



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 990/0022741/2024
Data:
Folhas:
Rubrica:

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: MAR RESENDE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS

LTDA

CNPJ: 26.238.221/0001-96

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

O presente processo tem como objetivo apurar eventual incidência de ITBI sobre a transmissão do imóvel situado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, 4582, Piratininga – Niterói/RJ, inscrito no cadastro municipal sob o nº 070.292-8, para fins de integralização ao capital social da recorrente.

No processo administrativo 030/006137/2017 foi emitido Certificado Declaratório CSP 004.2018 em que houve o reconhecimento da suspensão da obrigação tributária referente ao ITBI por ter ocorrido operação supostamente protegida pelo manto da norma imunizante prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal que salvaguarda da tributação a transmissão de imóveis para fins de integralização de capital.

A não incidência do imposto sobre a operação foi deferida sob condição resolutória de ulterior verificação da atividade preponderante da adquirente e, após a análise da atividade preponderante, foi verificada a incidência do imposto, e avaliado o imóvel para fins de cobrança.

Tal preponderância é caracterizada quando mais de 50% da receita operacional do adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição, decorrer de compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de bens imóveis ou direitos relativos a bens imóveis. Caso a adquirente tenha iniciado suas atividades após a aquisição ou menos de 2 anos antes ela, a lei autoriza que se



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 990/0022741/2024
Data:
Folhas:
Rubrica:

leve em conta os três primeiros anos seguintes à aquisição para o cálculo de sua receita operacional.

Em Impugnação ao lançamento o transmitente aduziu que o lançamento só poderia ter sido efetuado até 2022, pois o prazo decadencial de 5 anos teria se iniciado em 2017 com a incorporação do imóvel, e que a ausência de movimentação econômica não autoriza o afastamento da norma imunizante.

A decisão de primeira instância manteve o lançamento, informando que o prazo decadencial para o lançamento do ITBI só tem início após o término do prazo para averiguação da receita preponderante e que a empresa apresentou receita bruta preponderantemente oriunda da compra e venda de imóveis no período analisado.

Insurgiu-se contra essa decisão por meio de Recurso Voluntário protocolado em 27/06/2024, alegando:

Que o lançamento poderia ter sido efetuado em 2017 e, portanto, esse seria o termo inicial para contagem do prazo decadencial.

Que a ausência de receita não autoriza presumir inatividade e que a presunção de inatividade não afasta a imunidade.

É o relatório

A empresa iniciou suas atividades em 26/09/2016, tendo a incorporação de bem imóvel ao seu capital social ocorrido em 13/03/2018 de acordo com a 1ª Alteração Contratual, o que perfaz lapso temporal inferior a 2 anos, demandando a análise da movimentação financeira dos 3 anos subsequentes à transmissão.

O contribuinte foi intimado a apresentar a documentação que representa sua receita bruta nos anos de 2019, 2020 e 2021 e após a análise de sua composição



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 990/0022741/2024
Data:
Folhas:
Rubrica:

restou comprovado que para o triênio mencionado mais que 50% da receita operacional foi composta por operações de compra e venda de imóveis.

A aquisição do imóvel ocorreu em 2018 com a averbação da incorporação na JUCERJA e por esse motivo, a apuração efetuada considerou a receita operacional bruta da sociedade nos 3 anos subsequentes.

A decadência suscitada não se operou, pois se o prazo para constituir o crédito tributário começa a contar a partir do primeiro dia do exercício do exercício seguinte àquele em que poderia ter ocorrido o lançamento; e o lançamento no caso sob análise só poderia ocorrer após o prazo dos 3 anos subsequentes à aquisição do imóvel; o prazo decadencial começa a fluir a partir dos 3 anos da aquisição do imóvel.

Supondo-se por amor ao debate que a transmissão tivesse ocorrido em 2017 como alega sem qualquer comprovação a recorrente, ainda assim o lançamento efetuado em 2024 não estaria alcançado pela decadência, pois o início do prazo decadencial obrigatoriamente começa a fluir após a análise da preponderância das receitas auferidas.

A análise das receitas auferidas nos 3 anos subsequentes permite concluir sem sombra de dúvidas a preponderância de atividade expressamente proibida para o gozo da imunidade específica do ITBI, pouco importando a distribuição dos valores entre os anos analisados.

A recorrente alega ainda que a Administração Tributária avaliou o imóvel em valor superior ao considerado para fins de integralização. Ocorre que avaliação de um imóvel para fins de incidência de ITBI é atividade precípua da administração fazendária municipal que, notando o descompasso entre o valor declarado e o valor efetivo do imóvel tem o poder dever de lançar o tributo



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 990/0022741/2024
Data:
Folhas:
Rubrica:

relativo à diferença e não há nos autos qualquer documento ou informação apta a sustentar o questionamento sobre o valor venal do imóvel.

Diante do exposto opino pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu não provimento.

Niterói, 30 de setembro de 2024