

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.188

Sessão do dia 11 de setembro de 2025.

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

RECURSOS VOLUNTÁRIO E “EX OFFICIO” Nº 19.310

Recorrentes: **1º) JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADORA S.A.**

2º) COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS

Recorridos: **1º) COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

2º) JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADORA S.A.

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

(Julgamento restrito à apreciação de nulidade processual, conforme art. 34 do Regimento Interno)

***IPTU – NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA
POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA
DO CONTRIBUINTE***

É nula a decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, por cerceamento do direito de defesa, quando proferida antes de esgotada a matéria cadastral na forma prevista no art. 163, § 5º, do Decreto nº 14.602/1996. Nulidade da decisão recorrida declarada. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 773/776, que passa a fazer parte integrante do presente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.188**

“Trata-se de Recursos Voluntário e de Ofício interpostos, respectivamente, por JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADORA S.A (fls. 693/705) e pelo Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, em face da decisão deste último, em fls. 667/670, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada, cancelando os lançamentos complementares de IPTU de 2013 e mantendo os lançamentos complementares de 2014 incidentes sobre 31 unidades autônomas (inscrições 3189083-3 a 3189113-8) pertencentes ao empreendimento denominado Shopping Jardim Guadalupe, localizado na Avenida Brasil, nº 22.155, no bairro de Guadalupe.

O administrativo foi aberto para a regularização cadastral e fiscal, à título de IPTU e TCL, a partir de documentos copiados do processo 04/374.275/2011, que tratou da apuração do ISS – Visto Fiscal para fins de Habite-se ou Aceitação de obras.

Uma primeira revisão cadastral foi informada no despacho às fls. 167, pelo qual se relata que no processo genérico nº 04/44/301.374/2013 foi cancelada a inscrição fiscal imobiliária nº 0531744-1 (MP) e a inclusão das inscrições nº 3189083-3 a 3189113-8 relativas a unidades do empreendimento comercial localizado na Avenida Brasil nº 22.155, no bairro de Guadalupe. Adotou-se 2013 como o ano de vigência das alterações.

Posteriormente, às fls. 218, tendo como base o despacho de fls. 181/183, foi realizada uma nova atualização no cadastramento dos imóveis, com retificação da tipologia, da área total edificada e da fração fiscal de todas as unidades, bem como da idade das inscrições fiscais 3189092-4, 3189102-1 e 3189107-0 (lojas 110, 202A e 207, respectivamente), para as quais o ano de vigência da inclusão passou a ser 2014.

Os procedimentos fiscais decorrentes da revisão cadastral estão registrados às fls. 285/289 e podem ser assim resumidos:

- Para as inscrições 3189092-4, 3189102-1 e 3189107-0: cancelamento dos lançamentos/guias referentes ao exercício de 2013 e revisão, para maior, dos lançamentos de 2014, sendo emitidas guias complementares;

- Para as demais inscrições: revisão, para maior, dos lançamentos de 2013 e 2014, sendo emitidas guias complementares;

Em petição juntada às fls. 323/348, a Contribuinte questionou os dados cadastrais e impugnou o lançamento.

No que concerne à impugnação, requereu o cancelamento do lançamento sob alegação de impossibilidade da sua constituição retroativa, por não se tratar de erro de fato, além de se aplicar ao caso a remissão prevista na Lei nº 2.277/1994

Quanto aos dados cadastrais, solicitou que fossem consideradas apenas as áreas privativas das unidades, com alteração para a tipologia “loja em shopping”, exceto para inscrição 3189112-0, que afirmou se enquadrar como “prédio próprio para cinemas e teatros”. Pleiteou, ainda, a criação de uma inscrição separada para o estacionamento. Subsidiariamente, acaso não acatados os demais argumentos,

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.188**

pugnou pela alteração da área total construída para que equivalesse àquela indicada no habite-se e na planta aprovada (93.831,77m²).

Em 26/05/2016, é juntada petição (fls. 531/532) em que a Contribuinte requer a suspensão da exigibilidade dos créditos que vinham sendo dela exigidos. Questionava, na oportunidade, boletos enviados a sua sede (fls. 533/618), pelas quais se cobravam valores de IPTU/TCL de 2013 e 2014, aqui em debate, como também de 2015.

Às fls. 620, a Gerência de Fiscalização do IPTU informa que as guias geradas neste administrativo já se encontravam inscritas em Dívida Ativa e encaminha os autos ao setor responsável pelo lançamento.

Às fls. 626, o órgão lançador rejeita as alegações de natureza cadastral apresentada na petição de fls. 323/348.

Outra solicitação para suspensão da exigibilidade dos créditos é apresentada (fls. 628/629), motivando a remessa dos autos à PG/PDA (fls. 662), que suspendeu em Dívida Ativa os créditos tributários constituídos no bojo do presente processo (fls. 662-v).

Os autos foram então remetidos à CRJ que, considerando a espontaneidade do contribuinte, o disposto no art. 13 da Lei 2.277/1994 e o fato de a alteração cadastral ter sido feita em 2014, deferiu parcialmente a impugnação apresentada para cancelar os lançamentos complementares do exercício de 2013, mantendo-se os lançamentos de 2014. Ato contínuo, recorreu de ofício da sua própria decisão, em atenção ao disposto no art. 99 do Decreto 14.602/1996. (cf. folhas 667/670)

Após a decisão da CRJ foram interpostos dois recursos.

No primeiro, de índole cadastral (fls. 675/692), em ataque à decisão de fls. 626, são reiteradas as alegações e pretensões formuladas quando da petição de fls. 323/348. É acrescida fundamentação baseada no Decreto nº 40.524/2015, que alterou a redação do art. 71 do Decreto nº 14.327/1995 (Regulamento do IPTU), da qual adveio pedido para que a tributação das unidades fosse individualizada a partir de 2016.

No segundo (fls. 675/692), questiona-se a decisão da CRJ, que manteve os lançamentos complementares de 2014. Assim como feito na impugnação, é apresentada defesa acerca da impossibilidade de se realizar lançamentos retroativos com base nas alterações cadastrais promovidas, já que estas não estariam fundadas em erro de fato, mas sim em alteração de critério jurídico. Também nesse segundo recurso é requerida a individualização das unidades a partir de 2016, voltando-se a mencionar a alteração da redação do art. 71 do Regulamento do IPTU efetivada pelo Decreto nº 40.524/2015.

Às fls. 712 são relatadas providências adotadas no bojo do processo 0/374.536/2017, quais sejam:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.188

- individualização das inscrições por força dos arts. 71 e 71-A do Decreto nº 14.327/1995;

- cancelamento da inscrição 3189085-8 (loja 103) e inclusão das inscrições 3365586-1 (loja 103-A) e 3365587-9 (loja 103-B), com idade 2013;

- criação da inscrição 3365588-7, com tipologia garagem, área de 28.165m² e idade 2013.

Ainda, antes de chegar às mãos deste Representante da Fazenda, constam registros de uma infrutífera tentativa de conciliação entre as partes e de tramitações dos autos para consulta em diferentes órgãos.”

A Representação da Fazenda requereu fosse declarada a nulidade da decisão recorrida, por cerceamento do direito de defesa do Contribuinte.

É o relatório.

VOTO

Tratam-se de Recursos Voluntário e de Ofício interpostos, respectivamente, pelo contribuinte Recorrente e pelo Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, em face da decisão deste último, em fls. 667/670, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada, cancelando os lançamentos complementares de IPTU de 2013 e mantendo os lançamentos complementares de 2014 incidentes sobre 31 unidades autônomas (inscrições 3189083-3 a 3189113-8) pertencentes ao empreendimento denominado Shopping Jardim Guadalupe, localizado na Avenida Brasil, nº 22.155, no bairro de Guadalupe.

Vale lembrar que o processo administrativo foi instaurado para a regularização cadastral e fiscal, a título de IPTU e TCL, a partir de documentos copiados do processo nº 04/374.275/2011, que tratou da apuração do ISS – Visto Fiscal para fins de Habite-se ou Aceitação de obras.

Como bem salientado pela Douta Representação da Fazenda, em seu parecer de fls., e por ser deveras elucidativo, peço vênias para transcrever, abaixo, os seguintes trechos:

[...]

Após a decisão da CRJ foram interpostos dois recursos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.188**

No primeiro, de índole cadastral (fls. 675/692), em ataque à decisão de fls. 626, são reiteradas as alegações e pretensões formuladas quando da petição de fls. 323/348. É acrescida fundamentação baseada no Decreto nº 40.524/2015, que alterou a redação do art. 71 do Decreto nº 14.327/1995 (Regulamento do IPTU), da qual adveio pedido para que a tributação das unidades fosse individualizada a partir de 2016.

No segundo (fls. 675/692), questiona-se a decisão da CRJ, que manteve os lançamentos complementares de 2014. Assim como feito na impugnação, é apresentada defesa acerca da impossibilidade de se realizar lançamentos retroativos com base nas alterações cadastrais promovidas, já que estas não estariam fundadas em erro de fato, mas sim em alteração de critério jurídico. Também nesse segundo recurso é requerida a individualização das unidades a partir de 2016, voltando-se a mencionar a alteração da redação do art. 71 do Regulamento do IPTU efetivada pelo Decreto nº 40.524/2015.

[...]

Estão cumuladas nesta lide demandas tipicamente sujeitas ao rito do contencioso administrativo com outras relativas a revisão de dados dos imóveis nos sistemas do IPTU. Em situações como esta, deve-se observar o art. 159, § 4º, do Decreto 14.602/1996 (Regulamento do IPTU), que assim dispõe:

§ 4º Quando a necessidade de mudanças em elementos do cadastro não se constituir no único fundamento da impugnação ao lançamento, a apreciação e a decisão da pretensão de revisão do cadastro, enquanto questão prévia, observarão o disposto no § 3º, aplicando-se o rito do art. 79 e seguintes quanto ao exame dos demais fundamentos de impugnação.

A remissão feita ao parágrafo 3º no citado dispositivo nos conduz à necessidade de, existindo questões de índole cadastral atreladas a impugnações, ser previamente observado o rito previsto Sessão IV do Capítulo V do Decreto nº 14.602/1996, que é exatamente onde está disciplinado o procedimento especial de revisão de elementos cadastrais de imóveis.

É parte deste rito o direito de o Contribuinte ter sua demanda cadastral analisada, em grau de recurso, pelo Coordenador do IPTU. Não outra é a interpretação possível do caput do art. 163 do Decreto nº 14.602/1996:

Art. 163. Da decisão a que se refere o artigo anterior caberá recurso ao Coordenador da Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que o contribuinte tomar ciência da decisão.

Ocorre que, apesar da interposição às fls. 675/692 de recurso contra a decisão cadastral de fls. 626, que manteve em primeira instância a decisão de fls. 218, o processo não chegou a ser remetido à autoridade competente para a devida apreciação.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.188

O julgamento da impugnação e do recurso voluntário antes de finalizado o procedimento de revisão de elementos cadastrais configura, a nosso ver, prejuízo ao direito de defesa do Contribuinte.

Esse tem sido o entendimento deste Colegiado, a exemplo do Acórdão nº 13.321, de 22/11/2012 e, mais recentemente, do Acórdão nº 17.760, de 15/07/2021, assim ementado:

IPTU – PRELIMINAR DE NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA

É nula a decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, por cerceamento do direito de defesa, proferida antes de esgotada a matéria cadastral na forma prevista no art. 163, § 5º, do Decreto nº 14.602/1996. Preliminar acolhida. Decisão unânime.

[...].

Com base no art. 34 do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, aprovado pela Resolução SMF nº 2.694/2011, do mesmo modo que o Representante da Fazenda, esta Conselheira Relatora somente se manifestará sobre a nulidade levantada:

Art. 34. Quando proposta a apreciação de tempestividade do recurso, legitimidade da parte recorrente ou nulidade processual flagrante, a promoção da Representação da Fazenda e o voto do Conselheiro Relator poderão ficar restritos ao exame dessas matérias, sem prejuízos para posteriores manifestações de ambos sobre as demais questões suscitadas, no caso de decisão que julgue tempestivo o recurso, legítima a parte ou inexistente a nulidade.

Parágrafo único. Julgado tempestivo o recurso, reconhecida a legitimidade da parte ou rejeitada a nulidade processual, será o processo restituído à Representação da Fazenda e ao Conselheiro – Relator, para prosseguimento na apreciação das demais questões suscitadas, concedendo-se a cada um, o prazo de trinta dias para estudo e devolução.

Dessa maneira, tenho por flagrante o cerceamento do direito de defesa do Recorrente, tendo em vista que ainda não finalizado o procedimento de revisão de elementos cadastrais, configurando, assim, prejuízo ao direito de defesa do Contribuinte., em consonância com a regra esculpida no art. 40, incisos II e III, do Decreto nº 14.602/1996:

Art. 40. São nulos:

- I - Os atos praticados por autoridade, órgão ou servidor incompetente;
- II - Os atos praticados e as decisões proferidas com preterição ou prejuízo do direito de defesa;
- III - as decisões não fundamentadas; [...].

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.188

Ante o exposto, em linha com o parecer da Douta Representação da Fazenda, voto para que seja DECLARADA A NULIDADE da decisão recorrida, por preterição ao direito de defesa, retornando os autos à Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: 1º) **JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADORA S.A.**, 2º) **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS** e Recorridos: 1º) **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**, 2º) **JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCOPORADORA S.A.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, declarar a nulidade da decisão recorrida, nos termos do voto da Relatora.

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