainda não existe a obrigação tributária. Prova disso é que não há nenhum efeito para



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

o contribuinte que não pagar a guia de ITBI, sendo indevida a inscrição do débito correspondente em dívida ativa.

Portanto, a emissão da guia tem natureza de ato administrativo preparatório, e não de lançamento tributário.

Sendo assim, em atenção ao princípio do formalismo moderado que rege o processo administrativo tributário, entendo que, o recorrente, na verdade, pretende que se declare a impossibilidade de a Fazenda, no caso em tela, exigir a complementação do valor do ITBI antecipado em 1997, e subsidiariamente, que a guia complementar seja emitida com base no valor do imóvel indicado em 1996. Conclusão diversa levaria à extinção do processo por falta de interesse por se tratar de impugnação a lançamento inexistente ou por perda de objeto, já que a guia já transcorreu o prazo de validade da guia de ITBI.

Portanto, a matéria devolvida em recurso diz respeito à possibilidade de a Fazenda ter emitir nova guia para pagamento do ITBI em complemento à guia número 701024-2, emitida em 1997, bem como ao valor do imposto que deve ser cobrado quando for feito o registro no Registro Geral de Imóveis da compra e venda ocorrida em 1996.

#### Da obrigação tributária

Para analisar a validade da guia original (número 701024-2), é necessário identificar se ela é compatível com a obrigação tributária a que se refere.

De acordo com o artigo 113 da Lei 5.172/1966 – Código Tributário Nacional (CTN), a obrigação tributária somente surge com a ocorrência do fato gerador:

Art. 113. A obrigação tributária é principal ou acessória.

§ 1º **A obrigação principal surge com a ocorrência do fato gerador**, tem por objeto o pagamento de tributo ou penalidade pecuniária e extingue-se juntamente com o crédito dela decorrente.

No que se refere ao fato gerador do ITBI, a Lei Municipal 2.597/2008 institui que o fato gerador do ITBI ocorre **no momento do registro ou da averbação do RGI** das mutações patrimoniais.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

Processo 030000547/2023

Art. 41. Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto **no momento do registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis** das mutações patrimoniais e transmissões tributáveis referidas no art. 40.

Sendo assim, para a obrigação tributária relativa à compra e venda a que se refere a impugnação, pode-se identificar os seguintes elementos:

- a) Sujeito ativo do imposto – é o Município de Niterói, uma vez que o imóvel está localizado em seu território (artigo 42 da Lei Municipal 2.597/2008);
- b) Sujeito passivo do imposto – é o adquirente do bem ou direito sobre o imóvel. Tendo em vista que o Sr. Tristão Martins Filho, que corresponde ao adquirente na escritura de compra e venda objeto do registro, é falecido, o adquirente passou a ser o seu espólio, até a sua extinção.
- c) Fato gerador – é a compra e venda do imóvel referente à escritura lavrada em 12/08/1996.
- d) Momento do fato gerador – é o momento do registro da compra e venda no RGI, conforme disposto no artigo 41 da Lei Municipal 2.597/2008. Como o registro ainda será feito, **o fato gerador do imposto ainda não ocorreu.**
- e) Base de cálculo do imposto – A base de cálculo do Imposto é o valor corrente de mercado dos bens ou direitos relativos ao imóvel, **no momento da transmissão**, tal como disposto no artigo 49 da Lei Municipal 2.597/2008.

**Art. 49.** A base de cálculo do Imposto é o **valor dos bens ou direitos** relativos ao imóvel, **no momento da transmissão**.

Parágrafo Único - O valor a que se refere o caput deste artigo é o **valor corrente** de mercado do bem ou direito objeto da alienação.

Com relação à base de cálculo, presume-se que o valor de transação declarado pelo contribuinte é compatível com o valor de mercado. Essa presunção pode ser elidida sempre que o valor declarado se mostrar incompatível com o valor corrente de mercado, sendo que sua revisão depende de processo administrativo próprio.

Esse entendimento foi consolidado pelo STJ no julgamento relativo ao tema repetitivo 1113, que resultou na tese firmada de que “(...) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

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 (art. 148 do CTN) (...).”

Da validade da guia para pagamento do ITBI emitida em 1996

Inicialmente, deve-se observar mais uma vez que a guia para pagamento do ITBI, na verdade, não corresponde a uma notificação de lançamento, mas uma guia para antecipação do imposto a ser recolhido pelo adquirente do imóvel no momento em que a transmissão da propriedade for efetivada.

Com isso, se o fato gerador ocorrer de forma diversa da prevista, nova guia de ITBI deve ser emitida a fim de que reflita exatamente as características da obrigação tributária. Esse é o caso, por exemplo, se o negócio for realizado entre partes diferentes, com valor diverso do que estipulado inicialmente, se houver mudança na base de cálculo do imposto por modificações no imóvel ou no mercado imobiliário, ou ainda se a alíquota aplicável for alterada devido à mudança na legislação.

Para transmissão em questão, como o fato gerador não ocorreu em 1996, devendo ocorrer somente em 2024 quando for realizada a averbação no RGI, é imperioso verificar se a guia emitida em 1996 ainda reflete exatamente as características da obrigação tributária e as que o lançamento tributário deveria ter, fazendo-se as retificações ou complementação de valores necessários.

Esse é o entendimento do TJDF, segundo o qual o valor do imposto deve se referir ao momento do registro da transmissão no RGI, sendo cabível a complementação do ITBI pago caso haja diferenças a serem recolhidas, conforme decisão abaixo, que reconheceu a validade da complementação do imposto pago antecipadamente, em função da majoração da alíquota ocorrida entre a celebração do contrato e o momento do fato gerador, correspondente ao seu registro no RGI:

Classe do Processo: 07296628420198070016 - (0729662-84.2019.8.07.0016 - Res. 65 CNJ)

Registro do Acórdão Número: **1246995**

Data de Julgamento: 24/04/2020

Órgão Julgador: Primeira Turma Recursal

Relator: FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA

Publicação: Publicado no PJe: 28/05/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.

Ementa: JUIZADOS ESPECIAIS DE FAZENDA PÚBLICA. DIREITO TRIBUTÁRIO. DIREITO CIVIL. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. DATA DO EFETIVO REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. **COMPLEMENTAÇÃO DO VALOR DA ALÍQUOTA. DEVIDA.** RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Recurso próprio, regular e tempestivo, com apresentação de contrarrazões pela parte ré. 2. Recurso inominado interposto pela parte

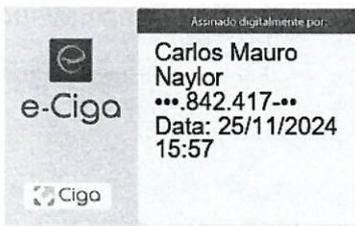


Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

autora em face da sentença que julgou improcedente o pedido inicial. **A recorrente alega que adquiriu uma chácara em 31/05/2007, e efetuou no ato da compra o pagamento do ITBI, porém, em 2018 recebeu nova guia de cobrança, em virtude da Lei nº 5.452/2015 que majorou a alíquota de 2% para 3%, razão pela qual requer a reforma da sentença para declarar a nulidade da nova cobrança, sob pena de bis in idem e risco à segurança jurídica e o direito adquirido.** 3. O artigo 35, inciso I do Código Tributário Nacional dispõe que o imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil. 4. E o artigo 1.245, caput, do Código Civil, dispõe que a transmissão da propriedade imobiliária por ato inter vivos, fato gerador do ITBI, está adstrita ao registro do título aquisitivo cartório de imóveis competente, momento em que se tem por transmitida a propriedade do imóvel. 5. No âmbito do Distrito Federal, a Lei Distrital nº. 3.830/2006 que disciplina a transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI), dispôs no seu art. 2º que o imposto incide sobre: I - a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física; II - a transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; III - a cessão de direitos à sua aquisição, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores. § 1º O Imposto refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Distrito Federal. § 2º Considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão referidas no artigo supra. 6. Porém, a antecipação do fato gerador do ITBI para a data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão, tal como disposta no § 2º do artigo 2º, foi considerada inconstitucional por este Tribunal de Justiça no julgamento da ADI 2007.00.2.008203-7, Conselho Especial, rel. p/ac Des. Natanael Caetano, DJE

19/08/2008. 7. A Lei Distrital nº 5.452/2015, que entrou em vigor em 1º/01/2016, majorou a alíquota do ITBI para 3%, e o Ato Declaratório Interpretativo nº 105/2015-SUREC/SEF resolveu que não haverá cobrança complementar de alíquota do ITBI para o instrumento prenotado no cartório de Registro de Imóveis até o final do exercício de 2015, e que o contribuinte que possuir apenas a escritura do cartório de Registro Civil deverá pagar o valor complementar do respectivo imposto no momento do registro do instrumento. 8. A jurisprudência do STF também se firmou no sentido de que o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis. Nesse sentido: ARE 934091 AgR, Relator: Min. ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 18/11/2016. 9. **No caso dos autos, restou incontroverso que a recorrente adquiriu, em 17/05/2007, uma chácara denominada gleba 4B, localizada na Fazenda Taboquinha, no perímetro do Distrito Federal, pelo valor de R\$ 70.000,00, e realizou na mesma data o pagamento do ITBI no valor de R\$ 1.400,00, com alíquota de 2%, nos termos do art. 2º da Lei nº 3.830/2006, conforme comprovante de arrecadação e escritura pública de compra e venda (ID. nº. 14009541 - Pág. 3 e 14009545 - Pág. 1/5), porém, não logrou comprovar nos autos o registro do imóvel no cartório competente.** 10. Em 2018 a recorrente foi notificada a complementar o pagamento do referido imposto em razão da Lei nº 5.452/2015, que majorou a alíquota do imposto para 3%, ficando comprovado que a recorrente deu causa à complementação do valor da alíquota, em face da ausência do registro do imóvel no cartório competente ou da comprovação da prenotação até o exercício de 2015. 11. **Recurso CONHECIDO e NÃO PROVIDO.** Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. 12. Condenada a autora recorrente ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 500,00 (quinhentos reais), a teor do art. 85, §8º, CPC, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça, ora deferida (art. 55, da Lei 9099/95). 13. A Súmula de julgamento servirá de acórdão, conforme regras dos art. 46 da Lei n.º 9.099/95 e art. 99 do Regimento Interno das Turmas Recursais do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios  
Decisão: CONHECIDO. IMPROVIDO. UNÂNIME.  
(original sem grifos)



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

Processo 030000547/2023

O valor da base de cálculo do imposto deve se referir ao valor corrente de mercado, ou seja, o valor de mercado do imóvel no momento da ocorrência do fato gerador, tal como determina o artigo 49 da Lei Municipal 2.597/2008. Assim, ainda que o valor indicado no contrato de compra e venda celebrado em 1996 tenha sido de R\$ 60.000,00, tendo em vista a mudança na situação fática do mercado imobiliário, entendo que a base de cálculo deve ser novamente apurada.

Nesse sentido, o TJRJ também entende que a base de cálculo do imposto no caso de transmissão de direitos levada a registro 28 anos depois da celebração do contrato é o valor corrente de mercado, isto é, o valor de mercado na época do fato gerador, e não o valor de mercado da época em que o contrato foi firmado, como se observa no julgado abaixo:

**0011882-17.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO**

1ª Ementa

Des(a). ADRIANA RAMOS DE MELLO - Julgamento: 10/04/2024 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 21ª CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. IMPETRANTE QUE PRETENDE QUE O IMPOSTO SEJA CALCULADO COM BASE NO VALOR DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FIRMADA NO ANO DE 1996. DECISÃO DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO LIMINAR. 1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos do mandado de segurança impetrado em face de Município do Rio de Janeiro, indeferiu o pedido liminar formulado com vistas à suspensão da exigibilidade do crédito de ITBI e obtenção da escritura definitiva de compra e venda no respectivo cartório de notas do imóvel objeto da presente lide. 2. Entendimento jurisprudencial sumulado no Enunciado de nº 59 deste Eg. TJRJ, no sentido de que somente se reforma decisão acerca de concessão de tutela de urgência, cautelar ou antecipatória se teratológica, contrária à lei ou à prova dos autos. 3. Decisão agravada que não se reveste de quaisquer dos defeitos mencionados, mas, ao revés, revela-se prudente e comedida, em consonância com o artigo 300 do CPC, porquanto não se vislumbra, de pronto, a probabilidade do direito alegado pela impetrante. 4. **Fato gerador do ITBI que é a transferência da propriedade imobiliária, a qual se opera com a inscrição no Cartório de Registro Geral de Imóveis, e não a Promessa de Compra e Venda levada a efeito entre as partes nos idos de 1996.** 5. Base de cálculo do imposto que é o valor venal dos bens ou direitos relativos ao imóvel (valor corrente de mercado), no momento da transmissão, de modo que **a pretensão do agravante, no sentido do recolhimento do imposto sobre o valor da Promessa de Compra e Venda assinada há 28**



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

**anos é notoriamente ilegal** (art. 14, da Lei 1.364/88). 6. Tendo o impetrante indicado valor venal flagrantemente reduzido para a fixação do ITBI, a necessidade de perícia, a fim de se **estabelecer o atual valor de mercado do imóvel**, e a conseqüente necessidade de adequação da ação, foram corretamente reconhecidas pela decisão agravada. 7. Recurso conhecido e desprovido.

Decisão monocrática - Data de Julgamento: 10/04/2024 - Data de Publicação: 12/04/2024

Considerando que, pela avaliação da CITBI, o valor declarado pelo contribuinte corrigido monetariamente não corresponde ao valor de mercado da fração de 2/3 do imóvel que será transmitida, correspondente a R\$ 8.683.199,42 em 17/08/2022 (fls. 59 e 60), deve constar na guia o valor de mercado do imóvel no momento da transmissão.

Da aplicação do artigo 149 da Lei 5.172/1966 – Código Tributário Nacional

O artigo 149 do CTN estabelece os casos em que um lançamento pode ser revisto pela autoridade administrativa:

Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:

I - quando a lei assim o determine;

II - quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária;

III - quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos do inciso anterior, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recuse-se a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade;

IV - quando se comprove falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento definido na legislação tributária como sendo de declaração obrigatória;

V - quando se comprove omissão ou inexatidão, por parte da pessoa legalmente obrigada, no exercício da atividade a que se refere o artigo seguinte;

VI - quando se comprove ação ou omissão do sujeito passivo, ou de terceiro legalmente obrigado, que dê lugar à aplicação de penalidade pecuniária;

VII - quando se comprove que o sujeito passivo, ou terceiro em benefício daquele, agiu com dolo, fraude ou simulação;

VIII - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior;

IX - quando se comprove que, no lançamento anterior, ocorreu fraude ou falta funcional da autoridade que o efetuou, ou omissão, pela mesma autoridade, de ato ou formalidade essencial.

Parágrafo único. A revisão do lançamento só pode ser iniciada enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

Entretanto, no caso em questão, ainda não ocorreu o fato gerador e, por esse motivo, não houve o lançamento tributário. Assim, não há que se falar em revisão de lançamento na forma do artigo 149 do CTN.

Da aplicação do artigo 173, I, da Lei 5.172/1966 – Código Tributário Nacional

O recorrente afirma que considerando que “a transmissão de propriedade objeto do lançamento impugnado foi devidamente comunicada ao Município em 05.02.1997, a partir desse momento o Município já poderia efetuar o lançamento do ITBI, de modo que o prazo decadencial previsto no art. 173, I, do CTN teve início em 01.01.1998 e se encerrou em 31.12.2002, quase 20 anos antes do lançamento impugnado”.

Entretanto, a transmissão da propriedade entre vivos ocorre com o registro do título no RGI, o que não ocorreu até a presente data, tal como disposto no artigo 1.245 do Código Civil.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º-Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º-Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Além disso, cabe observar que o artigo 41 da Lei Municipal 2.597/2008 estabelece como fato gerador o registro no RGI, e não a celebração de contrato de compra e venda, ainda que por escritura pública.

Sendo assim, fica evidente que o fato gerador ainda não ocorreu e, por esse motivo, sequer se iniciou o prazo decadencial de a Fazenda lançar o tributo.

Ressalta-se que o recorrente afirma ainda que já houve a prenotação da compra e venda junto ao RGI em 10/12/2013 e em 29/04/2015 e isso seria suficiente para a ocorrência do fato gerador do ITBI (fls. 98 e 102 a 104), com base no artigo 1.246 do Código Civil.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

Entretanto, de acordo com o artigo 205 (e a redação antiga do artigo 206) da Lei 6015/1973, os efeitos da prenotação cessarão se o requerente não suprir as exigências no prazo legal:

Art. 206. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, se, decorridos trinta (30) dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado, salvo nos casos de processo de dúvida ou de inscrição de instituição de bem de família e de inscrição de memorial de loteamento; casos estes em que o perecimento da prenotação ocorrerá após 30 (trinta) dias da data da publicação do último edital. (redação anterior)

Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

Sendo assim, não se verificam os efeitos da prenotação da compra e venda no RGI uma vez que até a presente data não foi efetivada a averbação no registro do imóvel e, portanto, não houve a ocorrência do fato gerador.

Conclusão

Conclui-se que a DITI e a guia de pagamento do ITBI paga em 1997 não são compatíveis com a obrigação tributária relativa à averbação no Registro Geral de Imóveis, em 2024, da compra e venda realizada em 1996, devendo ser expedida uma nova guia para complementação do imposto pago em 1997 considerando os elementos corretos relativos ao lançamento tributário, inclusive o valor corrente de mercado.

Diante do exposto, opino pelo conhecimento do recurso voluntário e seu não provimento, cabendo ao recorrente requerer a emissão de uma nova guia para pagamento do tributo a fim de que possa realizar o registro do imóvel, uma vez que a guia impugnada está vencida. Para tanto, a autoridade fiscal poderá realizar nova avaliação para identificar a base de cálculo do imposto, se entender que o valor informado pelo requerente não condiz com o valor corrente de mercado da fração do imóvel que será transmitida.

Conselho de Contribuintes, 22 de novembro de 2024.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0



Prefeitura de Niterói  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Conselho de Contribuintes

**Processo 030000547/2023**

Senhor Presidente,

Segue anexa a manifestação prevista no art. 24 do Decreto Municipal 9.735/2005.

Ressalto que o conselheiro **Rodrigo Fulgoni** proferiu a decisão de fls. 610 a 615. Sendo assim, em que pese as decisões proferidas no presente processo terem sido anuladas por determinação judicial (fl. 684), entendo que ele continuaria impedido, conforme disposto no artigo 54, inciso IV, desse decreto, uma vez que a decisão permaneceu nos autos.

Informo ainda que há nos autos **pedido de sustentação oral e de prioridade para pessoa com idade igual ou superior a 60 anos** (fl. 835).

Diante do exposto, encaminho os autos para providências quanto ao eventual impedimento e para que sejam observados os pedidos supracitados.

Conselho de Contribuintes, 22 de novembro de 2024.

Maria Elisa Vidal Bernardo  
Representante da Fazenda  
Matr. 242309-0



# NITERÓI

SEMPRE À FRENTE

**EMENTA:** RECURSO VOLUNTÁRIO. ITBI OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. REVISÃO DE LANÇAMENTO. Conforme tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal (Tema 1.124), o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro. O registro é eficaz a partir do momento da prenotação do título, desde que não haja o cancelamento do ato por omissão do interessado. No caso, o sujeito passivo somente comprova a prenotação do título, deixando de provar, contudo, que o protocolo não foi cancelado pelo oficial registrador. Não ocorrência do fato gerador do ITBI e, conseqüentemente, da preliminar de decadência. Aspecto quantitativo do ITBI que deve ser reportar à data da ocorrência do fato gerador da obrigação, assim entendido o momento em que o título for efetivamente registrado, e não o momento da celebração da escritura de compra e venda. O adimplemento de guia do ITBI em data anterior à ocorrência do fato gerador constitui mera antecipação de pagamento sem substituição tributária, a qual não afasta a imediata e preferencial restituição da quantia paga caso não se realize o fato gerador presumido, ou o pagamento da diferença na hipótese do valor venal do imóvel, no momento da ocorrência do fato gerador, ser superior ao constatado anteriormente. Art. 156, II, CF. Art. 150, §7º, CF. Art. 144, CTN. Art. 173, I, CTN. Art. 1.245, CC. Art. 1.246, CC. Art. 205, Lei nº



# NITERÓI

SEMPRE À FRENTE

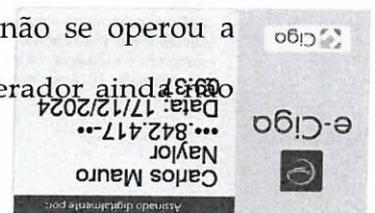
6.015/73. Art. 206, Lei nº 6.015/73. Art. 41 da Lei Municipal nº 2.597/08 (CTM). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por MARIA LUIZA FERRAZ MARTINS, TRISTÃO MARTINS NETO, JANAINA DA CONCEIÇÃO MONTEALEGRE MARTIS LO BIANCO e MARCOS AUGUSTO DA CONCEIÇÃO MONTEALEGRE MARTINS contra decisão de primeira instância proferida pela 4ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal que julgou improcedente a impugnação ao lançamento de ITBI relativo à transmissão de 2/3 do imóvel situado à Rodovia Amaral Peixoto, km 10,5 Várzea das Moças, Niterói, inscrição 265.558-7.

Em sede de impugnação, o sujeito passivo alega: (i) que houve o integral e tempestivo pagamento do ITBI incidente sobre a transmissão no ano de 1997; (ii) a impossibilidade de revisão do lançamento pela inexistência de erro de fato; (iii) a ocorrência da decadência, eis que já decorrido o quinquênio do art. 173, I, do CTN; (iv) a impossibilidade de se aplicar uma base de cálculo apurada em 2022 a um ITBI cuja transmissão ocorreu em 1996.

A decisão de primeira instância proferida pela 4ª Turma de Julgamento da Junta de Revisão Fiscal julgou improcedente o pedido por entender que: (i) o acolhimento do pagamento de guia de ITBI não tem o condão de obstar eventual lançamento complementar; (ii) a presença de erro de fato no caso concreto – a dimensão do imóvel – autoriza a revisão do lançamento; (iii) não se operou a decadência diante da ausência do início do prazo, pois o fato gerador ainda não





**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

ocorreu; (iv) não se aplica o art. 144 do CTN ao caso, já que o fato gerador do ITBI ainda não ocorreu.

Diante da decisão negativa, foi interposto recurso voluntário pelo sujeito passivo sob os mesmos argumentos da impugnação.

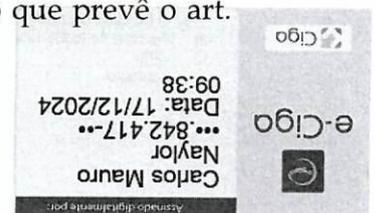
A d. Representação Fazendária opina pelo conhecimento e desprovemento do recurso voluntário.

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário, razão pela qual o conheço na integralidade.

No mérito, verifica-se que o objeto da controvérsia reside na possibilidade de novo lançamento de ITBI por parte da Administração Tributária relativamente a imóvel objeto de escritura de compra e venda em 1996, com efetivo recolhimento do imposto segundo valores e condições da época, mas nunca registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Com efeito, prescreve o art. 156, II, da Constituição que aos Municípios compete instituir imposto sobre a *“transmissão ‘inter vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição”*. Isso significa que, por disposição constitucional, a materialidade do ITBI depende da efetiva transmissão entre vivos e onerosa de bem imóvel, a qual só acontece, forte no que prevê o art.





1.245 do Código Civil, com o efetivo registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Diante da tal arcabouço normativo, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese (Tema 1.124): *“o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”*. A contrário senso, enquanto não efetivado o registro do título, não se pode considerar ocorrido o fato gerador do ITBI.

Seguindo a regra constitucional, o art. 41 do Código Tributário Municipal dispõe que *“considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto no momento do registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis das mutações patrimoniais e transmissões tributáveis referidas no art. 40”*. Ou seja, é assente a ideia de que não há fato gerador do ITBI enquanto não registrado o título perante o RGI.

Por sua vez, o art. 1.246 do Código Civil afirma que *“o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”*. O objetivo da norma, conforme lições da literatura, é concretizar o princípio da prioridade: evitar o conflito de títulos contraditórios relativos ao mesmo imóvel<sup>1</sup>.

No entanto, o art. 205 da Lei nº 6.015/73 determina que *“cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais”*. Ou seja, os efeitos retroativos do registro à prenotação contidos no art. 1.246 do Código Civil dependem da sua efetiva finalização, pois, do

---

<sup>1</sup> PELUZO, Cezar (coord.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2023, p. 1.239.



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

contrário, é como se o ato não tivesse sido praticado. O protocolo é cancelado e os emolumentos parcialmente devolvidos (art. 206, Lei nº 6.015/73).

No caso, o sujeito passivo comprova documentalmente que apresentou o título a registro em 10/12/2013 (fls. 98) e, posteriormente, 29/04/2015 (fls. 100). Não há prova, contudo, de que este último protocolo ainda esteja válido, de que não tenha sido cancelado pelo oficial registrador em razão de omissão por parte do interessado.

Logo, presumem-se operados os efeitos obstativos do art. 205 da Lei nº 6.015/73, isto é, de que o protocolo foi cancelado e o registro não efetivado. Em consequência, fica claro que o fato gerador do ITBI – efetiva transmissão da propriedade imobiliária pelo registro – ainda não ocorreu.

Diante de tais premissas, afasto a preliminar de mérito suscitada – decadência – pois sequer iniciado o quinquênio legal para constituição do crédito tributário (art. 173, I, CTN).

No mesmo diapasão, rejeito a alegação de que a Administração Tributária estaria aplicando uma base de cálculo apurada em 2022 a uma transmissão realizada em 1996, na medida em que o aspecto quantitativo do lançamento deve, nos termos do art. 144 do CTN, se reportar à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e reger-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

Como já dito anteriormente, o fato gerador do ITBI não ocorreu em 1996, tal como sustenta o sujeito passivo. Em verdade, ele ainda não ocorreu, pois o título não foi efetivamente registrado (art. 41 do CTM).



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

O que fez a Administração Pública foi, após pedido do interessado, emitir a Notificação de Lançamento presumindo que o título seria levado à registro naquele momento. É por isso que foi apurado o valor venal do imóvel segundo as condições de mercado de 2022, e não de 1996. E assim acontecerá sucessivamente até que o título seja efetivamente registrado, pois o lançamento deve se reportar à data da ocorrência do fato gerador da obrigação.

O ponto que suscita maior dúvida, entretanto, diz respeito ao fato de que o sujeito passivo já realizou o pagamento de uma guia de ITBI em 1996 relativamente à transmissão de 2/3 do imóvel situado à Rodovia Amaral Peixoto, km 10,5 Várzea das Moças, Niterói. Esse pagamento foi realizado a partir de um lançamento que considerou as condições mercadológicas daquele ano, quando ainda não tinha ocorrido o fato gerador do ITBI.

A meu sentir, a resposta jurídica se encontra no art. 150, §7º, da Constituição (*“a lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido”*): a situação ocorrida em 1996 e retratada nos autos consiste em uma antecipação de pagamento sem substituição tributária.

O instituto jurídico da antecipação de pagamento sem substituição tributária é notadamente reconhecido pelo ordenamento jurídico brasileiro. No julgamento do RE 598.677/RS, o Ministro Dias Toffoli observou, relativamente ao art. 150, §7º, da Constituição, que *“o núcleo central do tema seria a antecipação em relação à ocorrência do fato gerador, e não a figura passiva da substituição”*, de modo que *“a discussão acerca de estarem ou não as duas formas de antecipação [com e sem substituição*



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

*tributária] alcançadas pelo citado art. 150, § 7º, da Constituição parece estar resolvida em sentido afirmativo na jurisprudência da Corte” (RE 598677, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/03/2021, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-085 DIVULG 04-05-2021 PUBLIC 05-05-2021).*

Na figura jurídica mencionada, o contribuinte de direito é chamado a antecipar o pagamento de um tributo cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido.

É exatamente a hipótese dos autos. A guia adimplida em 1997 por ocasião da celebração da escritura de compra e venda consistiu em uma antecipação do pagamento do ITBI relativamente a um fato gerador que se presumia ocorrer posteriormente com efetiva transferência da propriedade imobiliária pelo registro.

Com efeito, o fato gerador do ITBI não ocorreu em 1997 por inércia dos interessados, já que o título não foi registrado perante o Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói. Assim, abriram-se 2 (duas) vias ao sujeito passivo: (i) solicitar a restituição comprovando o distrato e, conseqüentemente, a impossibilidade de ocorrência do fato gerador; ou (ii) levar o título novamente a registro em momento posterior e pagar a (ou obter a restituição da) diferença de ITBI, nos exatos termos do que prescreve o art. 150, §7º, da Constituição c/c art. 144 do Código Tributário Nacional.

Ao que parece, o sujeito passivo optou pela segunda via, já que visa a “atualização” da guia de ITBI para efetivo registro do título perante o Cartório de Registro de Imóveis. Deve, pois, pagar a (ou obter a restituição da) diferença de ITBI,



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

a depender do valor venal do imóvel no momento da ocorrência do fato gerador (registro do título translativo).

Logo, correto o procedimento da Administração Tributária ao promover o lançamento do ITBI segundo as condições de mercado apuradas no momento da apresentação do Documento de Informação para Tributação do ITBI (DITI), descontado o valor antecipado pelo sujeito passivo com a devida atualização monetária.

Vale ressaltar, por fim, que a guia para pagamento do lançamento ora vergastado encontra-se vencida, de modo que caberá ao sujeito passivo solicitar a emissão de novo documento, sendo certo que a autoridade administrativa promoverá nova avaliação do bem a ser transmitido, a fim de apurar o valor venal do imóvel (base de cálculo) conforme as condições de mercado vigentes ao tempo da ocorrência do fato gerador (registro da transmissão da propriedade imobiliária).

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância.

Niterói, 5 dezembro de 2024.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CONSELHEIRO

CONSELHO DE CONTRIBUINTES - CC  
PROCESSO: 030/000547/2023

CONTRIBUINTE: - MARIA LUIZA FERRAZ MARMTINS, TRISTÃO MRTINS NETNO, JANAINA DA CONCEIÇÃO MONE ALEGRE  
MATINS LO BIANO E MARCOS AUGUSTO DA CONCEIÇÃO MONTE ALEGRE MARTINS

CERTIFICO, em cumprimento ao artigo 38,VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto nº 9735/05.  
1.563º SESSÃO HORA: 11:06h DATA: 18/12/2024

PRESIDENTE: CARLOS MAURO NAYLOR

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. Fábio Dorigo
2. Isabela Perez Caldas Schettini
3. Luiz Alberto Soares
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Ermano Torres Santiago
6. Luiz Claudio Oliveira Moreira
7. Mariana de Oliveira Nóbrega
8. Roberto Pedreira Ferreira Curi

**VOTOS VENCEDORES:** Os dos Membros sob os nºs. ( 01,02, 03, 04, 05, 06, 07, 08)

**VOTOS VENCIDOS:** Dos Membros sob os nºs ( X )

**DIVERGENTES:** Os dos Membros sob os nºs. ( X )

**ABSTENÇÃO:** Os dos Membros sob os nºs ( X )

**VOTO DE DESEMPATE:** SIM ( ) NÃO ( X )

**RELATOR DO ACÓRDÃO:** Eduardo Sobral Tavares

CC em 18 de dezembro de 2024

**MARIA LUIZA FERRAZ MARMTINS, TRISTÃO MRTINS NETNO, JANAINA DA CONCEIÇÃO MONE ALEGRE MATINS LO  
BIANO E MARCOS AUGUSTO DA CONCEIÇÃO MONTE ALEGRE MARTINS**

Recorrido: Fazenda Pública Municipal

Relator: Eduardo Sobral Tavares

**DECISÃO:** Por unanimidade de votos o Conselho entendeu pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, nos termos do voto do conselheiro relator.

**EMENTA APROVADA**

"ACÓRDÃO 3463/2024 - RECURSO VOLUNTÁRIO. ITBI OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. REVISÃO DE LANÇAMENTO. Conforme tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal (Tema 1.124), o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro. O registro é eficaz a partir do momento da prenotação do título, desde que não haja o cancelamento do ato por omissão do interessado. No caso, o sujeito passivo somente comprova a prenotação do título, deixando de provar, contudo, que o protocolo não foi cancelado pelo oficial registrador. Não ocorrência do fato gerador do ITBI e, conseqüentemente, da preliminar de decadência. Aspecto quantitativo do ITBI que deve ser reportar à data da ocorrência do fato gerador da obrigação, assim entendido o momento em que o título for efetivamente registrado, e não o momento da celebração da escritura de compra e venda. O adimplemento de guia do ITBI em data anterior à ocorrência do fato gerador constitui mera antecipação de pagamento sem substituição tributária, a qual não afasta a imediata e preferencial restituição da quantia paga caso não se realize o fato gerador presumido, ou o pagamento da diferença na hipótese do valor venal do imóvel, no momento da ocorrência do fato gerador, ser superior ao constatado anteriormente. Art. 156, II, CF. Art. 150, §7º, CF. Art. 144, CTN. Art. 173, I, CTN. Art. 1.245, CC. Art. 1.246, CC. Art. 205, Lei nº 6.015/73. Art. 206, Lei nº 6.015/73. Art. 41 da Lei Municipal nº 2.597/08 (CTM). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO."

CC em 18 de dezembro de 2024