

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.321

Sessão do dia 18 de dezembro de 2025.

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

RECURSO “EX OFFICIO” Nº 3.001Recorrente: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Recorrido: **RIO JV PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA.**Relator: **Conselheiro IURI ENGEL FRANCESCUTTI**Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE*****IPTU – EMPREENDIMENTO HOTELEIRO –
REDUÇÃO DE 40% – LEI Nº 3.895/2005***

Comprovado o atendimento aos requisitos do art. 3º, § 1º, incisos I e II, da Lei nº 3.895/2005, deve-se confirmar a decisão recorrida e reconhecer o direito à redução de 40% do IPTU para o empreendimento hoteleiro. Recurso de Ofício improvido. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 203/203-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso de Ofício interposto pelo Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 197, em face da decisão de fls. 186, em que julgou procedente a impugnação apresentada por RIO JV PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA. e determinou a aplicação do benefício de redução de 40% do valor do IPTU, previsto na Lei nº 3.895/2005, ao lançamento de IPTU do exercício de 2023 do imóvel localizado na Av. Lúcio Costa, nº 9.600 – Barra da Tijuca, inscrição imobiliária nº 3.293.473-9.

Na impugnação, às fls. 10-22, a Contribuinte havia pleiteado a aplicação da redução de 40% no valor do IPTU 2023, ao afirmar, em síntese, que cumpria todos os requisitos para fruição do benefício previsto no art. 3º da Lei nº 3.895/2005, destinado a empreendimentos hoteleiros.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.321**

Às fls. 156, a autoridade lançadora propôs o indeferimento do pleito, uma vez que havia, em dezembro de 2022, débitos inscritos em dívida ativa da inscrição de maior porção (inscrição nº 3.163.829-9), relativos às guias 01/2016 (que substituiu a guia 00/2016) e 00/2017.

Inicialmente, a autoridade julgadora de primeira instância retornou os autos à Coordenadoria do IPTU, solicitando que fosse informado se, de fato, os débitos das guias 01/2016 e 00/2017 da inscrição nº 3.163.829-9 (maior porção) deveriam estar vinculados à inscrição nº 3.293.473-9 (remanescente), levando-se em consideração: (i) a certidão de ônus reais de fls. 04-09; (ii) o art. 72 do Decreto nº 14.327/1995; (iii) o fato de que tais guias foram emitidas após a alteração da fração fiscal (de 1,0 para 0,3) na inscrição de maior porção; e (iv) o fato de que imóvel em tela corresponde à outra fração de 0,7 do terreno, a qual possui matrícula no Registro de imóveis desde 2013.

Em resposta, às fls. 183, a Coordenadoria do IPTU informou que as inscrições nºs 3.293.473-9 e 3.163.829-9 são autônomas e não devem ter reciprocidade, tendo registrado, ainda, que foi removido o vínculo que antes existia entre as inscrições.

A decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários pela aplicação do benefício pleiteado teve por base o parecer de fls. 184-185v, no qual se registrou: que a legislação exclui do benefício os imóveis que não estejam em dia com o pagamento do IPTU e das taxas fundiárias, inclusive os débitos inscritos em dívida ativa, até 30 de novembro anterior ao exercício a que se aplicar o benefício, bem como os que não tenham efetuado pagamento ou depósito integral do IPTU e TCL até o último dia útil de novembro do exercício de referência; que, de acordo com as informações prestadas pela autoridade lançadora, a redução de 40% do IPTU não foi aplicada em 2023 devido ao fato de existirem débitos inscritos em Dívida Ativa para a inscrição de maior porção (nº 3.163.829-9); que, no entanto, a Coordenadoria do IPTU informou posteriormente, às fls. 183, que as inscrições 3.293.473-9 e 3.163.829-9 são autônomas e não devem ter reciprocidade, haja vista que a primeira foi implantada para o hotel e a segunda, com fração 0,3, se refere ao terreno destinado ao grupamento residencial; que, quanto ao cumprimento dos requisitos previstos no art. 3º da Lei nº 3.895/2005, em relação aos exercícios anteriores, a Requerente estava em dia com o pagamento do imposto e da taxa em 30/11/2022; e que, no que tange ao exercício pleiteado, a guia 01/2023 (60% do IPTU + 100% da TCL) foi quitada dentro do prazo legal.

Às fls. 197, a autoridade julgadora singular recorreu de ofício, em atendimento ao disposto no art. 99 do Decreto nº 14.602/1996, uma vez que a decisão de fl. 186 havia exonerado o sujeito passivo do pagamento de crédito tributário, em valor superior ao piso estabelecido no item 5 do § 1º do mencionado artigo."

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.321

VOTO

O art. 3º da Lei nº 3.895/2005 estabelece uma redução de 40% no valor do IPTU de imóveis que estejam sendo utilizados como empreendimento hoteleiro:

Art. 3º O valor do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incidente sobre imóvel que esteja sendo utilizado como empreendimento hoteleiro sofrerá redução de quarenta por cento.

Por sua vez, o § 1º do referido dispositivo estabelece que não se aplica tal redução quando existam débitos de IPTU pendentes de pagamento:

§1º O disposto no *caput* não se aplica aos imóveis:

I – cujo pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e das Taxas Fundiárias não esteja em dia em 31 de dezembro anterior ao exercício a que se aplicar o benefício;

II – cujo pagamento integral do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e das Taxas Fundiárias não tenha sido feito até o último dia útil de junho do exercício de referência, ressalvado o disposto no § 2º.

No presente caso, a redução legal não havia sido aplicada porque foi identificada a existência de débitos inscritos em Dívida Ativa, relativos aos exercícios de 2016 e 2017, em face da inscrição imobiliária de maior porção (nº 3.163.829-9).

A despeito da existência de tais débitos, a CRJ julgou procedente a impugnação, uma vez que, conforme esclarecido pela Coordenadoria do IPTU, a inscrição do imóvel sob exame (3.293.473-9, destinada ao hotel) e a inscrição de maior porção (destinada ao grupamento residencial) são autônomas, inexistindo reciprocidade entre elas.

Como bem lembrando pela d. Representação da Fazenda, ao apreciar o RO 2.965 (acórdão 18.633), em que era parte a mesma contribuinte, tendo por objeto o IPTU do exercício de 2021, esse E. Conselho concluiu que somente os débitos da inscrição de maior porção referentes aos exercícios anteriores a 2016 deveriam permanecer vinculados à inscrição 3.293.473-9.

Portanto, uma vez confirmando nos autos que inexistiam débitos pendentes de exercícios anteriores em relação à inscrição 3.293.473-9, faz jus a Recorrida à redução de IPTU de 40% a que se refere o art. 3º da Lei nº 3.895/2005.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao Recurso de Ofício.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.321

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: **RIO JV PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

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

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO RELATOR