CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.155

Sessão do dia 10 de julho de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 08/08/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.753
Recorrente: **SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA.**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Relator: Conselheiro **BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA**
Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

IPTU – VALOR VENAL

Mantém-se a base de cálculo constante do lançamento originário e confirmada pela primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando o laudo apresentado pelo contribuinte ou mesmo os argumentos da peça recursal não oferecerem elementos que justifiquem a alteração do valor venal. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

R E L A T Ó R I O

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 177/180, que passa a fazer parte integrante do presente.

"Trata-se de Recurso Voluntário interposto por SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (a então FP/REC-RIO/CRJ), constante de folha 136, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2024 referente ao imóvel localizado na Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, entre os nºs 2.505 e 2.625, Pavuna, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição de nº 3.150.722-1.

Acórdão nº 19.155

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 04 e da petição de folhas 97 a 103, por meio dos quais a contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2024 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R$527.442,00, conforme relatório fiscal de folha 131, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário[1], os quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, foram ratificados pela impugnante, como evidencia sua declaração em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

A peça inicial veio acompanhada do Laudo de Avaliação de folhas 12 a 96, que cuidou da avaliação - de forma conjunta - de quatro imóveis de propriedade da impugnante e correspondentes às inscrições 3.150.722-1 (objeto deste feito), 0.585.802-2, 3.206.545-0 e 3.206.546-8, situados em endereços contíguos (Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, nºs 2.625, 2.651 e 2.883).

Elaborado em março de 2023 com base no Método Evolutivo, o referido laudo apurou para a integralidade dos quatro imóveis o valor de mercado de R$46.623.000,00 e, especificamente para o imóvel tratado nestes autos, apontou um valor venal de R$1.456.000,00.

Registre-se que em sua petição inicial a contribuinte reputou adequada a quantia de R$14.019,88 para retratar o valor do imóvel de que cuida o presente feito (cf. folha 102), valor este calculado a partir da fórmula do valor venal definida na Lei nº 691/1984, adotando-se, contudo, para uma de suas variáveis (o *Fator V_0 - Valor Unitário Padrão Territorial*) o valor de R$215,23/m, em lugar daquele estabelecido em lei (R$7.736,86/m, no exercício 2023).

Tomando por base a cifra indicada na peça exordial e a ela aplicando o índice de atualização monetária (IPCA-E) acumulado para 2024, a Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU procedeu à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2024) e à emissão da guia 01/2024 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 132), bem como encaminhou o processo para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, por força do disposto no art. 117 do Decreto nº 14.602/1996.

Por meio de parecer de folhas 134 a 135, a FP/REC-RIO/AAT opinou pelo **indeferimento** do pleito.

Em sua análise, o parecerista do órgão de avaliações observou inicialmente que o laudo apresentado pela requerente indicara para o imóvel sob exame o valor de mercado de R$1.456.000,00, valor este muito superior ao lançado no exercício impugnado.

---

[1] O imóvel encontra-se cadastrado como um terreno, com área de 6.765m², possuindo uma frente.

Realçou que em sua petição inicial (cf. folha 102) a contribuinte indicara um novo valor venal, igual a apenas R$14.019,88 para um terreno de 6.765m^2, o que equivaleria a cerca de R$2,00 por m^2, o que constituía obviamente um erro de avaliação.

Pontuou que tal valor fora obtido a partir de uma indevida substituição do valor unitário V_0 definido pela Lei nº 6.250/2017, para o trecho de logradouro em que se localiza o imóvel, por um índice de R$215,23/m^2, estimado pelos peritos.

Asseverou que a requerente esquecia que o V_0 representava o valor estimado por metro linear de testada do lote padrão e não havia sentido em multiplicá-lo pela área do terreno.

Frisou que a expressão do valor venal lançado pela Prefeitura era definida pela Lei nº 691/1984, que dispõe sobre o Código Tributário do Município, não se tratando de um método avaliatório definido pela norma técnica de avaliações, razão pela qual haviam de ser adotados os parâmetros constantes das tabelas que fazem parte da legislação competente, definidos de acordo com o Cadastro Imobiliário, não cabendo, pois, a alteração sugerida pelos peritos.

Em arremate, salientou que, para a impugnação do lançamento ordinário, a contribuinte escolhera outro método de avaliação previsto na NBR 14.653-2, conforme termo assinado no Requerimento de Impugnação de Valor Venal em folha 02, através do qual obtivera um valor de mercado muito superior ao lançado pelo Fisco.

Ultimada a fase instrutória deste procedimento, rumaram os autos para julgamento em primeira instância.

Em 23/05/2024, tendo por supedâneo a promoção de folha 136, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da FP/REC-RIO/CRJ a decisão ora recorrida, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento de IPTU do exercício 2024 referente ao imóvel em apreço (cf. folha 136).

Irresignada com a sobredita decisão, da qual foi notificada em 05/06/2024, a contribuinte interpôs, em 04/07/2024, o Recurso Voluntário autuado em folhas 138 a 144.

Em suas razões recursais, a Recorrente argumenta que no caso em tela o montante atribuído pela Planta Genérica de Valores, nos termos do Anexo XIV-A da Lei nº 6.250/2017, ao valor unitário padrão mereceria reforma, ao fundamento de que, ao se analisar o referido Anexo, não se encontraria uma única justificativa técnica ou legal para que o m^2 atribuído ao terreno da Recorrente tivesse o valor presumido de R$8.102,03.

Reporta-se ao laudo de avaliação juntado aos autos, o qual teria apontado que o valor do m^2 correto a ser aplicado seria de R$215,23.

Fazendo uso desse valor na fórmula prevista na Lei nº 691/1984 para apuração da base de cálculo do IPTU, encontra para o valor venal do imóvel a cifra de R$14.019,88[2].

Ressalta que o valor do imóvel seria afetado porque estaria situado em uma área de risco, a qual apresentaria inúmeros fatores de desvalorização, tais como pontos de ocupação irregular, degradação urbana, altos índices de criminalidade e altas conflagrações pelo tráfico de drogas, conforme noticiado em veículos de comunicação e imprensa.

Amparada em tais argumentos, a pretensão da Recorrente consiste na **reforma** da decisão de primeira instância, com o acolhimento do pleito de redução do valor venal do imóvel em discussão.

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, rumaram os autos, uma vez mais, para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, de modo a que o seu titular prestasse a esta instância recursal as informações concernentes ao valor venal do imóvel em questão, desincumbindo-se deste mister nos termos da manifestação de 09/07/2024 (cf. folha 163-verso, *in fine*), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pela Fiscal de Rendas Mariza Gomes Ribeiro, que opinou pelo **não provimento** do recurso.

Uma vez prestadas pelo competente órgão técnico as devidas informações, os autos foram encaminhados a este Egrégio Conselho de Contribuintes para análise e julgamento das pretensões recursais, *ex vi* do disposto no *caput* do art. 103 do Decreto nº 14.602/1996.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

[2] Valor venal = $T_{fictícia}$ x V_0 = 65,14 x **215,23** = 14.019,88

Acórdão nº 19.155

V O T O

Inicialmente, cumpre observar que os requisitos formais e de admissibilidade do recurso encontram-se atendidos (art. 118, inciso II, do Decreto nº 14.602/1996), razão pela qual passo ao exame do mérito.

A controvérsia limita-se à suposta inadequação do valor venal utilizado para cálculo do IPTU, especialmente quanto ao fator V0, fixado em lei específica (Lei nº 6.250/2017) e operacionalizado conforme diretrizes do Código Tributário Municipal (Lei nº 691/1984) e do regulamento (Decreto nº 14.327/1995).

Verifica-se que o valor venal impugnado foi apurado com base nos dados cadastrais regularmente mantidos no Cadastro Imobiliário, ratificados pela própria contribuinte no ato do requerimento, conforme art. 116, §1º, do Decreto nº 14.602/1996.

Quanto ao argumento de substituição do V0, não há respaldo jurídico para a alteração pretendida. O valor unitário padrão territorial é fixado em lei, mediante critérios técnicos de zoneamento, e possui presunção de legitimidade, somente afastável por prova técnica robusta que demonstre vício na fixação legal — o que não se vislumbra nos autos. A utilização de metodologia diversa, ainda que por laudo particular, não substitui o parâmetro legalmente estabelecido, nos termos do art. 159, §1º, do Decreto nº 14.602/1996.

Ademais, o laudo apresentado pela contribuinte, ao adotar o Método Evolutivo, chegou a apurar valor de mercado superior ao lançado pelo Fisco, o que, paradoxalmente, reforça a adequação do lançamento contestado. O índice alternativo proposto, além de carecer de previsão legal, foi obtido por expediente incompatível com a forma de cálculo definida no art. 66, §1º, da Lei nº 691/1984, na medida em que confunde unidades de medida distintas (metro quadrado de terreno com metro linear de testada), o que compromete sua validade técnica e jurídica.

No tocante à alegação de fatores externos de desvalorização — degradação urbana, criminalidade, risco social —, não foi apresentada prova técnica específica que quantifique tais elementos na forma exigida pelo art. 35 do Decreto nº 14.602/1996, apta a repercutir na avaliação para fins tributários.

Por todo o exposto, permanecem hígidos os fundamentos que embasaram a decisão de primeira instância, não merecendo prosperar as razões recursais.

Diante do exposto, voto por conhecer o Recurso Voluntário interposto por Savoy Imobiliária Construtora Ltda, mas para NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo-se integralmente o lançamento do IPTU do exercício 2024 tal como fixado na instância singular.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.155

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA.** 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.

Ausente da votação o Conselheiro GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, substituído pelo Conselheiro Suplente IURI ENGEL FRANCESCUTTI.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

HEVELYN BRICHI RODRIGUES
CONSELHEIRA
(Designada para assinar o voto do Conselheiro Relator BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)