Acórdão nº 19.053

Sessão do dia 03 de abril de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 28/05/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.103
Recorrente: **RIO JV PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA.**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Relator: Conselheiro **BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA**
Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

IPTU – IMÓVEL UTILIZADO COMO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO – ISENÇÃO – LEI Nº 3.895/2005 – REQUISITOS CUMPRIDOS – REDUÇÃO DO TRIBUTO PERMITIDA

Comprovado que o contribuinte, cujo imóvel é utilizado como empreendimento hoteleiro, atendeu aos requisitos traçados na legislação que regula a isenção, deve ser aplicada a redução de 40% (quarenta por cento) do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incidente sobre aquele mesmo imóvel. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

R E L A T Ó R I O

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 140/144, que passa a fazer parte integrante do presente.

"Trata-se de Recurso Voluntário interposto por RIO JV PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (a então FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 77 a 80, que julgou improcedente a impugnação apresentada, mantendo o lançamento integral de IPTU referente ao exercício de 2022 realizado para o imóvel localizado na Avenida Lúcio Costa, nº 9.600, Barra da Tijuca, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 3.293.473-9.

Considerando que o relatório apresentado como apoio à decisão recorrida descreve com exatidão os fatos até então ocorridos, peço vênia para incorporá-lo à presente promoção e a ele me reportar (cf. folhas 77 a 77-verso):

> Trata-se de impugnação tempestiva ao lançamento do IPTU referente ao exercício de 2022, sob a alegação de que o imóvel se enquadra na redução de 40% do valor de IPTU, prevista no art. 3º da Lei 3.895/05.
>
> A Impugnante argumenta, em síntese, às fls. 04/07, que a situação fiscal do imóvel é plenamente regular, não havendo nenhum débito em aberto capaz de ensejar a não concessão do benefício ora pleiteado.
>
> Acredita a Impugnante que a isenção não foi aplicada devido à existência da guia 03/2017 com situação fiscal "inibida", a qual se refere ao depósito administrativo efetuado no processo 04/66/302.877/2017 e correspondente ao valor de 40% do IPTU.
>
> Ocorre que, após prolação de decisão final que negou a redução do valor do IPTU no referido processo administrativo, a Impugnante ajuizou a ação anulatória 014355980.2018.8.19.0001, na qual foi determinada a transferência do depósito administrativo feito na guia 03/2017 para conta à disposição do juízo. Inclusive, recentemente foi proferido acordão no processo judicial confirmando o direito da Impugnante à redução do valor do IPTU do exercício de 2017.
>
> Ademais, a situação da guia 03/2017 já foi examinada pela Administração Municipal nos exercícios de 2019 a 2021, concluindo-se que a mesma não impedia a concessão do benefício para o imóvel (processos administrativos 04/66/302.672/2019 e 04/66/302.425/2021).
>
> Por todo o exposto, requer a revisão do lançamento do IPTU do exercício de 2022, a fim de que seja implantada a redução de 40% do IPTU, conforme disposto no art. 3º da Lei 3.895/2005.
>
> À fl. 64, a Autoridade Lançadora informa que o imóvel não cumpriu os requisitos necessários à obtenção do benefício de redução de 40% do IPTU por haver débitos inscritos em dívida ativa para a inscrição de Maior Porção 3.163.829-9.
>
> Dessa forma, propõe o indeferimento do pleito.

Em sua promoção (cf. Parecer IPTU nº 186/2022 em folhas 77-verso a 79), a ilustre parecerista da FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ opinou pela improcedência do pleito impugnatório, assinalando, em resumo, que ao benefício fiscal previsto na Lei nº 3.895/2005 devia ser dada interpretação literal (art. 111 do CTN), segundo a qual não cabia ao intérprete qualquer margem de discricionariedade ou elasticidade na aplicação da norma, devendo ele observar a lei conforme fora elaborada, sem estender ou restringir seus conceitos; que as guias 03/2017 e 02/2021, que se encontravam com exigibilidade suspensa e sem depósito administrativo, não eram a causa da não concessão do benefício para o presente exercício, tendo em vista o teor da Súmula nº 13 do Conselho de Contribuintes; que, na realidade, conforme informado

pela Autoridade Lançadora, a redução de 40% do IPTU não fora aplicada em 2022 devido ao fato de existirem débitos inscritos em Dívida Ativa para a inscrição de Maior Porção nº 3.163.829-9, à qual a inscrição em tela se encontra vinculada; que, conforme certidão de situação fiscal de folha 68, havia débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa e em cobrança judicial referentes às guias 01/2016 e 00/2017 da inscrição 3.163.829-9; que, segundo o art. 87 do Decreto nº 14.327/1995, os débitos da inscrição de maior porção são imputados às inscrições remanescentes, a partir do exercício seguinte ao da vigência do cancelamento da MP; que, uma vez que a inscrição de maior porção possuía débitos em aberto inscritos em dívida ativa para os exercícios de 2016 e 2017, não se podia falar que a Impugnante estava em dia com o pagamento do IPTU e da TCL em 30/11/2021, na forma do disposto no inciso I do §1º do art. 3º da Lei nº 3.895/2005, para fins de concessão do benefício pleiteado.

Em 13/05/2022, tendo por supedâneo o parecer acima aludido, foi exarada pelo titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, no manejo da competência que lhe foi outorgada pelo art. 91 do Decreto nº 14.602/1996, a decisão ora recorrida, que julgou improcedente a impugnação apresentada, mantendo o lançamento integral de IPTU referente ao exercício de 2022 para o imóvel em tela (cf. folha 80).

Irresignada com a sobredita decisão, da qual foi notificada em 26/05/2022, a contribuinte interpôs, em 24/06/2022, o Recurso Voluntário autuado às folhas 83 a 95, acompanhado dos documentos de folhas 96 a 132, 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 suas razões recursais, a Recorrente frisa que o imóvel de inscrição nº 3.293.473-9 seria por ela utilizado como empreendimento hoteleiro conhecido como *Grand Hyatt - Rio de Janeiro*, de modo que tal circunstância seria fato notório que nunca teria sido objeto de questionamento pela Administração Municipal nos anos anteriores.

Para esclarecer a origem do imóvel em tela, informa que adquirira parte do imóvel objeto da inscrição 3.163.829-9, situado na Avenida Lúcio Costa, nº 9.600, e nessa parte construíra o prédio onde desenvolveria, desde 28/03/2016 (data de inauguração), as atividades hoteleiras.

Acrescenta que, com a concessão do "Habite-se" em 29/12/2015, a Autoridade Municipal promovera a regularização cadastral do imóvel, com a criação da inscrição nº 3.293.473-9 para o hotel e a manutenção da inscrição de maior porção nº 3.163.829-9 para o restante do imóvel, realçando que não seria a proprietária do imóvel correspondente à maior porção, tampouco possuiria qualquer relação societária ou empresarial com o seu proprietário.

Conclui, assim, que a exigência da regularidade fiscal da inscrição MP 3.163.829-9 para a concessão do desconto para o hotel de inscrição 3.293.473-9 configuraria flagrante violação ao artigo 34 do CTN, uma vez que a Recorrente não poderia ser qualificada como contribuinte do IPTU da inscrição de maior porção.

Observa que o próprio Município teria reconhecido a existência do hotel com a emissão do "Habite-se" em 29/12/2015, muito antes da ocorrência do fato gerador do IPTU de 2022.

Destaca que a área do hotel possui matrícula própria no Registro de Imóveis desde 11 de março de 2013 (cf. certidão de folhas 23 a 25-verso), de modo que, em 1º de janeiro de 2022, data de ocorrência do fato gerador do IPTU de 2022, o hotel já configuraria uma unidade imobiliária autônoma para fins de tributação pelo Município, consoante o disposto no art. 72, inciso I, do Decreto nº 14.327/1995.

Refuta a afirmação do juízo singular de que a Recorrente seria responsável pelos débitos da inscrição cancelada, tendo em vista que a inscrição de maior porção nº 3.163.829-9 continuaria ativa[1].

Registra que os débitos da inscrição da maior porção que supostamente impediriam a concessão do desconto para o hotel eram dos exercícios 2016 e 2017, os quais não teriam sido considerados nos exercícios anteriores como impeditivos para a concessão do benefício.

Nesse sentido, lembra que a própria Administração Municipal reconhecera o direito ao desconto do hotel nos exercícios de 2019, 2020 e 2021, conforme documentos apresentados com a impugnação.

Alega que, caso a Administração Municipal eventualmente concluísse que a situação dos débitos da inscrição da maior porção impediria a concessão do benefício fiscal, essa nova orientação só poderia ser utilizada nos exercícios futuros, por força do disposto no art. 24 do Decreto-Lei nº 4.657/1942.

Assinala que o argumento da decisão recorrida fora utilizado pelo Município para denegar a redução do IPTU para os exercícios de 2017 e 2018, o que forçou a Recorrente a acionar o Poder Judiciário, sendo que o TJERJ, em segunda instância, já teria confirmado o direito da Recorrente à redução do IPTU nos referidos exercícios, tendo frisado na ocasião que o Município não podia utilizar eventuais débitos da inscrição da maior porção para indeferir o benefício fiscal para o hotel.

Argumenta que o entendimento do Município é que violaria diretamente o art. 111 do CTN, ao aplicar interpretação extensiva à restrição prevista no artigo 3º, §1º, inciso I, da Lei nº 3.895/2005, a qual não traria nenhuma menção à regularidade da inscrição originária (maior porção).

Enfatiza que o imóvel cujo pagamento do IPTU teria de estar em dia em 30 de novembro do exercício anterior seria exatamente aquele utilizado como empreendimento hoteleiro, sendo indevida a extensão da vedação para eventual inscrição da maior porção da qual o imóvel foi desmembrado/originado.

---

[1] Registre-se que a inscrição MP 3.163.829-9 foi cancelada em 19/04/2021, no âmbito do processo nº 00/04/374.220/2019.

Por fim, assevera que a interpretação extensiva do Fisco violaria os arts. 37, 150, inciso II, e 170, todos da CF/1988, bem como os arts. 97, inciso VI, e 111 do CTN.

Sustentada nos argumentos acima indicados, a pretensão da Recorrente consiste no conhecimento e provimento do seu recurso, para que seja reformada a decisão recorrida e, por via de consequência, reduzido em 40% o lançamento do IPTU do exercício de 2022."

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Cuida-se de Recurso Voluntário interposto por Rio JV Partners Participações Ltda. contra decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação ao lançamento do IPTU de 2022, referente ao imóvel situado na Av. Lúcio Costa, nº 9.600, Barra da Tijuca, inscrição imobiliária nº 3.293.473-9.

A recorrente pleiteia a aplicação da redução de 40% prevista no art. 3º da Lei nº 3.895/2005, ao fundamento de que o imóvel é utilizado como empreendimento hoteleiro (Hotel Grand Hyatt - Rio de Janeiro), em plena regularidade fiscal. A negativa da Administração Municipal teria se baseado em débitos vinculados à inscrição de maior porção (nº 3.163.829-9), da qual o imóvel objeto do recurso teria se originado.

A recorrente sustenta, entretanto, que a inscrição em tela possui matrícula própria desde 2013, regularidade cadastral desde 2015 e plena autonomia jurídica e tributária em relação à inscrição de maior porção. Alega ainda que a Administração, nos exercícios anteriores (2019 a 2021), reconheceu o direito à redução, e que qualquer mudança de entendimento deveria ser aplicada apenas para exercícios futuros.

No mérito, acompanho integralmente a bem fundamentada promoção da Representação da Fazenda (cf. Parecer de 29/01/2025), no sentido do provimento do recurso.

Com efeito, ficou demonstrado nos autos que o imóvel objeto da inscrição nº 3.293.473-9 possui matrícula própria desde 11/03/2013, sendo implantado no cadastro imobiliário municipal como unidade autônoma a partir de 2016, com a utilização registrada como "hotel".

A exigência de regularidade fiscal da inscrição da maior porção (3.163.829-9) para concessão do benefício fere a literalidade do art. 3º da Lei nº 3.895/2005, que exige apenas a adimplência do imóvel utilizado como empreendimento hoteleiro. A interpretação extensiva da norma restringindo o benefício não se coaduna com o art. 111 do CTN.

Ressalte-se que este Egrégio Conselho, ao julgar o Recurso de Ofício nº 2.965 (Acórdão nº 18.633, de 22/02/2024), já firmou entendimento de que débitos posteriores à individualização jurídica do imóvel – como os de 2016 e 2017 da inscrição originária – não podem impedir a fruição do benefício pela unidade autônoma ora recorrente.

Ainda, conforme verificado nos relatórios fiscais e nos sistemas da Administração, a recorrente estava em dia com o pagamento do IPTU e da TCL em 30/11/2021, conforme exige o inciso I do §1º do art. 3º da Lei nº 3.895/2005.

Por fim, conforme a Súmula nº 13 do Conselho de Contribuintes, o depósito administrativo não é exigível quando a impugnação versa sobre a não aplicação do benefício fiscal.

Ante o exposto, voto pelo PROVIMENTO do Recurso Voluntário, com a consequente aplicação da redução de 40% no valor do IPTU de 2022, nos termos do art. 3º da Lei nº 3.895/2005.

A C Ó R D Ã O

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

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

Acórdão nº 19.053

Ausente da votação o Conselheiro GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, substituído pelo Conselheiro Suplente IURI ENGEL FRANCESCUTTI.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA
CONSELHEIRO RELATOR