

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.299

Sessão do dia 04 de dezembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 04/03/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.895Recorrente: **ROBERTO PABOUDJIAN**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**Representante da Fazenda: **TIAGO CAMPOS SILVA*****IPTU – ISENÇÃO PARA IMÓVEL DE
INTERESSE HISTÓRICO OU CULTURAL –
DECRETO Nº 28.247/2007 – NECESSIDADE DE
PRÉVIO RECONHECIMENTO***

A isenção de IPTU para imóveis de interesse histórico ou cultural, nos termos do Decreto nº 28.247/2007, depende de prévio reconhecimento pelo órgão competente, mediante comprovação do preenchimento dos requisitos legais. Uma vez não demonstrado tal reconhecimento prévio, correto o lançamento do imposto. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 57/60, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário tempestivamente interposto por ROBERTO PABOUDJIAN (fls. 40/46), em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (fls. 35/38), que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU referente ao exercício de 2021 para o imóvel de inscrição 0.104.095-5.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.299**

O lançamento em tela foi impugnado com base na alegação, em síntese, de que o imóvel em tela faz jus à *“isenção tributária conferida pelo Decreto nº 28.247/07, somente não tendo sido possível a sua renovação pela ausência de vistoria presencial do órgão competente, em razão das alterações provocadas pela COVID-19, o que impossibilitou a emissão do certificado de adequação do imóvel”*, conforme reduzido a termo pelo próprio Recorrente em fls. 02.

Em sua impugnação, de fls. 13/17-v, o contribuinte alegou que o imóvel em tela é beneficiado pela isenção regulamentada pelo Decreto nº 28.247/2007, por integrar o chamado *“Corredor Cultural”* do Saara, região central do Município do Rio de Janeiro. A esse respeito, informou que ao longo dos anos o referido imóvel se viu isento do pagamento do IPTU, pagando apenas a TCL.

O contribuinte informou que, para sua surpresa, recebeu a notificação de lançamento do IPTU relativa ao ano de 2021 no valor de R\$50.923,00 (*rectius*: IPTU no valor de R\$49.952 e TCL no valor de R\$971,00 – fls. 09-v), mas que tal exigência seria indevida, uma vez que o imóvel faria jus à isenção de IPTU para imóveis de interesse histórico, cultural ou ecológico, ou de preservação paisagística ou ambiental, prevista no art. 61, XVIII, da Lei nº 691/1984, e regulamentada pelo Decreto nº 28.247/2007.

Alegou que no decorrer do ano de 2020, por força das mazelas e alterações provocadas pela COVID-19, viu-se impossibilitado de renovar a concessão da isenção tributária. Além disso, informou que a região do Saara permaneceu fechada durante três meses, conforme largamente noticiado.

Alegou que, também em razão da pandemia, os órgãos fazendários interromperam diversos serviços prestados de forma presencial, o que acarretou a ausência de vistoria presencial no comércio do Saara, no qual se encontra o imóvel em tela, localizado na Rua Senhor dos Passos, 242, Centro, e que sem a referida vistoria não seria possível emitir o certificado de adequação do imóvel, requisito indispensável para renovação da isenção tributária, conforme se deduz do art. 9º, § 3º, do Decreto nº 28.247/2007.

Informou que os §§ 2º e 5º do art. 2º da Resolução nº 02/2007 determinam a necessidade de realização de vistoria no imóvel para emissão do certificado de adequação e que a sua não realização implica o indeferimento do pedido de sua emissão.

Alegou que somente inaugurou o processo 02/550.169/2020 em 18/12/2020 junto à Secretaria Municipal de Urbanismo em razão da pandemia de COVID-19, uma vez que os prazos e o funcionamento dos órgãos fazendários estavam suspensos desde 17/03/2020, conforme dispôs o Decreto nº 47.264/2020, renovado pelos Decretos nºs 47.798/2020 e 48.230/2020. Alegou, ainda, que o referido processo aguarda até o presente momento a remessa ao Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), para manifestação.

Alegou que a não renovação da isenção do IPTU para o imóvel em tela se deu pela impossibilidade de realização da sua vistoria pelo órgão competente, em decorrência da pandemia de COVID-19.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.299**

Também atacou a cobrança com fundamento nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e isonomia, na medida em que não seria justificável que uma isenção concedida pelo órgão municipal competente fosse revogada pela impossibilidade de sua renovação por atos alheios à vontade do contribuinte, os quais estariam fora do seu âmbito de atuação e controle. Isso porque em razão da pandemia de COVID-19 tanto o comércio de rua quanto os órgãos municipais tiveram o seu funcionamento comprometido, o que impossibilitou, até o momento, a realização da vistoria presencial do imóvel em tela.

O contribuinte alegou que o lançamento em tela não teria sido realizado se o Fisco tivesse concedido, atento às dificuldades trazidas pela COVID-19, maior prazo para renovação da isenção ou se tivesse previsto uma alternativa às vistorias presenciais. Nesse contexto, o contribuinte alegou que deveria ser-lhe permitido emitir o certificado de adequação do imóvel em um prazo maior.

Concluiu a sua peça de impugnação asseverando que a renovação da isenção de IPTU do imóvel em tela não ocorreu até o presente momento por motivações e atos alheios à sua vontade, atuação ou controle.

O titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, em decisão de fls. 38, julgou improcedente a impugnação e manteve o lançamento com base no parecer de fls. 35/37.

Inconformado com a decisão da primeira instância administrativa, o contribuinte apresentou tempestivamente o Recurso Voluntário de fls. 40/46. Em sua peça recursal o contribuinte reiterou as alegações apresentadas em sede de impugnação. Alegou em síntese que:

- o imóvel em tela é isento do IPTU por força do disposto nos arts. 3º e 20 do Decreto nº 28.247/2007, por se localizar em área de preservação da memória da Cidade do Rio de Janeiro (Corredor Cultural do Saara);

- foi impedido de renovar a isenção em razão de restrições impostas pela pandemia de COVID-19, restrições estas alheias à sua vontade e à sua possibilidade de atuação, dentre as quais se inclui a ausência de vistoria presencial do imóvel com vistas à emissão do seu certificado de adequação, sem o qual, conforme dispõe o art. 9º, *caput* e § 3º do Decreto nº 28.247/2007, não é renovada a isenção;

- sendo incontroverso o fato de que os atendimentos presenciais no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo ficaram suspensos em razão da pandemia e que o contribuinte pleiteou a emissão do certificado de adequação do imóvel por meio do processo 02/550.169/2020, de 18/12/2020, anteriormente ao vencimento do prazo para o qual foi deferida a isenção, nada mais justo e razoável que se mantivesse o benefício fiscal até a realização da vistoria física no imóvel, ainda que o Decreto nº 28.247/2007 nada tenha previsto acerca da suspensão da realização de vistorias;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.299

– ainda que tenha sido disponibilizado canal de comunicação eletrônica com os cidadãos para esclarecimentos de dúvidas, reclamações e protocolos no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo, fato é que a vistoria presencial não ocorreu, não tendo sido emitido o certificado de adequação do imóvel, tendo sido esse o motivo da não renovação da sua isenção ao IPTU;

– ciente da situação e preocupado com as consequências que dela poderiam advir, em 18/12/2000 instaurou o processo nº 02/550.169/2020 perante a Secretaria Municipal de Urbanismo a fim de solicitar a emissão do certificado de adequação do imóvel;

– desde dezembro de 2020 e até o presente momento os autos aguardam remessa ao Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH) para manifestação;

– apesar de não ter ocorrido a vistoria presencial necessária à emissão do certificado de adequação do imóvel, o Recorrente procedeu da forma que lhe cabia, formalizando processo administrativo junto ao órgão competente a fim de possibilitar, pela via processual, a emissão do referido certificado;

– ao longo de mais de um ano não houve qualquer andamento no processo instaurado com o objetivo de ver emitido o certificado de adequação do imóvel, o que demonstra a manifesta desídia do Município em apreciar o pedido do contribuinte, ao mesmo tempo em que foi célere em expedir a notificação de lançamento ora guerreada;

– é importante destacar que o art. 17 do Decreto nº 28.247/2007, ao tratar das condições para manutenção da isenção do IPTU, estabelece que o pedido de sua renovação deve ser formalizado “a cada dez anos”, sendo este o único requisito previsto na legislação quanto ao prazo no qual o requerimento deve ser realizado;

– até o exercício de 2020 o Recorrente gozava normalmente da isenção do IPTU, pagando somente a TCL, restando claro que até o referido exercício não havia qualquer objeção por parte do Município quanto ao referido benefício fiscal;

– não pode prosperar o fundamento da decisão recorrida, segundo o qual a cassação do benefício teria decorrido da demora na instauração do requerimento de emissão do certificado de adequação do imóvel, ante a absoluta ausência de previsão legal ou infralegal estabelecendo que o pedido fosse apresentado com maior antecedência;

– não há qualquer razoabilidade em que a decisão recorrida tenha se baseado no fato de que o requerimento não tenha sido apresentado “em tempo hábil”, pois a Administração Pública deve-se basear nas previsões legais e normativas expressas, de modo que, não havendo vedação ao procedimento adotado pelo Recorrente, este não pode simplesmente ser desconsiderado, até mesmo em prestígio à sua boa-fé;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.299**

– ainda que assim não fosse, a demora na apreciação do requerimento do Recorrente e na emissão do certificado de adequação do imóvel devem-se unicamente ao Município, na figura da Secretaria Municipal de Urbanismo, o que foge à vontade e à atuação do Recorrente e que, por isso, não pode prejudicá-lo.

Com base no exposto, o Recorrente pleiteou o provimento do seu Recurso Voluntário, com vistas a reformar a decisão recorrida e cancelar o lançamento do IPTU do exercício de 2021 para o imóvel em tela.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O art. 17 do Decreto nº 28.247/2007 estabelece que “o preenchimento das condições e o cumprimento dos requisitos deverão ser comprovados a cada dez anos” e que “o interessado deverá apresentar novo certificado de adequação do imóvel antes de expirar o prazo” de fruição da isenção.

Como no presente caso a isenção foi deferida em 2010, o Recorrente teria que obter novo certificado de adequação do imóvel antes do término de 2020, sob pena de lhe ser exigido o IPTU de 2021.

O Recorrente alega que a pandemia da Covid-19 teria dificultado a obtenção do novo certificado, que dependeria de vistoria presencial da municipalidade, nos termos da Resolução nº 02/2007, do Secretário Extraordinário de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico – Cultural da Cidade do Rio de Janeiro.

Ainda que a pandemia tenha dificultado a obtenção de novo certificado de adequação do imóvel, fato é que não pode esse E. Conselho suplantiar a sua exigência para reconhecer eventual isenção. Até porque a isenção sob exame depende do cumprimento de certos requisitos técnicos relacionados à preservação do imóvel que não seria possível a esse E. Conselho aferir, por absoluta ausência de capacidade institucional.

Por outro lado, como bem pontuado pela d. Representação da Fazenda, nada impede que, uma vez emitido novo certificado de adequação, seja reconhecida sua vigência retroativa.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.299

Imagina-se que, até a presente data, houve tempo suficiente para conclusão do requerimento feito por meio do PAF 02/550.169/2020, de modo que, se de fato o Recorrente fizesse jus à isenção em caráter retroativo, já teria informado tal circunstância nestes autos.

Ante o exposto, voto por NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário.

A C Ó R D ã O

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

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA e RENATO DE SOUZA BRAVO, o primeiro substituído pelo Conselheiro Suplente ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO RELATOR