

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.063**

Sessão do dia 10 de abril de 2025.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.022**

Recorrente: **CONSÓRCIO ILHA PLAZA**

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

Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

***IPTU – IMPUGNAÇÃO DO VALOR VENAL –  
PETIÇÃO INEPTA – INDEFERIMENTO***

*Correta a decisão de primeira instância administrativa que indeferiu de plano impugnação manifestamente inepta, por dela constar pedido juridicamente impossível, sem amparo no arcabouço tributário municipal e vedado pelo art. 108, § 2º do CTN. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL  
E TERRITORIAL URBANA***

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 298/300, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por CONSÓRCIO ILHA PLAZA em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/REC-RIO/CRJ), de indeferir de plano a petição de impugnação ao valor venal utilizado como base de cálculo no lançamento ordinário de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2021, para o imóvel onde funciona o conhecido Ilha Plaza Shopping.

Tal imóvel está situado na Av. Maestro Paulo e Silva, nº 400, na Ilha do Governador, e é identificado no cadastro municipal sob as inscrições nº 1.929.340-6, 1.929.341-4, 1.929.342-2, 1.929.337-2 e 1.929.339-8.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES****Acórdão nº 19.063**

Em sua impugnação, a contribuinte alegou apenas, em síntese, que a funcionalidade do imóvel teria sido atingida em cheio pela pandemia da Covid-19, situação imprevisível e durante a qual, inclusive, o shopping esteve impedido de funcionar em virtude de diversos Decretos da própria Prefeitura. Sustentou que isso teria derrubado o seu valor venal em 2020 e 2021, de modo que, na data do fato gerador do IPTU aqui examinado (01/01/2021), a base de cálculo utilizada no lançamento não refletiria a realidade.

Disse não questionar a correção das medidas adotadas pela Prefeitura para coibir a disseminação do vírus, mas obtemperou ter sofrido limitação severa ao exercício de seu direito de propriedade, o que se refletiria no valor venal. Ponderou que os shopping centers cobertos teriam particularmente atingidos pela crise econômica decorrente da pandemia, visto que sua operação normal pressupõe necessariamente aglomeração de pessoas. Realçou que teve de arcar com pesados custos fixos durante longo período, sem contrapartida em receitas.

Afirmou ter havido “fato do príncipe”, consubstanciado nas limitações impostas pelo Poder Público, a alterar a ordem prevista na legislação ordinária e a provocar situação anti-isonômica, além de erodir a base de cálculo do IPTU e de lhe prejudicar a capacidade contributiva.

Ressalte-se que o shopping teria como sócios absolutamente majoritários fundos imobiliários da BTG Pactual e da BRL Trust DTVM, conforme documentos societários juntados com a impugnação em tela.

A impugnante invocou, por outro lado, a conhecida jurisprudência do STJ segundo a qual o esvaziamento do direito de propriedade decorrente de conduta estatal impede a exigência de imposto sobre a propriedade (REsp 1.144.982, em que aquela Corte tratou do ITR em propriedade rural invadida pelo MST sem que o Poder Público, chamado a sanar o problema, agisse para corrigir tal estado de coisas).

Invocou, ainda, decisões de tribunais que suspenderam a exigibilidade de pagamento de alugueres por parte de estabelecimentos comerciais durante o fechamento obrigatório decorrente da pandemia. Por fim, afirmou que manter a cobrança ordinária de IPTU numa situação como aquela configuraria tributação confiscatória, violando o art. 150, IV, da CRFB.

Pleiteou que o valor venal utilizado no lançamento de IPTU de 2021 fosse “revisado” (não fixou algum valor almejado) ou, subsidiariamente, que tal valor fosse revisado em “ao menos, 50%”.

Em sua instrução (fls. 161) para o julgamento de primeira instância, o órgão lançador do IPTU assinalou que, ante as alegações apresentadas, o pleito era de ser indeferido, por força do art.97, VI, do art. 111, I e II, e do art. 141, todos do CTN. Alegou que tais dispositivos “*demonstram claramente que a dispensa do pagamento de tributos (extinção, exclusão e suspensão) deve estar expressa em lei, o que não é o caso*”. Agregou que, não tendo a contribuinte precisado o valor que consideraria justo, não seria possível sequer suspender parcialmente a exigibilidade do crédito, nem informar o valor do litígio.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES****Acórdão nº 19.063**

Em suas razões de decidir, a CRJ pontuou que, como a contribuinte pleiteava a redução da base de cálculo do IPTU em razão (apenas) das consequências econômicas sofridas pelo seu negócio em virtude das determinações impostas pelos governantes referentes à pandemia, bem como que, conforme informado pelo órgão lançador, não existe legislação prevendo essa redução, só restava indeferir de plano a impugnação apresentada, com base no art. 12, (parágrafo único,) III, do Decreto nº 14.602/1996:

Art. 12. A petição será indeferida de plano, se manifestamente inepta ou quando a parte for ilegítima, sendo vedado, entretanto, a qualquer servidor, recusar o seu recebimento.

Parágrafo único. Considera-se manifestamente inepta a petição quando, entre outros casos:

[...]

III – o pedido for juridicamente impossível;

A decisão recorrida foi cientificada à contribuinte em 24/01/2022, conforme comprovante postal às fls. 264. O Recurso Voluntário foi interposto em 23/02/2022, conforme termo de recebimento de fls. 265. Portanto, foi tempestiva sua interposição.

Em sua peça recursal, a contribuinte reitera argumentos já brandidos na impugnação. Diz não estar discutindo a incidência, apenas base de cálculo. Queixa-se de que a decisão da CRJ havia ignorado sua argumentação relativa à violação/limitação ao direito de propriedade. Argumenta que uma loja obrigatoriamente fechada gera apenas ônus, o que não deixa dúvida sobre a redução de seu valor de mercado.

Pleiteia novamente a “*revisão*” na base de cálculo do IPTU, “*na forma dos pedidos expostos à exordial*”.

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.063

## VOTO

Em sede de recurso voluntário, a Contribuinte reitera suas razões de impugnação para tentar obter a revisão do valor venal do imóvel dos autos para fins de lançamento do IPTU no exercício de 2021, tendo em vista “a indisponibilidade do imóvel ao longo do exercício de 2020”, para que haja redução do lançamento na proporção daquela indisponibilidade experimentada; ou, na eventualidade de não ser acolhido o pedido anterior, “seja o valor venal do imposto reduzido, ao menos em 50% (cinquenta por cento)”.

Como já destacado nos atos postulatórios do Contribuinte e na douta promoção da Representação Fazenda, o pano de fundo deste contencioso tributário é a calamidade pública que se abateu no mundo e no país, em particular, com a pandemia da Covid-19, em 2020, e a determinação de “lock down”.

Sucede que o contencioso tributário no Município do Rio de Janeiro se rege pelas disposições do Decreto nº 14.602, de 29 de fevereiro de 1996 (com alterações subsequentes), e ainda que se adote um formalismo moderado quanto à sua aplicação ao caso dos autos, salta aos olhos que os atos postulatórios do Contribuinte discrepam – a mais não poder – dos dispositivos de regência do Codex de processo administrativo municipal, com todas as vênias.

Nessa toada argumentativa, entende-se que tanto a impugnação quanto o recurso voluntário sob escrutínio estão vertidos em petições que ferem o art. 12, inciso III, do sobredito Decreto, e, de conseguinte, padecem de inépcia.

Aqui, pede-se vênia à Representação da Fazenda, que tem entendimento diverso quanto à questão, e vislumbra a inicial em situação que atrairia o art. 9º do Decreto nº 14.602/1996, pois em se tratando de impugnação de valor venal “exigido” o “requerente deverá declarar o que reputar correto”. O art. 81 daquele *Codex* ainda prevê “valor reputado justo”.

Conquanto, nesta sede, *todos os caminhos levem à Roma*, entende-se de forma diversa da douta Representação Fazenda, no sentido de que há pedido e causa de pedir. Confira-se: a causa de pedir seria a pandemia e a medida de “lock down”; já os pedidos – ainda que de formulação vaga – tanto principal quanto subsidiário pretextam obter uma decisão administrativa de redução do valor venal do IPTU, no exercício de 2021, **sem amparo legal, pois configura situação vedada pelo CTN** no art. 97, inciso, II, art. 142, *caput*, e, por derradeiro, mas não menos importante (e bem identificado na douta promoção da Representação da Fazenda), no art. 108, §2º (O emprêgo da equidade não poderá resultar na dispensa do pagamento de tributo devido).

Pelo exposto, NEGOU PROVIMENTO ao Recurso Voluntário.

É como voto.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.063**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **CONSÓRCIO ILHA PLAZA** 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.

O Conselheiro RAFAEL GASPAR RODRIGUES absteve-se de votar por não se encontrar presente no início do julgamento do recurso.

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO e ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

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

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**  
CONSELHEIRO RELATOR