

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.207

Sessão do dia 25 de setembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.791

Recorrente: **FAC CENTROS COMERCIAIS S.A.**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

***IPTU – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO
PARCIAL DO RECURSO – IMPOSSIBILIDADE
DE REVISÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS –
INOVAÇÃO RECURSAL***

Não é cabível a este Egrégio Conselho de Contribuintes a análise de alegações fundamentadas exclusivamente em matéria cadastral, a qual está sujeita ao rito especial previsto nos arts. 159 e seguintes do Decreto nº 14.602/1996. Além disso, da mesma forma, também não cabe ao Conselho de Contribuintes analisar fundamento recursal novo, não trazido em sede de impugnação, sob pena de supressão de instância.

***IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO
AO VALOR VENAL***

Reduz-se a base de cálculo constante do lançamento originário, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal oferecer elementos técnicos capazes de justificar a alteração do valor venal.

Recurso Voluntário parcialmente não conhecido e, na parte conhecida, parcialmente provido. Decisão unânime.

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.207

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 321/328, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por FAC CENTROS COMERCIAIS S.A. (fls. 290/297) em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 287, que julgou IMPROCEDENTE a impugnação apresentada ao valor venal e manteve a base de cálculo do IPTU do exercício de 2015 para o imóvel localizado na Rua Viúva Dantas, nº 100, PAV 1, 2 e 3 – Campo Grande, com inscrição fiscal imobiliária nº 2992611-0.

A contribuinte impugnou o valor venal de 2015 por meio de formulário padronizado (“Requerimento de Impugnação do Valor Venal de guia 00/2015”), acompanhado de documentos de habilitação. Assinou, na ocasião, termo de exigência para a apresentação de certidão do RGI, laudo de avaliação e cópia da carteira do CREA.

Posteriormente, em petição complementar à impugnação (fls. 31), solicitou *“o prosseguimento do procedimento independentemente dos atendimentos das exigências para juntada de certidão de ônus reais do registro imobiliário referente ao imóvel objeto da inscrição 2992611-0... na medida em que ele não é matriculado no cartório imobiliário”*.

A autoridade fiscal indeferiu o pleito de não apresentação da certidão de ônus reais (fls. 31-v), documento necessário a verificação da capacidade postulatória, por falta de previsão legal. Contra essa decisão foi interposto o recurso de fls. 33, pelo qual a impugnante reiterou a inexistência da certidão exigida.

Reapreciando a questão, a autoridade fiscal, apesar de concordar com a dispensa de apresentação do RGI, face à alegação de sua não existência, negou seguimento à impugnação por não terem sido apresentados o Laudo de Avaliação e a Cópia da Carteira do CREA (fls. 35).

Em novo recurso (fls. 37/38) a Contribuinte informou que, de fato, não se ateve às outras exigências, preocupando-se em demonstrar apenas o motivo da ausência de apresentação do RGI. Ao fim, solicitou abertura de novo prazo para a juntada dos documentos faltantes.

Adicionalmente, o arquiteto responsável assinou a petição autuada às fls. 40, requerendo prazo de 60 dias para a confecção de novo laudo técnico. Esse pedido veio acompanhada de laudo técnico antigo, do ano de 2002 (fls. 41/75), com referência ao processo 04/99/001.450/2002.

A prorrogação do prazo em 60 dias foi deferida pela autoridade fiscal (fls. 75-v), mas sua decisão não chegou a ser cientificada à impugnante. Esgotado o novo prazo sem manifestações, o processo foi arquivado.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.207**

A contribuinte voltou aos autos para, enfim, juntar o laudo de avaliação, que indicou para o imóvel um Valor Venal de R\$ 2.130.000,00 no ano de 2015 (fls. 77/102 e anexos até fls. 154). Informou que o atraso na apresentação do documento se deu em função de um problema de saúde do arquiteto avaliador.

Em sequência (fls. 157), a cobrança registrada na guia 00/2015 foi desdobrada, sendo suspensa exigibilidade do crédito da parte controversa (guia 02/2015) e mantida a exigibilidade da parte incontroversa (guia 01/2015, referente ao valor venal R\$ 2.130.000,00).

Manifestando-se às fls. 158, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (AAT) sugeriu o indeferimento do pedido de revisão de valor venal de 2015, em razão da apresentação extemporânea do Laudo de Avaliação.

Na mesma linha, a Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (CRJ), em decisão às fls. 159/161, indeferiu a impugnação por considerar que o Laudo de Avaliação foi apresentado fora do prazo legal.

A Contribuinte interpôs recurso (fls. 162/164) alegando que a apresentação do Laudo se dera espontaneamente, sem que sequer tenha sido efetivada a ciência do deferimento do pedido de dilação de prazo (fls. 75v). Em função disso, pugnou pela nulidade da decisão recorrida e, conseqüentemente, para que o processo retornasse para análise da impugnação em 1ª instância.

Em promoção acostada às 167/172, a Representação da Fazenda, entendendo haver irregularidades no adequado desenvolvimento do processo capazes de representar cerceamento ao direito de defesa, militou pela “*declaração da nulidade de todos os atos processuais, a partir da decisão de fls. 31v (inclusive)*”, e “*encaminhamento dos autos à F/SUBTF/CIP*”.

Julgando a questão, este egrégio Conselho de Contribuintes acordou, “*por unanimidade, nos termos do voto da Relatora, acolher a proposta da representação da Fazenda, de nulidade de atos processuais, com as seguintes consequências: 1- Nulidade de todos os atos processuais a partir da decisão de fl. 31 v, inclusive; e 2- Retorno dos autos à F/SUBTF/CIP, para prosseguimento do feito, com reabertura do prazo para a apresentação de novas provas, se for o caso, sem prejuízo do aproveitamento daquelas já constantes dos autos*”.

Em função do decidido pelo CCM, as autoridades fiscais cientificaram a Contribuinte da reabertura do prazo regulamentar para, sendo o caso, a juntada de novos meios de prova (fls. 194).

Juntou-se então a **petição às fls. 196/202**, por meio da qual a Contribuinte, muito além do objeto inicial de sua demanda, relativo à impugnação do valor venal do imóvel, passou a atacar o lançamento a partir de diferentes linhas argumentativas, um tanto confusas, que envolvem questionamentos de natureza tipicamente cadastral, atreladas, em parte, com alegações relacionadas a impossibilidade de tributação do imóvel.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.207**

Tratando especificamente do valor venal, asseverou que, para as análises pertinentes, continuavam perfeitamente válidas as informações do laudo anteriormente apresentado (fls. 77/102). Alertou que a avaliação feita no contexto do processo judicial 2009.001.052253-7 (0052301-04.2009.8.19.0001) para os exercícios de 2002 a 2004 (fls. 203/221) indicavam o exagero na base de cálculo fixada para o lançamento guerreado. Agregou, ainda, intenção de ver o valor venal alterado para R\$ 1.116.000,00, equivalente a um valor de R\$ 6.000,00 para cada uma das 186 vagas cobertas existentes na edificação.

Quanto às divergências de natureza cadastral, que parecem se confundir com questões relativas à inviabilidade de tributação das vagas de garagem, verifica-se que a impugnante, não obstante reconhecer que os dados cadastrais já haviam sido apreciados no contexto do processo 04/99/307.103/2016, desenvolveu duas linhas argumentativas principais.

Na primeira questionou a possibilidade de a área do estacionamento ser considerada unidade autônoma. Nesse contexto, defendeu, em síntese, que:

- observando o disposto no Parágrafo único, art. 24¹, do Decreto nº 14.327/1995 (Regulamento do IPTU - RIPTU) vigente à época do fato gerador, as vagas não devem ser computadas, já que estão situadas em área destinada ao uso dos condôminos, sendo irrelevante a destinação dada ao estacionamento (se explorado comercialmente ou usado de terceiros). Sobre a questão, acrescentou que muitas dessas vagas são utilizadas por pessoas que não podem ser rotuladas como terceiros, tais como lojistas, funcionários, clientes, prepostos e condôminos;

- somente devem ser entendidas como de uso de terceiros as garagens utilizadas apenas com o propósito de guarda do veículo, sem que o usuário tenha qualquer interesse específico na própria edificação;

- as mudanças do RIPTU promovidas pelo Decreto nº 40.525/2015, de 19/08/2015, também levam a conclusão de que, ao menos até o fato gerador de 2015, não se deveria tributar as áreas de garagem, principalmente as descobertas e de uso dos condôminos;

- as vagas de garagem em shoppings centers são tributadas em conjunto com cada unidade, não podendo ser objeto de exação em separado sob pena de *"bitributação"*;

- as vagas da edificação não são garagens comerciais ou box-garagem, mas sim parte integrante da edificação, não tendo numeração própria, matrícula individualizada no RGI, tampouco circulação comercial independente.

¹ Art. 24. Serão consideradas como unidades autônomas as áreas construídas destinadas a estacionamento de uso de terceiros, bem como os prédios destinados à garagem comercial ou box-garagem, nos termos do art. 31.

Parágrafo único. Não serão computadas as áreas de vagas de garagem em edificações com diversas unidades autônomas, situadas em áreas destinadas ao uso dos condôminos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.207**

Numa segunda abordagem, subsidiária, já que sua pertinência depende da caracterização do estacionamento como unidade autônoma, argumentou que deveriam ser excluídas da tributação as “*áreas que não são privativas, nem destinadas a estacionamento*”, tais como vias e áreas onde há apenas circulação de veículos e pessoas. Além disso, discordou do cômputo da área relativa à superfície do pavimento G3, composta por vagas descobertas. A esse respeito, sustentou que:

- a Lei nº 691/1984 (Código Tributário do Município – CTM), em seu art. 64, § 1º, item 3, prevê somente a tributação de vagas de garagem cobertas;

- o Regulamento do IPTU, na redação vigente à época², não contemplava a tributação das vagas descobertas, mesmo em níveis diferentes ao do solo, e que estas vagas, da forma como licenciadas, não podem ser entendidas como terraços descobertos;

- Somente a partir do Decreto nº 44.184 de 28/12/2017, o RIPTU, ainda que contrariando o CTM, trouxe a previsão expressa de cômputo da área das garagens ou vagas descobertas em nível diferente do solo³.

Ao fim, postulou o reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e do lançamento do IPTU de 2015, a retificação cadastral para excluir da exação a área do pavimento G3 e as áreas comuns dos demais pavimentos de estacionamento, ou, no mínimo, a revisão do valor venal para considerar apenas as 186 vagas de garagem cobertas, à razão de R\$ 6.000,00, totalizando R\$ 1.116.000,00.

Tendo em conta a existência de questionamentos de índole cadastral, ou autos foram encaminhados à Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial (CIP-4), que destacou que tanto o cancelamento da inscrição quanto a exclusão das vagas descobertas e das áreas comuns já haviam sido exaustivamente enfrentadas no bojo do processo administrativo de nº 04/99/307.103/2016. Registrou, ainda, que tais discussões foram definitivamente encerradas após a Coordenadoria do IPTU (CIP), nos citados autos, negar provimento ao recurso interposto. Como consequência, nos termos do art. 163, § 4º, do Decreto 14.602/1996, indeferiu de plano as pretensões de natureza cadastral veiculadas na petição de fls. 196/202.

Nova petição foi juntada às fls. 251, pela qual a Contribuinte requereu o prosseguimento da impugnação, por entender que o processo 04/99/307.103/2016, sendo posterior, não poderia ser óbice às demandas veiculadas em fls. 196/202.

² Art. 20. A área é obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares computando-se também a superfície:

[...]

VII – das vagas de garagem cobertas com estruturas permanentes;

³ Art. 20. A área é obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares computando-se também a superfície:

[...]

VII – das garagens ou vagas cobertas com estruturas permanentes, bem como das garagens ou vagas descobertas em nível diferente do solo; (NR)

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.207**

Pelo despacho de fls. 254, levado ao conhecimento do contribuinte (fls. 255), a CIP-4 esclareceu que, *“embora o processo 04/99/307.103/2016 tenha sido aberto posteriormente ao presente, o pleito cadastral formulado em 28/08/2019 e juntado às fls. 196 a 202 tem o mesmo teor ao do formulado no primeiro processo, o qual já teve decisão administrativa definitiva em 11/06/2019”*.

Antes de chegar à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (AAT), conforme encaminhamento estabelecido CIP-4, os autos foram remetidos, por solicitação, à PGM, onde foi atravessada mais uma petição. Nela a Contribuinte, alegando que a Gerência da Cadastro do IPTU fora omissa em relação ao tema, voltou a requerer a análise de seu pleito de exclusão da superfície relativa ao pavimento G3.

Ao retornar da PGM, os autos foram novamente encaminhados à CIP-4, que, após mais uma vez esclarecer que as questões cadastrais suscitadas pela Contribuinte foram discutidas e decididas em definitivo no contexto do processo 04/99/307.103/2016, direcionou o administrativo à AAT.

Inicialmente, o citado órgão técnico consultou a PG/PTR acerca da existência de ação judicial relativa a mesma matéria em litígio nestes autos. Em resposta, aquela especializada autuou ao presente os despachos de fls. 275/280, que, a rigor, notadamente pelo informado às fls. 280, não revelaram haver coincidência entre o discutido neste feito e as diversas demandas para o mesmo imóvel levadas a juízo.

Ao proceder a análise técnica (fls. 284/286), a AAT opinou pelo indeferimento do pleito após concluir que o laudo apresentado não atendia ao grau de fundamentação II (dois) da Norma da ABNT NBR 14653, como requerido na folha 02, item 05.

Com base na manifestação do órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2015 (fls. 287).

Irresignada, a Contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 290/297, requerendo que seja (i) reconhecida a ilegitimidade da inscrição e cancelado o lançamento atacado; ou, subsidiariamente, (ii) revisto o cadastro, com efeitos no valor venal, para considerar apenas as 186 vagas cobertas; ou (iii) aceito o valor venal para R\$ 2.130.000,00, conforme laudo de fls. 77/102. Subsidiando tais pretensões, repisa de forma um pouco mais sucinta os argumentos apresentados quando da sua petição de fls. 196/202.

Acrescenta pedido alternativo para que, no mínimo, seja alterado o valor venal para R\$ 3.763.884,21, tomando como referência o decido no processo judicial 2009.001.052253-7 (0052301-04.2009.8.19.0001) e o IPCA acumulado no período.

O recurso chega então a este E.FP/CCM, já com novas informações devidamente prestadas pela AAT (fls. 304/306), que, atuando com fundamento na competência definida pelo art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, assim se manifestou.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.207**

Por derradeiro, pleiteia o contribuinte que o valor julgado para o exercício de 2004 no âmbito do processo judicial seja atualizado para 2015 e sirva como base de cálculo do imóvel avaliando no exercício citado. Embora tenham se passado vários anos desde a decisão judicial, entendemos que permaneceram as mesmas condições de mercado para o prédio correspondente ao estacionamento do Passeio Shopping, razão pela qual concordamos com a proposição.

Assim, atualizando o valor apurado para 2004 de R\$ 2.057.151,09 pelo mesmo índice de variação do tributo no período, chegamos ao valor indicado pelo contribuinte, ou seja, R\$ 3.763.884,00.

Em conclusão, o órgão técnico opinou pelo provimento parcial do recurso voluntário, adotando-se o valor venal de R\$ 3.763.884,00 para o imóvel de inscrição 2992611-0 para o exercício de 2015.”

A Representação da Fazenda requereu o não conhecimento dos pedidos consignados no recurso, referentes a reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e a revisão do cadastro (área tributável), e, na parte cognoscível, requereu o provimento parcial do recurso.

É o relatório.

VOTO

Como se vê, a matéria discutida nos presentes autos é eminentemente de fato. Afinal, trata-se, originariamente, de impugnação apresentada pelo contribuinte contra o valor venal utilizado, pelo Município do Rio de Janeiro, como base de cálculo para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2015 relativo ao imóvel localizado na Rua Viúva Dantas, nº 100, PAV 1, 2 e 3 – Campo Grande, com inscrição fiscal imobiliária nº 2992611-0.

Diante da extensa e minuciosa análise da matéria realizada pela Douta Representação da Fazenda, para não tornar esse voto por demais enfadonho, peço vênias para transcrever trechos da promoção fazendária, por serem deveras elucidativos:

O presente processo foi inaugurado como impugnação de valor venal, mediante preenchimento de formulário padronizado específico para este fim (fls. 02/03), acompanhado dos documentos de representação e, posteriormente, complementado por laudo de avaliação do imóvel (fls. 78/102), documento típico e necessário para tal espécie de pretensão.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.207**

A apresentação do laudo foi inicialmente considerada intempestiva pela CRJ, mas este Colegiado, em grau recursal, entendendo haver irregularidades no adequado desenvolvimento do processo capazes de representar cerceamento ao direito de defesa, decidiu pela(o):

1- Nulidade de todos os atos processuais a partir da decisão de fl. 31 v, inclusive; e

2- Retorno dos autos à F/SUBTF/CIP, para prosseguimento do feito, com reabertura do prazo para a apresentação de novas provas, se for o caso, sem prejuízo do aproveitamento daquelas já constantes dos autos”.

Ocorre que, aproveitando a oportunidade de novamente se manifestar nos autos, a Contribuinte fez uso da petição de fls. 196/202 não apenas para confirmar ou melhor subsidiar sua busca de revisão do valor venal, mas também para veicular teses e pedidos inéditos. São inovações desta “segunda peça impugnatória” o pedido de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal em análise, fulcrada na alegação de esta não constituir unidade autônoma, bem como a pretensão de se considerar como tributável apenas a área referente a 186 vagas cobertas, cada qual com 12,50m², não se computando quaisquer outras superfícies dos 3 pavimentos onde se encontra o estacionamento.

Em primeira análise, parecem-nos pretensões de índole cadastral, fora do âmbito de cognição dos julgadores do contencioso administrativo, e que já encontraram solução definitiva no bojo do processo 04/99/307.103/2016. A definitividade da questão cadastral encontra-se devidamente relatada nos despachos de fls. 244/247 e 254, ambos notificados ao contribuinte.

Naquilo que eventualmente possa ser interpretado como transbordante a uma análise puramente cadastral, as novas aspirações da Contribuinte também não merecem, a nosso ver, ser conhecidas. Isso porque a nulidade declarada por este E. CCM (Acórdão nº 16.634 - fls. 181/189) alcança um proceder posterior a pretensão que esta já havia deduzido (impugnação de valor venal), estando pretensões de outra espécie impossibilitadas pela ocorrência das preclusões temporal e consumativa.

Esse parece ter sido o entendimento da CRJ, que na decisão de fls. 287 analisou tão somente a demanda relativa ao valor venal e julgou improcedente a impugnação apresentada. Apoiou-se na análise técnica de fls. 284/286.

No recurso que chega à apreciação deste colegiado, além da insurgência relativa ao valor venal, repetem-se os pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de alteração da área tributável. Estas duas últimas, pelos motivos aqui já expostos, são pretensões que não devem ser conhecidas.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.207

Na hipótese deste colegiado entender de modo diverso, decidindo enfrentar a alegação de ilegitimidade da inscrição fiscal, mostra-se oportuno trazer à colação trecho da sentença proferida no âmbito da 12ª Vara de Fazenda Pública do Estado do Rio de Janeiro nos autos dos Embargos à Execução nº 0052301-04.2009.8.19.0001 (2009.001.052253-7), reproduzida às fls. 298/301, em que foram apreciados, para o IPTU e a TCL relativos aos exercícios de 2002 a 2004 do imóvel em tela, os mesmos fatos e argumentos aqui debatidos.

“No que diz respeito ao mérito da pretensão principal da presente demanda, sustenta a embargante que aquelas áreas de vagas de garagem do empreendimento seriam constitutivas das áreas de uso comum do mesmo, de uso e interesse de todos os condôminos, proprietários das unidades autônomas comerciais do Shopping (lojas), pelo que enquadradas na regra do então parágrafo único do art. 24 do Decreto nº 14.327/95, regulador dos lançamentos de IPTU, segundo a qual: ‘Não serão computadas as áreas de vagas de garagem em edificações com diversas unidades autônomas, situadas em áreas destinadas ao uso dos condôminos’.

[...]

... como aliás bem identificado pelo Laudo Pericial, quando destaca que se trata de áreas de vagas de garagem distribuídas em três pavimentos elevados (G1, G2 e G3), todas elas vinculadas a uma só e única unidade comercial (Loja 101), e possuindo cada uma dessas vagas frações ideais de terreno próprias a cada uma (como se unidades autônomas fossem), muito embora integrantes do mesmo e único registro de propriedade imobiliária de matrícula nº 150.616 junto ao 4º Ofício do RGI.

Veja-se, literalmente, a descrição do referido imóvel tal e como consta na parte inicial da respectiva certidão do RGI, às fls. 33 do processo físico (aqui digitalizado):

‘IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Fração ideal de 0,0010 do terreno, designado por lote 01 do PAI 45.123, correspondente à loja 101 do prédio nº 100 da Rua Viúva Dantas, e frações correspondentes a 292 vagas de garagem, assim discriminadas: 99 vagas no pavimento G-1, com a fração ideal de 0,0039 do terreno para cada uma; 90 vagas no pavimento G-2, com a fração ideal de 0,0008 do terreno para cada uma; 103 vagas no pavimento G-3, com a fração ideal de 0,0008 do terreno para cada uma; na freguesia de Campo Grande, medindo o terreno [...]

Ao fazer isto, ao vincular todas as vagas de garagem do empreendimento a uma só e única unidade autônoma comercial em seu registro no RGI (Loja 101), a própria contribuinte, ora embargante, desfez ela mesma o cerne de toda a sua argumentação principal, eis que, assim, tais áreas e vagas de estacionamento se tornaram direta e claramente de propriedade do titular daquela Loja 101, a qual é evidentemente passível de comércio e leva consigo a vinculação sobre todas aquelas vagas de garagem, excluindo com isso ditas vagas e

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Acórdão nº 19.207

suas áreas de comporem as frações ideais de todas e cada uma das unidades autônomas sobre as áreas comuns condominiais, e, em decorrência, excluindo-as de ser enquadradas na aludida regra do parágrafo único do artigo 24 do Decreto nº 14.327/95, antes citada.

Ou, dito de outro modo: ao vincular todas aquelas áreas de vagas de garagem apenas à unidade autônoma comercial constituída pela Loja 101 do empreendimento, tornou-as a embargante propriedade particular do titular de tal unidade, quitando-lhes a possibilidade de serem constituídas como área comum condominial na proporção da fração ideal de cada unidade autônoma e, em consequência, de ser tidas como "áreas destinadas ao uso comum dos condôminos" do ponto de vista de sua titularidade como propriedade imobiliária.

Dessa forma, estando toda a área de estacionamento seja coberta ou descoberta vinculadas à unidade 101, deve a embargante, proprietária da referida unidade, arcar com o pagamento do IPTU sobre ela incidente, em razão do disposto no artigo 34 do CTN, segundo o qual o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

É irrelevante para a definição do contribuinte qual a destinação que tenha sido atribuída as referidas áreas e se estas são utilizadas comercialmente para exploração de estacionamento, até porque de acordo com o disposto no artigo 123 do CTN, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes."

A argumentação desenvolvida no trecho da decisão acima reproduzido, que ora incorporamos como fundamento desta promoção para rechaçar o pedido de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição, também respaldou a sentença proferida nos autos do Embargos à Execução nº 0044507-09.2021.8.19.0001, em que se rejeitou a pretensão do sujeito passivo de desconstituição das CDAs referentes os lançamentos de IPTU/TCL de 2014 a 2017 para o mesmo imóvel (cf. folhas 310/312).

Quanto ao pleito de revisão no cômputo da área tributável atribuída à inscrição, reiteramos tratar-se de matéria de índole cadastral não passível de cognição por este Colegiado. Repisa-se, de todo modo, que a argumentação empreendida pelo Recorrente no ponto foi analisada em 2º grau e definitivamente decidida, nos termos do art. 164, II, do Decreto 14.620/1996, pelo Coordenador do IPTU no bojo do processo 04/99/307.103/2016 (cf. folhas 318/320)

CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES

Acórdão nº 19.207

No que diz respeito à insurgência em relação ao valor venal atribuído ao imóvel, não é demais lembrar que se configura matéria cuja análise é eminentemente técnica, sendo a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (AAT) o órgão competente para instruir ou prestar informações aos órgãos julgadores no que tange a sua apreciação, de acordo com o que dispõe o art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996.

No caso em tela, a AAT se manifestou para julgamento em segunda instância no parecer juntado às fls. 304/306. Em sua exposição, reiterando o não atendimento ao grau de fundamentação exigido (cf. folhas 284/286), voltou a descartar o laudo técnico que fora apresentado ainda na fase impugnatória. Contudo, filiando-se a pedido alternativo formulado pela Recorrente, entendeu cabível adotar como base de cálculo para o lançamento em debate o valor venal definido na sentença exarada nos autos do processo nº 0052301-04.2009.8.19.0001 (2009.001.052253-7), tendo como base o ano de 2004, mediante atualização pelo IPCA-e até o exercício aqui impugnado. Entendeu o órgão técnico que, embora passados vários anos desde a decisão judicial, as condições de mercado do imóvel permaneciam as mesmas. Ao fim, como resultado da atualização, chegou-se a um valor venal de R\$ 3.763.884,00 para o exercício de 2015.

Em face do exposto, não vislumbrando qualquer inviabilidade na análise técnica efetuada, mormente porque respaldada em decisão judicial que tomou por base análise pericial feita em juízo no contexto do processo nº 0052301-04.2009.8.19.0001 (2009.001.052253-7), também aproveitada no processo nº 0044507-09.2021.8.19.0001, a Representação da Fazenda propõe que este E.CCM NÃO CONHEÇA dos pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de revisão do cadastro (área tributável), e, na parte cognoscível, dê PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, adotando-se o valor venal de R\$ 3.763.884,00 (três milhões setecentos e sessenta e três mil oitocentos e oitenta e quatro reais) para o lançamento do IPTU de 2015, conforme sugerido pelo órgão técnico.

(grifou-se)

Percebe-se, inicialmente, que o que a Recorrente pretende é que os órgãos destinados a julgar litígios tributários decidam acerca de questões atinentes ao cadastro imobiliário. Ocorre, no entanto, que tal via mostra-se inadequada para suscitar a revisão pretendida, tendo em vista o que preveem os §§ 3º e 4º do art. 159 do Decreto nº 14.602/1996.

Inclusive, a matéria de natureza cadastral questionada pela Recorrente foi devidamente julgada em grau de recurso, de maneira definitiva, pelo Coordenador da Coordenadoria do IPTU, que é a autoridade competente para apreciar a matéria em última instância, consoante os arts. 163 e 164, inciso II, ambos do Decreto nº 14.602/1996.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.207**

Além disso, como bem salientado pelo nobre Representante da Fazenda, ainda que se entendesse que os pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de alteração da área tributável não seriam matérias de cunho cadastral, o que se admite apenas por amor ao debate, as novas aspirações da Recorrente também não mereceriam ser conhecidas, porquanto alcançam um proceder posterior à pretensão que esta já havia deduzido (impugnação de valor venal), estando pretensões de outra espécie impossibilitadas de serem conhecidas pela ocorrência das preclusões temporal e consumativa.

Assim, acolho a preliminar arguida pela Representação da Fazenda, de não conhecimento parcial do recurso voluntário, no que tange aos pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de revisão do cadastro (área tributável).

Isso porque, como visto, tratam-se de questões novas, não arguidas em impugnação, oportunidade em que o contribuinte tem para arguir todos os fundamentos de fato e de direito a fundamentar seu inconformismo com a exigência fiscal.

Dessa forma, como não se trata de matéria enquadrada no rol daquelas em que se possa conhecer de ofício, entendo que a inovação trazida na peça recursal não pode ser conhecida por este Egrégio Conselho de Contribuintes, pois, ao assim fazer, caracterizar-se-á verdadeira supressão de instância.

No que tange ao mérito, como se sabe, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, nos termos do art. 66 da Lei nº 691/1984, que corresponde ao valor de mercado, ou seja, ao preço de venda do bem.

Caso o contribuinte não concorde com o valor venal atribuído ao imóvel pela Municipalidade, preceitua o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996 que a ele compete produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julgue indispensáveis à formação de seu convencimento.

Tal impugnação, então, é de natureza técnica e requer comprovação mediante avaliação do imóvel, contendo a apuração do valor real de mercado alcançado pelo bem, devendo ser realizada exclusivamente por profissionais da área.

Dito isto, a decisão recorrida baseou-se, como não poderia deixar de ser, na manifestação proferida pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – FP/SUBEX/REC-RIO/AAT, que, em cotejo com o laudo apresentado pela Recorrente, concluiu pela improcedência da impugnação anteriormente apresentada.

De fato, a legislação municipal elegeu a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas como órgão competente para instruir os autos no que se referir a valor venal do imóvel. Assim está redigido o artigo 118 do Decreto nº 14.602/1996:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.207

Art. 118. Compete ao titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas:

I - instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa;

II - prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel.

Ocorre que, após a interposição do recurso voluntário que ora se analisa, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo deferimento parcial do recurso, sugerindo a adoção de um valor venal de R\$ 3.763.884,00 (três milhões setecentos e sessenta e três mil oitocentos e oitenta e quatro reais) para o lançamento do IPTU de 2015.

Como a solução da presente controvérsia depende de conclusão acerca do real valor venal do imóvel e o órgão legalmente designado para tanto concluiu estar incorreto o valor de IPTU lançado, há de ser provido parcialmente o presente recurso.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, voto para que NÃO SEJAM CONHECIDOS os pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de revisão do cadastro (área tributável), e, na parte cognoscível, para que seja DADO PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, adotando-se o valor venal de R\$ 3.763.884,00 (três milhões setecentos e sessenta e três mil oitocentos e oitenta e quatro reais) para o lançamento do IPTU de 2015, conforme sugerido pela AAT.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **FAC CENTROS COMERCIAIS S.A.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, não conhecer parcialmente do Recurso Voluntário, e, na parte conhecida, provê-lo parcialmente, nos termos do voto da Relatora.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.207

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO 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