



Governo do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria de Estado de Fazenda

Subsecretaria de Estado de Receita

Assunto: : Permuta de imóvel. ITD
Legislação : Lei nº 7.174/2015

Consulta nº 013/2025.

1. RELATÓRIO

Trata o presente de Consulta Jurídico Tributária ([95757626](#)) por meio do qual o conselente solicita esclarecimento sobre permuta de imóveis e incidência de ITD.

Na inicial expõe, em síntese:

[REDACTED] e suas sobrinhas [REDACTED] e [REDACTED] eram proprietários, à razão de 50%, 25% e 25%, respectivamente, do imóvel situado na [REDACTED] (“Imóvel”), registrado sob a matrícula nº [REDACTED] no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e com inscrição municipal de IPTU nº [REDACTED]

Em 14 de dezembro de 2021, com o objetivo solucionar a co-propriedade havida entre eles, através de escritura pública lavrada pelo 16º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro – RJ (Doc. 02 – Escritura de Permuta), [REDACTED] e [REDACTED] transferiram a [REDACTED] a título de permuta sem torna, suas parcelas do Imóvel, recebendo em troca parcelas de outro imóvel que apresentava a mesma composição de percentual de propriedade (50%, 25% e 25%, respectivamente).

No entanto, ao solicitar a averbação da presente operação na matrícula do imóvel perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (“2º RGI”), foi emitida, em 20 de setembro de 2023, Papeleta de Exigência nº 562.335 (Doc. 03 – Exigência 2º RGI), questionamento com relação à possível incidência de ITD quanto a diferença da parte que levou a maior para a parte que levou a menor.

Em diligência ao 2º RGI, foi requerido que a referida averbação poderia ocorrer caso o Estado do Rio de Janeiro – RJ, por esta Superintendência de Tributação do Estado do Rio de Janeiro, confirmasse que na presente operação de permuta sem torna não haveria a incidência de ITD.

Diante desta exigência do 2º RGI, a presente consulta tem por finalidade solucionar se seria devido ITD em operação de permuta sem torna, tendo em vista que a permuta, espécie de alienação para todos os fins jurídicos, situa-se no campo de incidência do ITBI, tributo este que foi recolhido por ocasião da operação.

Argumenta que foi recolhido o ITBI, acrescenta dispositivos do Código Civil, legislação e consulta de imposto de renda.

Estão anexados os seguintes documentos: escritura de permuta de imóveis ([95757632](#)); Identidades ([95867738](#), [95867740](#), [95867741](#)); o comprovante de pagamento da Taxa de Serviços Estaduais – TSE ([95757629](#)); parecer da AFE 08 nos termos da Resolução nº 109/1976 ([96877062](#)).

2. ANÁLISE, FUNDAMENTAÇÃO E RESPOSTA

Preliminarmente, destacamos que, uma vez que se trata de requerimento de consulta formulada por sujeito

passivo - pessoa física, em princípio, não se aplicam na íntegra as formalidades para análise do pleito, estampadas no Capítulo VI (Art. 150 a 165) do Decreto nº 2.473/79 – RPAT.

Ainda de forma preliminar, ressaltamos que, conforme disposto no Regimento Interno da SEFAZ, aprovado pela Resolução SEFAZ nº 414/2022, a competência da Superintendência de Tributação, bem como da Coordenadoria de Consultas Jurídico Tributárias abrange a interpretação da legislação tributária fluminense em tese, cabendo verificação da adequação da norma ao caso concreto exclusivamente à autoridade fiscalizadora ou julgadora.

Com efeito, não se encontra dentro das atribuições deste órgão avaliar a constitucionalidade, legalidade, adequação ou pertinência de norma vigente, tampouco realizar procedimentos fiscais visando conferir a exatidão das alegações apresentadas.

Ademais, esclarecemos que o objetivo das soluções de consulta tributária é elucidar questões objetivas formuladas pelos consulentes acerca da interpretação de dispositivos específicos da legislação tributária no âmbito da Secretaria de Fazenda do Estado do Rio de Janeiro, presumindo-se corretas as informações e documentos apresentados pela conselente, assim como as informações e verificações de competência da autoridade fiscal.

Isto posto; passamos a analisar o requerido na inicial.

A Lei nº 7.174/2015, dispõe sobre o imposto sobre a transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos (ITD), de competência do Estado do Rio de Janeiro.

O ITD tem como fato gerador a transmissão causa mortis de quaisquer bens ou direitos e a doação de quaisquer bens ou direitos conforme artigo 2º da Lei nº 7.174/2015 [\[11\]](#).

Nesse ponto, devemos destacar que a legislação do Estado do Rio de Janeiro prevê de forma clara no inciso IV do artigo 4º da Lei nº 7.174/2015 a permuta como fato gerador do ITD em relação ao excedente recebido:

“Art. 4º A doação se opera nos termos da lei civil quando uma pessoa, por liberalidade, transfere bens ou direitos do seu patrimônio para o de outra que os aceita expressa, tácita ou presumidamente, com ou sem encargo, em especial nos casos de:

I - cessão gratuita a qualquer título, inclusive de herança ou legado;

II - revogação ou reversão de doação ou cessão, exceto aquelas operadas no prazo de 12 (doze) meses a contar do pagamento efetivo do imposto;

III - excesso de meação ou quinhão quando, na divisão do patrimônio comum ou partilha, em sucessão causa mortis, dissolução de sociedade conjugal ou de união estável, alteração do regime de bens ou dissolução de condomínio, associação, sociedade empresarial ou civil, qualquer dos cônjuges, companheiros, herdeiros, condôminos, associados ou quotistas receber montante que exceda a meação, quinhão, quota ou fração ideal a que fazem jus;

IV - permuta, quando uma das partes receber montante que exceda o recebido pela outra parte;

V - instituição gratuita de quaisquer direitos reais sobre coisa alheia, exceto os de garantia;

VI - doação do direito de superfície;

VII - não restituição de bem emprestado, quando o mutuante abrir mão do bem em favor do mutuário;

VIII - remissão de dívida;

IX - mandato em causa própria; e

X - transmissão patrimonial não onerosa decorrente de reorganizações ou operações societárias". (grifo nosso).

Nesse ponto cabe esclarecer que embora a composição de percentual de propriedade (50%, 25% e 25%) seja a mesma, o que deve ser considerado para fins de verificação de excedente e consequente incidência de ITD

são os valores dos imóveis permutados. Ou seja, havendo diferença entre os valores dos imóveis estará constituído o fato gerador do ITD.

Dessa forma, deve ser observada a Resolução nº 182/2017 que regulamenta a Lei nº 7.174/2015, em especial, os seus artigos 16 e seguintes:

“Art. 16. A base de cálculo do imposto para imóvel urbano ou rural e direitos a eles relativos será o valor integral do bem ou direito na data da avaliação.

Art. 17. A base de cálculo do ITD para imóvel urbano ou direito a ele relativo, sempre que disponível em consulta pública, será o valor atribuído pela Prefeitura para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inte 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 de Direitos a Sua Aquisição - ITBI.

Art. 18. Apenas na indisponibilidade de consulta pública da base de cálculo do ITBI, será adotado o valor venal fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, multiplicado por índice registrado no Sistema Corporativo da SEFAZ para o imposto, conforme § 1º do art. 20 desta Resolução.

§ 1º Caso o disposto no caput não reflita o valor de mercado do imóvel, a avaliação administrativa poderá considerar o valor de mercado, segundo pesquisas realizadas em sites e publicações especializadas ou o valor de venda anterior.

§ 2º A base de cálculo de imóvel urbano não será inferior ao fixado para o lançamento do IPTU". (grifo nosso).

Importante ressaltar que, nos termos do artigo 27 da Lei nº 7.174/15, "o sujeito passivo deverá prestar ao Fisco declaração relativa à ocorrência do fato gerador do ITD e aos bens e direitos transmitidos, contendo todas as informações indispensáveis à efetivação do lançamento, conforme previsto na legislação."

Por oportuno, cabe informar que atos contrários à legislação ensejam a aplicação de penalidades conforme artigo 37 da Lei nº 7.174/2015.

Em seguimento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 37 da Seção VI da Resolução SEFAZ nº 414/2022, as decisões emanadas no âmbito da Superintendência de Tributação, que causem grande impacto e repercussão geral, deverão ser previamente apreciadas pela Subsecretaria de Estado de Receita antes da produção de efetivos efeitos.

Por fim, fique a consulente ciente de que esta consulta perderá automaticamente a sua eficácia normativa em caso de mudança de entendimento por parte da Administração Tributária ou seja editada norma superveniente dispendo de forma contrária.

[1] Art. 2º O imposto tem como fatos geradores:

- I - a transmissão causa mortis de quaisquer bens ou direitos; e
- II - a doação de quaisquer bens ou direitos.

Parágrafo único - Nas transmissões causa mortis e doações ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os beneficiários, usufrutuários, cessionários, fiduciários, herdeiros, legatários ou donatários.

