

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.506

Sessão do dia 28 de maio de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 13/08/2026

RECURSOS VOLUNTÁRIO E “EX OFFICIO” Nº 12.160

Recorrentes: 1º) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TRADE CENTER
(OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
2º) COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS

Recorridos: 1º) COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS
2º) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TRADE CENTER
(OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

Relator: Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**

Representante da Fazenda **MURILO VASCONCELOS LIMA**

**ISS – CONSTRUÇÃO CIVIL – OBRA POR
ADMINISTRAÇÃO – SUJEIÇÃO PASSIVA**

Tendo o proprietário identificado a empresa contratada para a execução da construção do empreendimento pelo regime de administração, mantém-se a sujeição passiva atribuída ao prestador dos serviços pelo ISS devido nas operações realizadas, afastada a responsabilidade do contratante por eventuais diferenças apuradas mediante arbitramento da base de cálculo do tributo. Inteligência da Súmula Administrativa 12.

**ISS – CONSTRUÇÃO CIVIL – INCLUSÃO
PREDIAL – RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA
– PROVIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO –
PERDA DE OBJETO DO RECURSO DE OFÍCIO**

Com o provimento integral do Recurso Voluntário e o consequente cancelamento total da Nota de Lançamento, perde o objeto o Recurso de Ofício que traz ao julgamento em segunda instância questão que cancelava parcialmente a mesma Nota de Lançamento, por outro motivo.

Recurso Voluntário provido. Encerramento do litígio referente ao Recurso de Ofício declarado. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 581/586, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recursos Voluntário e de Ofício interpostos respectivamente por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TRADE CENTER (fls. 452/465) e pelo Sr. COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS (CRJ), contra a decisão deste último, em fls. 432/444, que indeferiu o pedido de perícia, julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e alterou a Nota de Lançamento nº 727/2007, relativa a Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS - incidente sobre os serviços de construção de empreendimento localizado na Rua Gilberto Freire, nº 310 – Recreio do Bandeirantes.

O Recorrente foi tributado na condição de responsável tributário (Nota de Lançamento às fls. 116), com base no art. 14, IV, c/c art. 34, VII, ambos da Lei nº 691/1984, na medida em que, sendo proprietário do terreno, supostamente não teria identificado os construtores ou empreiteiros de serviços terceirizados de modo a cobrir a íntegra do custo mínimo da obra, com base nos parâmetros definidos pelo Sinduscon-RJ para o custo da construção civil na época dos trabalhos.

Em sua impugnação (fls. 122/130), o Contribuinte alegou, à luz do art. 14, IV da Lei nº 691/1984, que não poderia ser considerado responsável pelo pagamento do tributo, pois teria identificado todos os construtores e empreiteiros.

Afirmou, também, que trouxera aos autos a comprovação do pagamento do imposto em valor superior àquele arbitrado pelo órgão lançador, tendo apresentado todas as notas fiscais de todos os serviços prestados por terceiros na construção do imóvel e os respectivos comprovantes de recolhimento do ISS.

Asseverou que o arbitramento da base de cálculo foi indevido, por entender que não restou comprovada a insuficiência do imposto pago a justificar a aplicação do art. 34, VII, da Lei nº 691/1984.

Pontuou, ainda, que o arbitramento fora feito de forma equivocada, não respeitando a metodologia de cálculo prevista no art. 7º do Decreto nº 9.282/1990, segundo o qual a base de cálculo do ISS deve ser arbitrada em 50% do custo total da obra, obtido do produto da área global pelo custo unitário básico da construção civil no mês da conclusão da obra.

Ao final, requereu a anulação da nota de lançamento ou, subsidiariamente, a conversão do julgamento em diligência para apuração da efetiva base de cálculo do imposto.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.506**

Às fls. 323, o Contribuinte volta aos autos para, em aditamento a sua impugnação, informar novos recolhimentos de ISS que não haviam sido feitos de forma separada, pugnando pelo reconhecimento de tais valores para abatimento do tributo exigido.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, o autor do lançamento enfatizou que o caso em questão se enquadra nos incisos VI e VII do art. 34 da Lei nº 691/1984, ataindo a regra do art. 73 do Decreto nº 10.514/1991, dada a insuficiência do imposto pago em face do volume de serviços prestados. Sobre essa questão, explicou que diversas notas fiscais apresentadas foram glosadas por não preencherem todos os requisitos previstos na legislação. Referiu-se àquelas relativas a serviços não compreendidos no CUB, ou que não tinham menção ao endereço da obra, ou, ainda, as que foram emitidas por empresas sediadas em outros municípios sem a devida comprovação de recolhimento ao Município do Rio de Janeiro.

Informou que as notas fiscais glosadas e aproveitadas constam das relações às fls. 64/114, com síntese às fls. 115, e destacou os valores considerados como pagamentos já efetuados e aqueles abatidos como movimento econômico não tributável.

Agregou que o Fundo de Investimento Trade Center não identificou os prestadores de serviço, sendo responsável pelo tributo lançado em decorrência do disposto no art. 14, IV e IX, da Lei nº 691/1984.

Registrou que o art. 7º do Decreto nº 9.282/1990, na impugnação, encontra-se revogado.

Analizou o aditivo da impugnação (fls. 323/325 e Anexo III) e reconheceu novos valores a serem descontados como "ISS Recolhido" (R\$ 946,96 em 2005; R\$ 15.811,59 em 2006; e R\$ 795,38 em 2007), motivo pelo qual sugeriu deferimento parcial do pedido formulado, com a retificação dos itens "n" e "o" da nota de lançamento.

Antes do julgamento em primeira instância, o processo foi remetido à Coordenadoria do IPTU, que cancelou a inscrição territorial (nº 1.423.139-3), promoveu a inclusão das inscrições prediais de cada uma das unidades do empreendimento (nºs 3.098.787-9 a 3.098.859-6) e regularizou os lançamentos pertinentes, conforme se observa às fls. 334, 424 e 429. A ciência dos procedimentos está acostada às fls. 429- v.

Chegando os autos à CRJ, o ilustre parecerista, em promoção às fls. 432/443, opinou pela procedência parcial do pleito impugnatório, asseverando, em síntese:

- que o ISS foi exigido do sujeito passivo na condição de responsável tributário em função da discrepância entre o imposto recolhido e aquele apurado como devido a partir dos custos mínimos estimados para obra de semelhante porte, segundo os índices CUB divulgados pelo SINDUSCON/RJ, evidenciando a falta de identificação de alguns construtores ou empreiteiros envolvidos, a atrair a regra contida no art. 14, inciso IV, da Lei nº 691/1984;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.506

- que a própria Nota de Lançamento indica expressamente tal enquadramento, sendo o conceito de responsabilidade tributária, à luz do art. 128 do CTN, a atribuição legal da sujeição passiva a terceiro vinculado ao fato gerador;

- que, no que tange ao arbitramento da base de cálculo, o lançamento foi efetuado nos termos do art. 34, inciso VII, da Lei nº 691/1984, em razão da insuficiência do imposto pago em face do volume de serviços prestados;

- que o arbitramento observou as regras previstas no Regulamento do ISS (Decreto nº 10.514/1991), especialmente seus arts. 71 a 73, referentes ao procedimento aplicável às hipóteses de inclusão predial, com utilização da média dos índices CUB apurados mensalmente no período da obra.

- que não é cabível diligência para suprir carência probatória da impugnação, sendo do impugnante o ônus de juntar ao processo os elementos de prova que dispõe;

- que algumas notas fiscais apresentadas não puderam ser consideradas para fins de dedução da base de cálculo do imposto, seja por ausência de indicação do endereço da obra, seja por se referirem a serviços prestados por empresas sediadas em outros municípios sem comprovação do recolhimento do ISS ao Município do Rio de Janeiro, seja por tratarem de serviços não integrantes da composição do índice CUB;

- que, em relação aos recolhimentos trazidos aos autos em sede de aditivo da impugnação, rejeitam-se aqueles relacionados à locação de elevadores e serviços de vigilância, podendo ser adicionalmente considerados como ISS recolhido os montantes de: R\$ 930,87 em 2005; R\$ 13.553,48 em 2006; e R\$ 700,38 em 2007;

- que, em função do exposto, o item “n” da exigência fiscal deve indicar o valor de R\$ 64.992,16 e o item “o” o valor de R\$ 40.856,18.

Tendo por supedâneo o pronunciamento acima aludido, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, em decisão de fls. 444, indeferiu o pedido de perícia, julgou parcialmente procedente a impugnação e alterou a nota de lançamento nos termos da proposição de fls. 443 (cf. folha 444). No mesmo ato, em observância ao disposto no art. 99 do Decreto nº 14.602/1996, interpôs Recurso de Ofício.

A ciência da decisão de primeira instância foi efetivada em 02/12/2008, conforme observado no Aviso de Recebimento juntado às fls. 446-v.

Irresignada, a Contribuinte, em 13/01/2009, interpôs o Recurso Voluntário de fls. 452/465, em que basicamente reitera as razões expostas em sua impugnação, voltando a pleitear a anulação da nota de lançamento. Em apertada síntese:

- reafirmou não ser responsável tributária pelo ISS, mais uma vez alegando ter identificado todos os construtores e empreiteiros, bem como apresentado as notas fiscais de prestação de serviços e materiais;

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.506

- argumentou, quanto às notas fiscais glosadas, que: (i) a não descrição do endereço da obra é deficiência meramente formal e pode ser devidamente corrigida; (ii) as notas fiscais emitidas por empresas sediadas em outros municípios devem ser consideradas, vez que o imposto relativo aos serviços a elas vinculados foi recolhido à favor do Município do Rio de Janeiro; (iii) o ISS é devido sobre todos os serviços prestados na construção e, assim, devem ser considerados todos os recolhimentos efetuados, não podendo a autoridade fiscal glosar notas fiscais que tratam de serviços não incluídos no CUB quando estes são intimamente ligados (essenciais/partes integrante) à obra;

- arguiu, em derradeiro ponto de sua peça defensiva, a impossibilidade de, no caso, ser feito o arbitramento, explicitando que não houve flagrante insuficiência do imposto pago a atrair a regra prevista no art. 34, VII. Reconheceu, entretanto, que o valor total do ISS recolhido, mesmo sem as glosas (R\$ 85.804,57), é inferior ao imposto apurado a partir da base de cálculo arbitrada (R\$ 105.848,34).

Registra-se que consta às fls. 447/448, com recebimento em 15/01/2009, petição em que a Contribuinte defende a tempestividade de sua peça recursal, autuada posteriormente, afirmando não ter sido devidamente intimada da decisão da CRJ. Explica, nesse sentido, que o documento fora enviado a endereço diferente da sua sede e recebida por pessoa estranha ao seu quadro de funcionários.

Entre as folhas 470/507, vê-se solicitação para a realização de depósito administrativo e os trâmites necessários à sua concretização.

Às fls. 519 é juntado pedido de prioridade, acompanhado de precedentes e explanação sobre a pacificação, no âmbito deste E.CCM, do afastamento da responsabilidade tributária, nos moldes defendidos pelo Contribuinte, conforme disposto na Súmula Administrativa nº 12.

Em primeira manifestação nestes autos, este Representante da Fazenda alargou a matéria incluída no contraditório inaugurado pelo Recurso de Ofício, que tratou apenas da redução do valor lançado a partir de deduções de recolhimentos feitos pelo contribuinte. No bojo da análise do recurso oficial, defendemos que o contribuinte havia cumprido integralmente seu ônus de identificação do prestador contratado para a execução dos serviços de construção civil, não podendo figurar como responsável tributária pelo ISS, nos termos do art. 14, inciso IV, da Lei nº 691/1984. Naquele momento, propomos o provimento do Recurso de Ofício, para reformar a decisão da CRJ e cancelar integralmente a Nota de Lançamento. Em função desta proposição, para o Recurso Voluntário, que registramos ser intempestivo, opinamos pelo não conhecimento, por perda de objeto.

A relatoria do caso coube ao Conselheiro Iuri Engel Francescutti, que, após analisar o processo, devolveu-o em condição de julgamento à Secretaria deste Colegiado. Antes, porém, da inclusão do feito em pauta de julgamento, solicitamos os autos para retificar a nossa primeira promoção, especialmente para melhor ponderar sobre o conhecimento do Recurso Voluntário, não mais ampliando a matéria devolvida a este colegiado no âmbito do Recurso de Ofício.”

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.506

A Representação da Fazenda requereu fosse admitida e conhecida a petição recursal, ainda que apresentada intempestivamente, e propôs fosse dado provimento ao Recurso Voluntário e, em consequência, fosse declarado o encerramento do litígio referente ao Recurso de Ofício, por perda de objeto. É o relatório.

VOTO

O recurso de ofício foi interposto em 2008, quando vigente a redação do art. 99 do Decreto nº 14.602/1996 dado pelo Decreto nº 25.194/2005, que fixava o valor de alçada em R\$ 12.076,37, sem computar os acréscimos moratórios. E no presente caso o valor histórico excluído foi de R\$ 15.184,73, superando tal teto.

O documento de remessa dos autos a esse E. Conselho de fl. 467 atesta a intempestividade do recurso voluntário, a despeito da petição protocolada pela contribuinte na sequência do recurso, em que explica que a intimação que lhe foi dirigida, dando ciência da decisão da CRJ, seria nula, na medida em que encaminhada ao seu antigo endereço.

Por sua vez, a d. Representação da Fazenda, em sua manifestação, defendeu a intempestividade do recurso, argumentando que a intimação foi dirigida ao endereço declinado pela própria parte no processo, não tendo sido informada nos autos a mudança.

Penso que a intempestividade deve ser afastada.

Não se desconhece o inciso III do Decreto nº 14.602/1996, que estabelece, entre as modalidades de intimação, aquela feita “por via postal ou telegráfica, considerando-se recebida quando houver comprovação de entrega, em conformidade com a legislação postal brasileira, em local de qualquer forma indicado pelo intimado ou seu representante”.

Entendo, entretanto, que esse dispositivo merece temperamentos. Quando a parte protocola sua impugnação, ela declina seu endereço naquele momento. Isso não significa que, posteriormente, caso altere seu endereço, aquele anteriormente informado nos autos continue válido para fins de intimação.

Se algum porteiro recebeu a intimação em nome da contribuinte neste caso, o fez por erro, já que ela já havia alterado seu endereço àquela altura.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.506

A consequência prática de a parte deixar de comunicar, nos autos, a alteração do seu endereço será, no caso de a intimação via postal no endereço até então constante dos autos restar infrutífera, autorizar, quando muito, a intimação por edital e só.

O que o aludido inciso III visa, assim entendo, é impedir que a parte tente discutir a validade de intimação realizada em endereço que continua sendo seu ou de seu representante legal, indicado ao início do processo, simplesmente porque não seria esse o mais adequado (por exemplo, por não constituir sua sede). O que não se pode extrair desse dispositivo é que, uma vez indicado tal endereço e não tendo a parte comunicado alteração de endereço, qualquer comunicação feita nele deva ser tida como válida.

Uma vez considerado tempestivo o recurso voluntário, comungo do entendimento da d. Representação da Fazenda para cancelar a Nota de Lançamento.

No presente caso, como bem pontuado pela d. Representação da Fazenda, a Recorrente apresentou contrato de construção do empreendimento em análise, firmado sob regime de administração, com a empresa Ciprol Engenharia Ltda. (fls. 01/11 do anexo 1).

A execução da obra compreende serviços preliminares (legalização, elaboração de projetos complementares, preparo da área e do terreno, limpeza e demolições), a execução física da obra que inicia com as fundações e segue até a conclusão e entrega da construção.

O referido contrato foi celebrado em 03/01/2005, com prazo de execução de 21 meses, se mostrando, assim, temporalmente compatível com as obras examinadas no presente processo.

O custo total estimado para a obra – R\$ 8.447.426,67, conforme cláusula 4.3 – é superior ao custo mínimo adotado pela autoridade lançadora (R\$ 3.578.041,87).

Há nos autos, ainda, diversas notas fiscais emitidas contra a Recorrente pela Ciprol à título de taxa de administração (fl. 12/34 do anexo 1). Como bem observado pela d. Representação da Fazenda, dividindo-se o preço estipulado entre as partes, de R\$ 646 mil, em 24 parcelas (cláusulas 4.1 e 4.2), obtém-se exatamente os valores indicados nas 7 primeiras notas fiscais (R\$ 26.916,00).

Entendo, assim, que a reunião dos elementos acima tem o condão de afastar a responsabilidade da Recorrente, nos termos da jurisprudência desse E. Conselho e da Súmula Administrativa nº 12.

Nesse sentido, entre outros, confira-se o acórdão 16.139:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.506**

ISS – CONSTRUÇÃO CIVIL – OBRA POR ADMINISTRAÇÃO – SUJEIÇÃO PASSIVA Tendo o incorporador identificado a empresa contratada para a execução da construção do empreendimento pelo regime de administração, mantém-se a sujeição passiva atribuída ao prestador dos serviços pelo ISS devido nas operações realizadas, afastada a responsabilidade do contratante por eventuais diferenças apuradas mediante arbitramento da base de cálculo do tributo. Inteligência dos incisos I a IV do art. 14 da Lei nº 691/84. Recurso voluntário provido. Decisão unânime.

Ressalte-se, ainda, que a capacidade técnica e financeira da Ciprol já foi atestada quando de julgamento realizado em 2006 que resultou no Acórdão nº 16.310.

Ante o exposto, voto por DAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, para cancelar a Nota de Lançamento e, por consequência, declarar prejudicado o recurso de ofício, por perda de objeto.

DECLARAÇÃO DE VOTO
Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**

Acompanho o d. Conselheiro Relator Iuri Engel Francescutti quanto à sua conclusão no sentido do provimento integral do Recurso Voluntário e da declaração da perda de objeto do Recurso de Ofício. No entanto, formalizo a presente declaração de voto unicamente para dele discordar quanto ao entendimento pela tempestividade da interposição do Recurso Voluntário.

A esse respeito, filio-me integralmente à posição exposta na promoção da d. Representação da Fazenda, que a despeito de entender que a interposição do Recurso Voluntário se deu de forma intempestiva, manifestou-se pelo levantamento da referida perempção.

No mesmo sentido exposto pela d. Representação da Fazenda, também entendo que o Recurso Voluntário foi interposto de forma intempestiva, mas devido à excepcionalidade do caso, sobretudo pelo fato de entender que a sujeição passiva é matéria de ordem pública e, assim, a análise do lançamento sob a sua ótica é cognoscível de ofício, em sintonia com precedentes deste Conselho de Contribuintes e amparado nos fundamentos bem encadeados e expostos na manifestação fazendária, levanto a perempção e conheço do Recurso Voluntário, para a ele dar provimento, concordando, quanto às conclusões, com o voto do d. Conselheiro Relator.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.506

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: 1º) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TRADE CENTER (OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)**, 2º) **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS** e Recorridos: 1º) **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**, 2º) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TRADE CENTER (OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento ao Recurso Voluntário, com a declaração de encerramento do litígio referente ao Recurso de Ofício, por perda de objeto, nos termos do voto do Relator.

O Conselheiro RENATO DE SOUZA BRAVO apresentou declaração de voto, subscrita pelos Conselheiros RAFAEL GASPAR RODRIGUES, ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA.

Ausente da votação o Conselheiro ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR, substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO RELATOR

RENATO DE SOUZA BRAVO
CONSELHEIRO