

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.355**

Sessão do dia 29 de janeiro de 2026.

**Publicado no D.O. Rio de 08/04/2026**

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.525**

Recorrente: **TRIMAX – PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.  
(COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO)**

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

Relator: Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

**ISS – VISTO FISCAL – REDUÇÃO DA ÁREA  
TRIBUTADA – DECADÊNCIA**

*Comprovado que a construção objeto da exigência fiscal estava parcialmente concluída em data alcançada pela decadência a que se refere o art. 173, I, do CTN, deve ser proporcionalmente reduzida a área acrescida adotada como base de cálculo do imposto. Recurso Voluntário parcialmente provido. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS**

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 142/143, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de recurso interposto por TRIMAX - PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., em fls. 122, contra decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 114/116, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 1568/2022 - Série A (fls. 90).

Após a prévia demonstração da situação fiscal, para fins de inclusão predial, conforme exigência do art. 67 do Decreto nº 10.514/1991, houve a emissão da Nota de Lançamento acima referenciada, com cobrança do Imposto Sobre Serviços (ISS) devido pelas obras de construção realizadas no imóvel localizado na RUA MINISTRO VIVEIROS DE CASTRO, Nº 38 – COPACABANA.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.355**

O lançamento fiscal em tela apurou débito de ISS no valor histórico de R\$43.264,12.

Em impugnação autuada às fls. 100 (repetida às fls. 107), a contribuinte alegou que o acréscimo considerado pela fiscalização, num total de 1.033,97m<sup>2</sup>, estava equivocado, e defendeu que a tributação deveria ser realizada pela área acrescida indicada na licença de obras nº 22/0004/2021 (fls. 03), aprovada em 23/10/2020, qual seja, 188,67m<sup>2</sup>.

Indicou ter sido informada que a autoridade fiscal apurou a metragem utilizada para o lançamento a partir da diferença entre a Área Total Construída (ATC) constante na sobredita licença de obras e aquela existente, ao menos nos últimos 5 anos, no cadastro do IPTU. Acrescentou ter ciência que a acolhida de sua demanda dependeria, conforme solicitado pelo Fisco, da comprovação da pré-existência de uma área construída de 1.289,30m<sup>2</sup>, mediante apresentação de habite-se ou aceitações concedidas para o imóvel.

Prosseguiu mencionando que, não tendo encontrado os documentos pertinentes nos seus arquivos, solicitou a 2ª via do habite-se ao órgão urbanístico competente (GLF-Botafogo). Alertou que sua solicitação estava em aberto, pois dependia do desarquivamento do processo de construção do prédio (nº 07/512.293/1958), ainda não realizado, e juntou como suporte a essa informação o histórico dos e-mails trocados com a GLF-Botafogo.

A autoridade fiscal prestou informação fundamentada em fls. 111 e militou pela improcedência da impugnação apresentada, indicando a ausência de comprovação plausível a sustentar a contestação da Contribuinte. Descreveu, confirmando o mencionado na impugnação, que a área utilizada no cálculo do tributo foi obtida pela ATC indicada na licença de obras (1.447,97m<sup>2</sup>, dos quais 934,67m<sup>2</sup> a 100% e 99,30m<sup>2</sup> a 50%), reduzida da área do IPTU dos últimos 5 anos (444m<sup>2</sup>).

Às fls. 114/115-v, o parecerista da instância de piso asseverou que, em sentido oposto ao que dispõe os incisos II e III do art. 7º do Decreto 14.602/1996<sup>1</sup>, a pretensão da impugnante veio desacompanhada de meios de prova aptos a demonstrar a procedência de suas alegações. Opinou, por conseguinte, pelo indeferimento da impugnação.

O titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, com fundamento no aludido parecer, julgou improcedente a impugnação e manteve a Nota de Lançamento nº 1568/2022, conforme decisão de fls. 116.

---

<sup>1</sup> “Art. 7º As petições, ressalvadas as hipóteses previstas no § 2º do art. 49, deverão conter:

(...)

II - a pretensão e seus fundamentos, expostos com clareza e precisão;

III - os meios de prova com os quais o interessado pretende demonstrar a procedência de suas alegações; (...)”

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.355**

Inconformada, a ora Recorrente interpôs tempestivamente o Recurso Voluntário de fls. 122, no qual solicita o cancelamento do lançamento guerreado. Rememora, em sua peça de defesa, todas as alegações apresentadas quando da impugnação e observa que o processo de obras com o licenciamento da construção do imóvel (07/512.293/1958), necessário à obtenção da 2ª via do habite-se e à comprovação da área indicada na licença de obras como previamente construída, não fora localizado.

Inovando em relação à impugnação, destaca a existência de um outro Projeto de Modificação e Acréscimo para o imóvel, aprovado pelo Urbanismo em 30/03/1999, que contém menção a uma área existente aprovada de 1.289,30m<sup>2</sup>. Em apoio a essa informação junta os documentos às fls. 128/130.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso.

É o relatório.

**V O T O**

Defende a Recorrente, como visto, que a área acrescida a ser passível de tributação pelo ISS seria de apenas 188,67m<sup>2</sup>, tal como indicado na licença de obras, que já apontava uma área construída prévia de 1.289,30m<sup>2</sup>.

O lançamento, entretanto, pautou-se na diferença entre a área total construída indicada na licença de obras, de 1.477,97m<sup>2</sup>, e aquela até então constante do IPTU, de 444m<sup>2</sup>.

A Recorrente alega que o PAF 07/512.293/1958, onde constaria o habite-se expedido para a edificação previamente existente, não teria sido localizado pela municipalidade. Para tentar comprovar a data da construção prévia, juntou o projeto aprovado pelo órgão urbanístico municipal no PAF 02/331.209/1998, que já indicaria uma área construída de 1.289,30m<sup>2</sup>.

A discussão, portanto, gira em torno da prova da data de conclusão da construção prévia.

Como bem pontuado pela d. Representação da Fazenda, o art. 7º-A da Portaria F/SUBTF/CIS nº 218/2013 estabelece inúmeras formas de comprovação de construções prévias, a fim de se, eventualmente, reconhecer a decadência do direito de constituição do crédito tributário.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.355**

O único elemento concreto trazido pela Recorrente foi o aludido projeto aprovado pelo órgão urbanístico municipal em 1999.

Trata-se de projeto de modificação e acréscimo de pavimento em supermercado existente, fazendo referência a uma área construída de 617m<sup>2</sup> no térreo e 672m<sup>2</sup> no pavimento superior, totalizando os 1.289,30m<sup>2</sup>.

Entretanto, tal projeto, por si só, não é capaz de comprovar a data de conclusão da obra, como bem destacado pela d. Representação da Fazenda.

Não obstante a falta de elementos probatórios, a d. Representação da Fazenda, em busca da verdade material, identificou a existência de alvará de licença de obras expedido em 2019, que atestaria a conclusão do acréscimo de 672m<sup>2</sup> do pavimento superior.

A partir disso, a d. Representação da Fazenda concluiu, por um lado, que seria impossível atestar que a construção do segundo pavimento teria sido concluída há mais de 5 anos do lançamento, ocorrido em 2022, e, por outro lado, que ao menos desde 1999 seria presumível a existência dos 617,30m<sup>2</sup> do primeiro pavimento. As imagens juntadas pela d. Representação da Fazenda, de fato, não permitem aferir com precisão a data de conclusão das obras do segundo pavimento, mas corroboram a conclusão de preexistência do primeiro pavimento.

Entendo que assiste razão à d. Representação da Fazenda, razão pela qual voto por dar PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, para alterar a Nota de Lançamento, de modo que nela passe a constar, como tributada, a área de 860,67m<sup>2</sup> (que equivale à diferença entre a área total construída indicada na licença de obras, de 1.477,97m<sup>2</sup>, e a área de 617,37m<sup>2</sup> referente ao primeiro pavimento), sendo 761,37m<sup>2</sup> tributada a 100% e 99,3m<sup>2</sup> tributada a 50%.

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **TRIMAX – PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA. (COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO)** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

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

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 19.355**

Ausente da votação a Conselheira HEVELYN BRICHI RODRIGUES, substituída pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

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

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**IURI ENGEL FRANCESCUTTI**  
CONSELHEIRO RELATOR