

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.187

Sessão do dia 11 de setembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 19/11/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.680

Recorrente: **JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADORA S.A.**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

***IPTU/TCL – COMPETÊNCIA DA GERÊNCIA DE
FISCALIZAÇÃO E REVISÃO CADASTRAL E A
CONSEQUENTE REGULARIZAÇÃO DOS
LANÇAMENTOS DE IPTU E TCL***

À Gerência de Fiscalização e Revisão de Lançamento da Coordenadoria do IPTU, representada atualmente pela sigla F/REC-RIO/CIP-1, compete gerenciar e executar quaisquer atividades relativas a lançamento dos tributos imobiliários, inclusive a respectiva emissão ou regularização das guias de cobrança e decisão sobre dados cadastrais. Inteligência dos Decretos nºs 49.569/2021 e 53.590/2023.

***IPTU/TCL – ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA –
INAPLICABILIDADE DO PARÁGRAFO ÚNICO
DO ART. 173 DO CTN AO CASO CONCRETO***

Não é aplicável ao presente caso o parágrafo único do art. 173 do CTN, como pretende a Recorrente, uma vez que tal dispositivo se aplica aos casos em que, antes de efetuar o lançamento, o Fisco notifica o contribuinte do início do procedimento fiscal que culminará no lançamento, o que não ocorreu.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.187

***IPTU/TCL – REVISÃO DE LANÇAMENTO –
BASE DE CÁLCULO – FATORES DE
CORREÇÃO***

Ao Município é conferido o direito de atribuir o valor venal dos imóveis a partir de uma planta de valores genérica e de uma série de fatores de correção que variam em função da característica de cada imóvel, consoante o disposto no art. 17 do Decreto nº 14.327/1995, razão pela qual não procede a alegação recursal de que a autoridade fiscal teria utilizado o valor venal do exercício de 2023 como base para a cobrança dos anos anteriores, de 2018 a 2023.

Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL
E TERRITORIAL URBANA/TAXA DE COLETA
DOMICILIAR DO LIXO*****RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 372/375, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADODA S.A (fls. 301/317) face à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), em fls. 286/289, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve os lançamentos de IPTU dos os exercícios de 2018, 2019, 2020, 2022 e 2023 incidentes sobre 21 unidades autônomas pertencentes ao empreendimento denominado Shopping Jardim Guadalupe, localizado na Avenida Brasil, nº 22.155, no bairro de Guadalupe.

As inscrições fiscais imobiliárias listadas na peça de defesa da recorrente são as seguintes: 3189083-3, 3189087-4, 3189088-2, 3189089-0, 3189090-8, 3189091-6, 3189093-2, 3189095-7, 3189096-5, 3189097-3, 3189098-1, 3189099-9, 3189101-3, 3189102-1, 3189103-9, 3189105-4, 3189106-2, 3189111-2, 3189112-0, 3189113-8 e 3365587-9.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.187**

Considerando que o relatório apresentado como apoio à decisão recorrida bem sintetiza os fatos até então ocorridos, peço vênias para incorporá-lo à presente promoção e a ele me reportar (cf. folhas 286/286-v):

O presente processo foi aberto de ofício para a regularização cadastral e fiscal das inscrições supracitadas, a fim de possibilitar o relançamento da tributação dos exercícios de 2018 a 2020, 2022 e 2023, com base no Ofício PGM-PRO 2023/00760, haja vista equívoco na determinação do sujeito passivo.

Conforme despacho de fls. 92/112, foram canceladas as guias ordinárias dos exercícios de 2018 a 2020, 2022 e 2023 de cada inscrição fiscal e emitidas novas guias, em nome da Requerente, com as cobranças de IPTU e TCL relativas a tais exercícios.

Inconformada, a Requerente apresentou impugnação tempestiva às fls. 165/178, alegando em síntese:

1) Nulidade dos lançamentos - A revisão de lançamento não poderia ter sido efetuada pela Gerência de Fiscalização e Revisão de Lançamento (FP/REC-RIO/CIP-1), uma vez que a competência é da Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial (FP/REC-RIO/CIP-4), com base no disposto no art. 78, parágrafo 4º e art. 40, I, ambos do Decreto 14.602/1996;

2) Decadência relativa ao exercício de 2018 - Não foi observado o previsto no art. 173, parágrafo único do CTN;

3) Valor venal inadequado - o valor venal não reflete a realidade do imóvel. O valor venal utilizado para todos os exercícios lançados foi o mesmo, que é o fixado para 2023, não sendo considerados os valores históricos de cada exercício.

Pelo exposto, requer o reconhecimento da nulidade das notas de lançamento, por incompetência da autoridade que as lavrou; o reconhecimento da decadência para o exercício de 2018 e a revisão das bases de cálculo dos demais exercícios para que reflita o valor venal do imóvel corretamente.

À fl. 284, a Autoridade Lançadora apresenta promoção fiscal, informando:

1) Quanto à alegada incompetência da FP/REC-RIO/CIP-1: O Decreto 49.569/2021 é claro ao definir as competências FP/REC-RIO/CIP-1 e nelas estão incluídas a realização das providências efetuadas às fls. 92/112;

2) Quanto à alegação de decadência para o exercício de 2018: O parágrafo único do art. 173 do CTN não se coaduna com qualquer procedimento relativo ao lançamento do IPTU, posto que nesse não há "qualquer medida preparatória indispensável ao lançamento" que necessite ser notificada previamente ao contribuinte e que teria, por consequência, a antecipação do prazo decadencial;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.187**

3) Quanto à discordância em relação ao valor venal: Não foi apresentado laudo de avaliação do imóvel, tratando-se as alegações da requerente de mero inconformismo.

Em promoção às folhas 286-v/288-v, a ilustre parecerista da instância de piso ressaltou que os procedimentos de fls. 92/112 foram efetuados por Fiscal de Rendas e homologados por Subgerente lotados na FP/REC-RIO/CIP-1, que, conforme estabelecido no Decreto nº 49.569/2021, é setor com competência para tal.

Rejeitou a alegação de decadência do direito de se lançar o exercício de 2018, asseverando que, ao caso, a contagem do prazo de 5 anos se dá pela regra prevista no inciso I do artigo 170 do CTN, e não do seu parágrafo único. Sobre a questão, registrou que não houve nenhuma notificação ao contribuinte anterior ao procedimento fiscal.

Sobre o questionamento em relação ao valor venal, pontuou que o procedimento fiscal obedeceu ao disposto no art. 17 do Decreto 14.372/1995, informando que as bases de cálculo dos diferentes exercícios foram atualizadas pelo IPCA-e para 2023, ano em que os lançamentos foram realizados. Lembrou que o contribuinte deve abrir processo de impugnação de valor venal caso entenda haver sobrevalor na avaliação do seu imóvel pela municipalidade quando comparado aos preços praticados pelo mercado.

Por fim, propôs o encerramento do litígio em relação às guias 01/2023 das inscrições fiscais imobiliárias nº 3189095-7, 3189096-5 e 3189113-8, por estarem quitadas.

Em decisão de 06/11/2023, com base no aludido parecer, o titular da CRJ encerrou o litígio relativo às guias 01/2023 das inscrições fiscais imobiliárias nº 3189095-7, 3189096-5 e 3189113-8, julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve os demais lançamentos de IPTU dos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2022 e 2023 incidentes sobre todas as 21 unidades relacionadas a este feito.

Em recurso voluntário juntado às fls. 301/317, a Contribuinte volta a defender a nulidade das notificações por considerar que a Gerência de Fiscalização do IPTU (CIP-1) é incompetente para a revisão de lançamentos baseada em ajustes cadastrais. No seu entender, tal competência seria específica e conferida somente à Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial (CIP-4), por força do Decreto Rio nº 49.569/2021.

Reitera pedido para que seja reconhecida a decadência do direito de ser lançado o IPTU e a TCL de 2018, argumentando que os lançamentos ordinários desse exercício se assemelhariam a medidas preparatórias, de modo a atrair a disciplina parágrafo único do art. 173 do CTN. Nesse sentido, afirma que, quando da notificação dos lançamentos em debate, ocorrida em 29/05/2023, o Fisco não mais poderia exigir o exercício de 2018, já que esse direito teria sido fulminado em janeiro de 2023, cinco anos após a emissão das guias 00/2018.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.187**

Repete, ainda, a argumentação sobre a inadequação dos valores venais, vez que supostamente fixados no mesmo montante para todos os exercícios autuados, qual seja, o valor apurado para 2023. Rejeita, no ponto, alegação da CRJ de que essa equivalência representaria a atualização dos valores venais pelo IPCA-e, argumentando que a correção se aplicaria sobre o tributo, não sobre sua base de cálculo.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto contra a decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve os lançamentos de IPTU e TCL dos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2022 e 2023 incidentes sobre 21 unidades autônomas pertencentes ao empreendimento denominado Shopping Jardim Guadalupe, localizado na Avenida Brasil, nº 22.155, no bairro de Guadalupe (inscrições fiscais imobiliárias 3189083-3, 3189087-4, 3189088-2, 3189089-0, 3189090-8, 3189091-6, 3189093-2, 3189095-7, 3189096-5, 3189097-3, 3189098-1, 3189099-9, 3189101-3, 3189102-1, 3189103-9, 3189105-4, 3189106-2, 3189111-2, 3189112-0, 3189113-8 e 3365587-9).

Inicialmente, defende a Recorrente que a Gerência de Fiscalização e Revisão de Lançamento da Coordenadoria do IPTU, representada atualmente pela sigla F/REC-RIO/CIP-1, seria incompetente para a realização do lançamento.

Isso porque, uma vez que tal lançamento decorreu de uma alteração cadastral, o procedimento deveria ter sido promovido pela Gerência de Controle Cadastral e Inclusão predial (F/REC-RIO/CIP-4).

O Decreto nº 49.569/2021 é claro ao definir as competências FP/REC-RIO/CIP-1 e nelas estão incluídas a realização das providências adotadas nestes autos. Veja-se:

- gerenciar e executar quaisquer atividades relativas a lançamento dos tributos imobiliários, inclusive a respectiva emissão ou regularização das guias de cobrança e decisão sobre dados cadastrais;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.187**

- manter atualizado o banco de dados em relação às revisões e retificações de lançamentos incluindo as devidas correções cadastrais, decorrentes de fiscalizações, erros de fato e impugnações, bem como em relação à regularização da situação de quitação e cobrança;

Como bem salientado pela Douta Representação da Fazenda, essas atribuições foram repetidas no Decreto Rio nº 53.590/2023, que atualizou as competências da Gerência de Fiscalização do IPTU, tão somente para incorporar a análise em primeira instância, e os registros correspondentes, de consultas e pedidos de reconhecimento de isenção, imunidade e não incidência relativos à Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública (COSIP).

E o órgão competente para decidir quanto aos pedidos de revisão de elementos cadastrais é o titular da Gerência de Fiscalização e Revisão de Lançamento da Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, quando os dados questionados derivarem de fiscalização em procedimento iniciado de ofício nessa Gerência. Ou seja, uma vez que a Gerência de Fiscalização é competente para decidir sobre revisão de dados cadastrais no curso de procedimentos de ofício por ela iniciados, à exemplo destes autos, nada mais natural que esta mesma Gerência realize os lançamentos decorrentes dessa revisão.

Se não fosse o bastante, concordo integralmente com o Representante Fazendário, em seu parecer de fls, no sentido de que “a demanda poderia também ser debatida pelo entendimento defendido por muitos, ao qual este representante tende a se filiar, de que a sujeição passiva sequer se enquadraria propriamente como um elemento do cadastro do imóvel. De todo modo, a evolução na discussão dessa temática não parece necessária neste litígio, sendo suficientes para afastar a tese defensiva os argumentos anteriormente expostos”.

Quanto à alegação de decadência para o exercício de 2018, o parágrafo único do art. 173 do CTN, em que se baseou a Recorrente, não se coaduna com o relativo ao lançamento do IPTU, posto que nesse não há “qualquer medida preparatória indispensável ao lançamento” que necessite ser notificada previamente ao contribuinte e que teria, por consequência, a antecipação do prazo decadencial

Aliás, vale lembrar que os lançamentos das guias 00/2018, realizados em janeiro de 2018, foram cancelados e não se confundem com os lançamentos ora em apreço, tampouco podem ser entendidos como medidas preparatórias destes. Na verdade, são lançamentos novos e independentes, os quais foram realizados, inclusive, em face de sujeitos passivos diversos.

Não há que se falar, portanto, em decadência do direito da Fazenda Pública constituir os créditos tributários em análise.

Também não deve prosperar a alegação de inadequação do valor venal, em razão de a autoridade fiscal ter utilizado para todos os exercícios a base de cálculo fixada para 2023, eis que não condiz com a realidade dos fatos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.187**

Aqui peço vênias para transcrever excerto da promoção da Representação da Fazenda, por ser deveras elucidativa:

Razão tem a Recorrente quando aponta impropriedade no parecer que fundamentou a decisão do juízo singular. Ainda que, na prática, o resultado do cálculo seja o mesmo, é verdadeira a afirmação de que a legislação tributária, tratando de lançamentos retroativos, estabelece que a correção monetária incida sobre o montante calculado do tributo, e não sobre a sua base de cálculo. Contudo, a equivocada explicação dada pela CRJ não ilustra o procedimento efetivamente adotado pelo autor do lançamento.

A análise de cada um dos despachos (fls. 92/112) em que se relata a constituição dos créditos não deixa dúvida: apurou-se, para os lançamentos, a base de cálculo histórica de cada exercício objeto da exação. Esses valores estão expostos em imagens extraídas do sistema informatizado do IPTU, que foram copiadas aos citados despachos.

Partindo da base de cálculo histórica foram calculados os valores, também históricos, de IPTU e TCL devidos em cada exercício, para, aí sim, se fazerem incidir os fatores de correção para 2023, ano em que realizados os lançamentos.

De se notar que inexistem nos autos qualquer documento que, divergindo do ora exposto e confirmando a premissa recursal, demonstre a replicação do mesmo valor venal em todos os exercícios lançados para um mesmo imóvel. A afirmação feita pelo Contribuinte, no ponto, veio desacompanhada de qualquer documentação comprobatória.

Não é demais lembrar que, diante da manifesta impossibilidade material de se apurar pontualmente o valor venal de cada imóvel por meio de laudo avaliatório específico, é dado aos municípios fixar a base de cálculo do IPTU mediante presunção legal, isto é, a lei municipal fixa o valor venal dos imóveis a partir de uma planta de valores genérica e de uma série de fatores de correção que variam em função da característica de cada imóvel. Regulando essa metodologia, que foi aplicada aos lançamentos aqui em debate, destaca-se o artigo 17 do Decreto 14.327/1995

Art. 17 - A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal da unidade imobiliária, assim entendido o valor que esta alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições do mercado.

§ 1º O valor venal da unidade imobiliária edificada será determinado pela multiplicação da área do imóvel pelos fatores de correção e pelo fator de Valor Unitário associado a sua tipologia construtiva, conforme Tabela XVI-A da Lei nº 691, de 1984, dentre os fatores Valor Unitário Padrão Apartamento – Vap; Valor Unitário Padrão Casa – Vca; Valor Unitário Padrão Sala Comercial – Vsc; e Valor Unitário Padrão Loja – Vlj; este último devendo ser aplicado em todos os imóveis de

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.187

características construtivas que não se enquadrem nas outras três tipologias.

É perfeitamente possível e legítimo que o cálculo feito a partir desta sistemática resulte em valores similares para diferentes exercícios. Primeiro porque, tanto a correção do tributo de um ano para o outro, aplicável em lançamentos retroativos, quanto o ajuste anual automático da planta genérica de valores são feitos pelo mesmo índice de correção, o IPCA-e (cf. art. 64, §12, da Lei nº 691/1984 e art. 2º da Lei nº 3.145/2000). Segundo porque, inexistindo alterações no cadastro do imóvel no período de apuração, os fatores de correção são constantes, exceto o referente a idade. Mas este também pode se repetir em diferentes exercícios, seja por já representar a redução máxima possível, seja por se referir a anos de um mesmo intervalo, conforme parâmetros estabelecidos nas tabelas IV-B e IV-C anexas à Lei 691/1984.

No período abrangido pelos lançamentos em discussão, todos os fatores de correção permaneceram constantes, inclusive o relativo à idade, definido como “1,00”, vez que os imóveis (lojas em shopping) estavam, e ainda estão, sujeitos ao regramento previsto na citada tabela IV-C e não possuíam mais do que 12 anos. Nasce daí a identidade dos valores lançados em cada exercício, que em nada ofende a legislação pertinente.

Ante o exposto, em linha com o parecer da Douta Representação da Fazenda, **NEGO PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário, mantendo os lançamentos originários em sua integralidade.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADORA S.A.** 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 da Relatora.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.187

Ausentes da votação os Conselheiros FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA e BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes ANDREA VELOSO CORREIA e ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

HEVELYN BRICHI RODRIGUES
CONSELHEIRA RELATORA