

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.246

Sessão do dia 23 de outubro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 23/12/2025

RECURSO “EX OFFICIO” Nº 2.974

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

Recorrido: **CONDOMÍNIO GERAL NORTESHOPPING**

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

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

**ISS – RECURSO DE OFÍCIO – OCORRÊNCIA
DE FATO GERADOR – AUSÊNCIA DE
COMPROVAÇÃO**

Não demonstrada a ocorrência do correspondente fato gerador, é de ser cancelada a exigência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza. Recurso de Ofício improvido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 210/220, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso de Ofício interposto pelo Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ) contra sua própria decisão de julgar procedente a impugnação apresentada por CONDOMÍNIO GERAL NORTE SHOPPING em face do Auto de Infração nº 302.701, lavrado e cientificado em 26/01/2022 e relativo ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Consigne-se que a mesma decisão rejeitara preliminar de nulidade do Auto de Infração por cerceamento de defesa, suscitada na peça de impugnação ao lançamento.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.246**

A ocorrência foi descrita no Auto de Infração como inadimplência do ISS incidente sobre operações realizadas no período de Janeiro de 2017 a Dezembro de 2018, concernentes a serviços de administração de bens de terceiros e administração de negócios de terceiros, previstos no subitem 17.11 do art. 8º da Lei 691/84, alterada pela Lei 3.691/2003. O débito de ISS perfeit, em valor histórico, R\$ 6.741.602,51, calculado à alíquota de 5% sobre cada base de cálculo mensal, conforme discriminado em Quadro Demonstrativo Anexo e Quadro Auxiliar, anexos ao Auto de Infração.

No referido Quadro Auxiliar, evidencia-se que a íntegra das receitas que constituíram a base de cálculo do imposto lançado foram colhidas na rubrica contábil "4110050003 - Encargos Comuns" do Diário/Balancete do condomínio. Além do imposto, lançou-se, no Auto de Infração, a multa de 90% prevista no art. 51, I, 5, "a", para casos de ISS apurado em documentos contábeis fornecidos diretamente ao Fisco pelo contribuinte.

Em sua impugnação, o autuado alegou que o Auto de Infração era nulo por ausência de fundamentação específica, deixando de esclarecer que serviços de administração haviam sido prestados e para quem. No mérito, salientou, em síntese, que, por ser um condomínio, tinha como atividade precípua promover o rateio das despesas relativas às áreas comuns pertencentes ao conjunto dos proprietários. Disse jamais ter prestado serviços e agregou que, caso os tivesse prestado, teria sido em benefício de si próprio.

Pontuou que os valores da base de cálculo correspondiam às despesas incorridas pelo próprio condomínio. Explicou que os serviços de administração eram prestados por terceiro, uma empresa para isso contratada. E que os autores do lançamento aqui examinado já haviam fiscalizado diversas empresas relacionadas à BR Malls, uma das proprietárias do imóvel, já tendo inclusive identificado e autuado a empresa, dentre as daquele grupo, que era a responsável pela efetiva administração e comercialização do Norte Shopping - bem como a própria entidade empreendedora, o Consórcio dos proprietários.

Argumentou que, dentre as atividades identificadas na fiscalização e autuação da empresa do grupo BR Malls, estava a de administração de bens de terceiros, exatamente a mesma supostamente praticada pelo Condomínio, o que evidenciava o contrassenso da autuação examinada nos presentes autos. Reiterou que a atividade de administração do empreendimento era praticada por empresa contratada para tanto.

Enfatizou caber ao Condomínio o rateio das despesas ordinárias e específicas ocorridas no empreendimento, as quais eram assumidas pelos Condôminos ou seus locatários. E que, ao adotar a conta de "Encargos comuns" como base de cálculo do lançamento do ISS, o Fisco havia, na prática, considerado que a arrecadação das despesas ordinárias do Condomínio representaria a base de cálculo do ISS.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.246**

Realçou que o Condomínio não praticaria qualquer atividade comercial, somente realizaria o repasse das despesas rateadas pelos Condôminos, hipótese de conhecimento geral, mais do que conhecida por qualquer cidadão que viva em centros urbanos ante a existência de inúmeros condomínios edifícios residenciais. E dessa forma, não haveria remuneração por uma suposta prestação de serviços, mas sim, o mero rateio de despesas que já são de responsabilidade dos Condôminos.

Criticou a Administração Municipal por pretender cobrar de ISS do Condomínio a partir da mera consideração de que a arrecadação para custear despesas comuns seria uma remuneração pela administração de bens de terceiros.

Disse ser impensável considerar que o rateio de despesas ordinárias, definidas pela legislação civil como de divisão obrigatória pelos Condomínios, representasse fato gerador do imposto sobre serviços. O rateio das despesas dentro do Condomínio seria mero repasse das despesas do próprio imóvel.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, os autores do lançamento rechaçaram a alegação de nulidade e assim se manifestaram quanto ao Mérito da impugnação:

1º - O Condomínio de um Shopping Center é composto pelos seus proprietários, aos lojistas (locatários) cabe a Associação de Lojistas;

2º - Os valores apurados no presente AI foram retirados nas contas de resultado da Impugnante (Condomínio Geral Norte Shopping);

3º - Tal qual ocorre em outros shopping centers, os encargos comuns são valores que o Shopping possui a receber dos Condomínios pelos serviços de administração, assessoria das áreas administrativas, RH, financeiro, operacional, segurança e outros. O Shopping recupera valores do Condomínio pelos serviços prestados dos departamentos de faturamento, contas a receber, cadastro e operacionalização do sistema SAP;

4º - Tendo em vista as premissas acima podemos concluir que o Condomínio Geral Norte Shopping é o prestador dos serviços de encargos comuns, direta ou indiretamente, cujos contribuintes de fato são os lojistas/empresários.

A seguir responderemos os pontos destacados na peça impugnatória.

1) Quanto à alegação de ausência de fundamentação específica [...]

[...]

A partir de agora prestamos as devidas informações fundamentadas, quanto aos itens impugnados no mérito.

2) Inicialmente, pedimos vênha, para informar que na composição dos membros na formação de um condomínio edifício residencial ou comercial estão contidos apenas os donos da construção da propriedade, isto se não tiver havido venda de parte ou do todo do empreendimento, vale dizer, o condomínio é composto pelos

CONSELHO DE CONTRIBUENTES**Acórdão nº 19.246**

proprietários do empreendimento. No caso de um shopping center, ele é composto pelas pessoas físicas ou jurídicas, donas do empreendimento, que não são os lojistas e os empresários, locatários, os quais, numa situação hipotética, só serão condôminos, através de contrato de mandato. Para os lojistas, locatários, existe em todos os Shopping Centers a Associação de Lojistas.

Daqui, concluímos que um shopping center tem dono específico, e que este será o quadro que comporá o condomínio propriamente dito, e somente sob sua rogação, serão realizados os serviços necessários à manutenção e melhoria do empreendimento que lhe pertence.

A natureza jurídica de um Condomínio de shopping centers, assemelha-se em parte à de um consórcio de empresas. Em geral um shopping center pertence a um conglomerado ou uma holding, que na prática é o único proprietário, que não dispõe de lojas ou salas empresariais alugadas em seu nome para atividade de comércio ou serviços no ambiente do shopping. Apesar disso, os proprietários do shopping atuam e decidem como serão assumidas as obrigações relacionadas ao empreendimento, tais como as despesas prediais, despesas ordinárias, extraordinárias e específicas das atividades de um shopping center, como por exemplo de alavancamento das vendas etc.

Como sabemos, nos grupos de shopping centers, os primeiros beneficiários de todas as prestações de serviços efetuadas indiretamente pelos proprietários do empreendimento (Holding) e, diretamente por outros CNPJs do conglomerado ou terceirizados, são os lojistas, que se revestem na condição de tomadores desses serviços, constituindo-se em contratantes dos serviços a partir do momento que a situação se torna uma obrigação pecuniária contratual. Acontece que os lojistas/empresários não decidem por exemplo qual o melhor equipamento para ar-condicionado, para a estação elétrica, sobre mudanças de layout, sobre expansão do empreendimento etc. Aos lojistas e empresários, locatários, cabem acatar as decisões dos proprietários e o pagamento dos custos dessas decisões.

Diferentemente de um centro comercial, onde cada um é proprietário de uma fração ideal do empreendimento, isto é, as lojas ou as salas são vendidas a terceiros, este sim, tem a natureza jurídica idêntica de um condomínio edilício residencial.

No caso específico do Norte Shopping, o condomínio exerce em nome dos proprietários, e não dos lojistas, através de um contrato de mandato, funções que os proprietários por ausência não fazem. Qual seja, a assunção dos serviços de obrigação dos proprietários do shopping que mesmo sendo obrigação destes, os custos recaem sobre os lojistas/empresários

CONSELHO DE CONTRIBUENTES**Acórdão nº 19.246**

Logicamente, na maioria dos serviços, o Condomínio Geral do Norte Shopping não prestou diretamente esses serviços, a ele cabe decidir como, quando e quem vai prestá-lo. Mas ao assumir a responsabilidade de prestação cujo tomador são proprietários e ao mesmo tempo cobrar dos lojistas pelas prestações efetuadas, passa a ter um novo fato gerador do ISS.

Com isso passa a condição de prestador indireto dos serviços, fechando a relação tributária inerente ao ISS, tendo em vista sua cumulatividade.

Concluimos, também, que os proprietários, por intermédio do Condomínio, seriam os tomadores da primeira incidência de ISS, cujo sujeito passivo é o prestador terceirizado. E ainda, que o Condomínio é o prestador dos serviços para os beneficiários que são os lojistas/empresários, contribuintes de fato, na incidência sequencial do ISS naquela prestação, devido a sua cumulatividade.

Para comprovar, anexamos ao final um contrato cujo contratante é o Condomínio Geral Norte Shopping e o contratado é o BR Malls Serviços Compartilhados Ltda.

Portanto, essa alegação não deve prosperar.

3) Quanto à alegação de que houve a mesma autuação numa empresa administradora da Holding, reproduziremos a seguir quadro demonstrativo utilizado naquele auto citado na impugnação, vale dizer, AI nº 302.648 onde se cobrou o valor das taxas de administração de propriedade da BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO 03 e, com isso, descartar de pronto tal alegação.

Na sequência, os autores do lançamento reproduziram nos autos os quadros auxiliares que orientaram na lavratura do Auto de Infração nº 302.648, objeto de outro litígio deduzido perante E. Conselho (Recurso Voluntário nº 20.302), cujo último movimento, adotado no Acórdão de nº 18.332, de 18/05/2023, foi a baixa dos autos em diligência, para que o órgão lançador explicasse porque não retirara da base de cálculo valores que a ali autuada, em planilha gerencial, denominara de “débitos” nas suas contas de receita. Neste Quadro Auxiliar figuravam as contas “Taxa de Adm.”, “Taxa de Comerc. De Loja”, “Taxa de Admin. FPP”, “Taxa de Administração Condomínio”, “Taxa de Admin. Mídia” e “Taxa de Comerc. MALL”.

Prosseguindo em sua instrução nos presentes autos, assim se manifestaram os autores do lançamento:

É bom lembrar que o presente AI não está cobrando taxa de administração.

Neste ponto, também, é importante afirmar que a presente ação fiscal aconteceu após término das ações fiscais empreendidas, nas empresas abaixo relacionadas, todas com CNPJ Individuais, sem guardar relação com o CNPJ da Autuada, que servem ao mesmo conglomerado cujos documentos, escrituração e valores declarados e

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.246

entregues à fiscalização, por meio eletrônico ou papel, foram devidamente comparados entre si, onde se comprovou que os valores na sua escrita comercial, vale dizer Diários e os Balancetes são complementares, onde alguns CNPJs contratam diretamente os serviços apurados e outros foram autuados pela responsabilização tributária indireta, nos termos da legislação vigente:

- CONDOMÍNIO PRÓ INDIVISO DO NORTE SHOPPING I - CNPJ: 02.727.565/0001-09

- CONDOMÍNIO PRO INDIVISO DO NORTE SHOPPING II - CNPJ: 02.727.549/0001-08

- FUNDOS DE PROMOÇÕES COLETIVAS DO NORTE SHOPPING - CNPJ: 31.112.758/0001-45

- BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP LTDA - CNPJ: 12.531.515/0001-05

- BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO 03 LTDA - CNPJ: 12.642.174/0001-37

- BR MALLS SERVIÇOS COMPARILHADOS LTDA - CNPJ: 09.259.782/0001-52

- BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO LTDA - CNPJ: 02.299.270/0001-70

- BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO LTDA - CNPJ: 02.299.270/0004-13

- CONSORCIO EXPANSÃO 3 NORTE SHOPPING - CNPJ: 09.147.446/0001-18

Informamos, ainda, que todas as empresas acima listadas estão localizadas no Município do Rio de Janeiro, assim como as atividades apuradas no presente Auto de Infração têm o domicílio tributário aqui localizado, com lançamentos individualizados em suas contabilidades para cada CNPJ.

Nada a reparar neste item.

4 - Em relação à natureza dos encargos comuns, cobrados no AI, entendemos se tratar de valores que o Shopping possui a receber dos Condomínios pelos serviços de administração, assessoria das áreas administrativas, RH, financeiro, operacional, segurança e outros. O Shopping recupera valores do condomínio pelos serviços prestados dos departamentos de faturamento, contas a receber, cadastro e operacionalização do sistema SAP.

E, ainda, os valores apurados na autuação foram retirados da conta de resultado da Impugnante de nº 411050003.

CONSELHO DE CONTRIBUENTES**Acórdão nº 19.246**

Informamos, também, que os repasses dos custos das contas das concessionárias e os encargos delas decorrentes não estão incluídos no valor apurado, estando somente os encargos denominados de comuns (conta 411050003). Reproduzimos abaixo quadro retirado da contabilidade do Condomínio para comprovar tal assertiva:

Neste ponto, foi reproduzido pelos autores do lançamento planilha segregando mensalmente os valores lançados na citada conta de “Encargos Comuns” e os lançados nas contas “Encargos Ar Cond. Loja”, “Encargos IPTU loja”, “Encargos Seguro loja”, “Encargos Energ. Elétrica Loja”, “Encargos Água Loja”.

Todos os serviços que incumbiram ao Condomínio, denominados simplesmente de encargos comuns, que estão apurados no presente auto de infração não são os rateados que compõem a taxa condominial, são as cobranças extras das facilidades e comodidades que o shopping (proprietário) decide adotar para tornar atraente aos consumidores a ida ao shopping. Lembramos ainda, que todos os serviços praticados e cobrados no AI geralmente foram objeto de terceirização.

Expediente de uso geral e comum na atividade de shopping centers que permitem aos condomínios ou administradoras dos shoppings, em nome dos proprietários, cobrarem dos lojistas/empresários toda e qualquer prestação de serviços feitos para e pelos shoppings.

No caso em tela, coube ao Condomínio a responsabilidade da prestação desses serviços autorizados pelos proprietários, denominados de encargos comuns, assumindo a condição de contribuinte responsável e que são cobrados dos lojistas/empresários, completando a relação jurídico-tributária onerada pelo ISSQN, onde o contribuinte de direito são os proprietários, prestadores de serviço indiretos, na pessoa do Condomínio, os contribuintes de fato são os lojistas/empresários e o sujeito passivo da obrigação tributária, tendo em vista sempre a cumulatividade do ISSQN é o Condomínio Geral de Norte Shopping, mandatário dos proprietários, cuja contabilidade registrou a conta de resultado.

Essa alegação, também, não deve prosperar.

Conclusão:

Neste sentido, diante de todo o exposto, entendemos como correto o lançamento consignado na Notificação Fiscal - Auto de infração 302.701, lavrada contra o contribuinte CONDOMÍNIO GERAL NORTE SHOPPING, devendo ser mantido na sua integralidade.

Em suas razões de decidir, a CRJ assim se pronunciou:

Quanto ao mérito, o condomínio, reunião da totalidade dos condôminos, pode realizar atividades de pagamento, recebimento, contratação de empregados, contratação de prestadores de serviços, compras de materiais, quitação de tributos e outras, em benefício da totalidade dos condôminos, mas, ao realizar tais atividades em

CONSELHO DE CONTRIBUENTES**Acórdão nº 19.246**

benefício do próprio condomínio, totalidade dos condôminos, não poderá ser tomado como prestador de serviços, uma vez que a realização de tais atividades não poderia ser caracterizada como uma circulação de bem imaterial, porque tais atividades teriam sido realizadas pelo condomínio em benefício do próprio condomínio, conjunto indivisível dos condôminos.

Quando, porém, o condomínio realiza atividades para terceiros, o mesmo poderá estar prestando serviços para os terceiros, na medida em que o condomínio poderá estar circulando bem imaterial em favor dos terceiros. O terceiro, tomador do serviço prestado pelo condomínio, poderá ser um não condômino, ou, um condômino, caso a atividade tenha sido realizada não em benefício do conjunto indivisível dos condôminos, mas, em benefício de um ou vários condôminos tomados isoladamente. Fato semelhante também pode acontecer nas empresas, quando, por exemplo, uma empresa que possua frota de veículos e oficina mecânica conserta os veículos de sua frota não estará prestando serviço, mas, estará prestando serviços se em sua oficina forem consertados os veículos dos sócios e prepostos.

Os valores pagos pelos condôminos para facear as atividades realizadas em benefício do condomínio, conjunto indivisível dos condôminos, não representam preço do serviço, porque não remuneram a prestação de serviços. mesmo porque nenhuma circulação de bem imaterial teria ocorrido. Os valores pagos pelos terceiros, condôminos ou não, para remunerar os serviços prestados em benefício deles próprios, tomados isoladamente, representam preços de serviços e podem representar a base de cálculo do ISS.

Sendo assim, mais comum é que os valores recebidos pelas condomínios não representem preços de serviços prestados, notadamente quando a finalidade primeira dos condomínios é exercer tarefas associadas aos interesses do conjunto indivisível dos condôminos. O Fisco, por certo, pode fazer prova de que determinado condomínio recebeu valores em razão de serviços prestados para terceiros, ficando obrigado a exigir a recolhimento do ISS, no caso de o serviço prestado se encontrar dentre aqueles alcançados pelo imposto. Entretanto, não basta a simples apresentação de valores, o Fisco deve demonstrar que os valores auferidos decorrem de serviços prestados para terceiros e que não representam os valores recebidos para facear as despesas relativas as áreas comuns. O quadro de fis. 191, ao contrário do que pretendem os autores do procedimento, não comprova que os valores incluídos no auto de infração não estão relacionados com taxas condominiais, na medida em que a conta autuada (Encargos Comuns) difere das demais contas, todas relacionadas a despesas de lojas. É usual o entendimento de que as despesas das lojas, diferentemente das despesas de áreas comuns, não são custeadas por taxas condominiais.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.246**

Fato é que o órgão lançador não comprovou que os valores registrados na conta Encargos Comuns não representam taxas condominiais e não identificou que serviços foram remunerados pelos valores registrados na conta autuada. O auto de infração fala de ISS incidente sobre serviços de administração, mas, os autores do procedimento informaram que os valores exigidos não se relacionam com taxas de administração. Também o órgão lançador menciona serviços chamados de encargos comuns, que representam cobranças extras em razão de facilidades. Fato é que "serviços de encargos comuns" assim como "cobranças extras de facilidades" pouco dizem sobre a natureza dos serviços prestados.

O órgão lançador parece tentar demonstrar que o Condomínio, em lugar dos proprietários, prestava serviços para os lojistas, sem, no entanto, apresentar contratos, notas fiscais, recibos, ou, quaisquer outros documentos que comprovem as prestações de serviços. Observar que tais documentos poderiam inclusive ter sido analisados junto aos pretensos tomadores dos serviços, lojistas e empresários.

Fato é que as informações e documentos trazidos ao litígio não comprovam que a defendente, sendo um condomínio, prestou serviços para terceiros condôminos, lojistas e outros; não comprovam que a defendente recebeu valores para facear a realização de atividades não associadas aos interesses do conjunto indivisível dos condôminos; não comprovam que a defendente exigiu preço de serviços dos lojistas, não comprovam que a defendente prestou serviços de administração para lojistas, ou, isoladamente para condôminos. O órgão lançador, portanto, não comprovou a ocorrência do fato gerador do ISS.

Noutro momento, o órgão lançador parece levantar a tese de que os valores cobrados dos lojistas/empresários representam a remuneração de um segundo fato gerador, ou seja, de uma segunda prestação de serviços, que decorre de uma relação contratual. Tudo indica que o órgão lançador abraçou a tese de que o Condomínio presta serviços para os proprietários (Condôminos), remunerados os serviços por taxas condominiais. Também integra a tese a afirmativa de que o Condomínio também presta serviços para os lojistas/empresários, tudo em razão dos contratos de locação firmados entre proprietários e lojistas/empresários.

A tese é, sem margem a dúvidas, inovadora, na medida em que se desconhece que o Fisco do Município do Rio de Janeiro seja pelo entendimento de que as taxas condominiais, pagas por locatários de imóveis, representam remuneração por serviços prestados

O órgão lançador, caso prossiga com a tese de que as taxas condominial representam remuneração por serviços prestados, poderia rever, para futuras discussões, a sujeição passiva, uma vez que a relação contratual que, em tese deu origem ao tal segundo fato gerador, vincula os proprietários dos imóveis (Consórcio dos Proprietários) e os lojistas/empresários, de tal forma que os proprietários dos imóveis figurariam no polo passivo da relação obrigacional. Observar que acatada a tese, os lojistas e empresários

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.246**

estariam a pagar taxas condominiais no lugar dos condôminos/proprietários porque os últimos teriam prestado serviços para os primeiros. Ao prosseguir na esteira da citada teoria, o órgão lançador poderia inclusive provocar a publicação de instrução normativa, de tal sorte que o entendimento passaria a ser observado pela Administração Tributária do Município. Mas, o fato é que o órgão lançador não demonstrou que os valores inseridos no auto de infração não representam taxas condominiais e não demonstrou que a defendente se comprometeu a prestar serviços para os lojistas ou empresários.

Pelos motivos apresentados acima, sugerimos que seja afastada a preliminar de nulidade, que seja acolhida a impugnação apresentada e que seja cancelado o auto de infração.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Como visto, trata-se de recurso de ofício porquanto a decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou procedente a impugnação apresentada pela empresa autuada, cancelando-se integralmente o Auto de Infração nº 302.701.

O cancelamento da autuação se deu a partir da análise das informações e documentos apresentados nos autos, que não comprovam que a Recorrente, sendo um condomínio, (i) prestou serviços para terceiros condôminos, lojistas e outros; (ii) recebeu valores para facear a realização de atividades não associadas aos interesses do conjunto indivisível dos condôminos; (iii) exigiu preço de serviços dos lojistas; e (iv) prestou serviços de administração para lojistas ou, isoladamente, para condôminos.

Assim, diante da extensa e minuciosa análise da matéria constante dos autos, a qual demonstrou, de forma inequívoca, que não há “consumidor final” de serviços que não seja a própria comunhão indivisível dos proprietários do shopping e, ainda, que o único documento a respeito, anexado ao processo, são os excertos da contabilidade do condomínio evidenciando que os ingressos em questão eram os dos encargos comuns devidos pela comunidade de condôminos, naturalmente rateados na proporção de suas quotas nas áreas comuns, conforme as normas condominiais, não há que se falar em ocorrência do fato gerador do ISS.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.246

Desta forma **NEGO PROVIMENTO** ao presente Recurso de Ofício, mantendo incólume a decisão da primeira instância administrativa.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS** e Recorrido: **CONDOMÍNIO GERAL NORTESHOPPING**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso de Ofício, nos termos do voto da Relatora.

Ausente da votação o Conselheiro **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**, substituído pelo Conselheiro Suplente **MARCIO BRENO OLIVEIRA CORREA**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

HEVELYN BRICHI RODRIGUES
CONSELHEIRA RELATORA