CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.156

Sessão do dia 10 de julho de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.798
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. 380/384, 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 280, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2021 referente ao imóvel localizado na Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, nº 2.651, Pavuna, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição de nº 3.206.545-0.

Acórdão nº 19.156

Os presentes autos foram inaugurados a partir dos requerimentos de folhas 02 a 05 e da petição de folhas 06 a 10, por meio dos quais a contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2021 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R$19.617.269,00, conforme Notificação de Lançamento juntada em folha 12, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário[1], dos quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a impugnante declarou discordar, como evidenciado em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

A peça inicial veio acompanhada do Laudo de Avaliação de folhas 73 a 168, que cuidou da avaliação - de forma conjunta - de quatro imóveis de propriedade da impugnante e correspondentes às inscrições 3.206.545-0 (objeto deste feito), 3.206.546-8, 3.150.722-1 e 0.585.802-2, situados em endereços contíguos (Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, nºs 2.625, 2.651 e 2.883).

Elaborado com base no Método Evolutivo, o referido laudo apurou para a integralidade dos quatro imóveis o valor de mercado de R$39.200.000,00, não havendo apontamento discriminado do valor venal do imóvel tratado nestes autos.

Registre-se que em sua petição inicial a contribuinte reputou adequada a quantia de R$10.917.838,85 para retratar o valor do imóvel de que cuida o presente feito (cf. folha 10), valor este calculado a partir da fórmula do valor venal definida na Lei nº 691/1984, adotando-se, contudo, para o *Fator V_{lj} - Valor Unitário Padrão Loja* - o valor de R$634,65/m^2, em lugar daquele estabelecido em lei (R$1.115,11/m^2), e, para a área construída, o valor de 30.720m^2.

Tomando por base a cifra indicada na peça exordial, a Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU procedeu à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2021) e à emissão da guia 01/2021 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 176), 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 considerar que o laudo trazido aos autos não indicava um valor de mercado específico para a inscrição imobiliária em tela, o órgão de assessoramento intimou a contribuinte para que adequasse a sua peça técnica, apontando um valor venal para o imóvel em pauta (cf. folha 181).

Em resposta, a contribuinte apresentou em folhas 187 a 192 um documento intitulado “Resumo de Valores da Avaliação”, com o qual indicou um valor de mercado para o imóvel sob exame de R$34.663.000,00, com base em janeiro de 2022.

---

[1] O imóvel encontra-se cadastrado com a *tipologia* indústria, *utilização* indústria, *idade* 1970 e uma *fração fiscal* de 0,9619 de uma *área total construída* de 32.659m^2, resultando em uma *área tributável efetiva* de 31.415m^2.

Em nova manifestação, a impugnante autuou em folhas 198 a 252 o documento que denominou "*versão final do Laudo de Avaliação Complementar*", em que os peritos reiteraram o valor venal de R$34.663.000,00 para o imóvel (cf. folhas 202, 219 e 232).

Na sequência, o órgão de avaliações encaminhou os autos para a então FP/SUBEX/REC-RIO/CIP-4, para verificação quanto à questão cadastral suscitada pela impugnante (área construída).

Tal questão foi resolvida nos termos da decisão de folha 272, proferida pelo titular da Gerência de Controle Cadastral, sendo mantidos todos os dados cadastrais do imóvel avaliando[2]. Saneada a controvérsia cadastral, o processo foi devolvido à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas.

Por meio de parecer de folhas 278 a 279, a FP/REC-RIO/AAT opinou pelo **indeferimento** do pleito.

Em sua análise, o parecerista do órgão de avaliações observou inicialmente que em sua petição inicial a contribuinte indicara para o imóvel sob exame um valor venal de R$10.917.839,00, calculado a partir da simples substituição do valor unitário na expressão matemática do valor venal definida pela Lei nº 6.250/2017.

Realçou que, instada a suprir a deficiência do laudo original quanto à indicação específica de valor venal para o imóvel sob análise, a contribuinte indicara o valor de mercado de R$34.663.000,00 (por ela ratificado por meio de Laudo de Avalição Complementar), valor este muito superior ao lançado no exercício impugnado.

Pontuou que, contraditoriamente, a contribuinte indicara em folha 234 um novo valor venal, igual a R$15.160.237,00, o qual fora obtido a partir de uma nova e indevida substituição do valor unitário definido pela Lei nº 6.250/2017, para o trecho de logradouro em que se localiza o imóvel, por um índice de R$918,42/m^2, calculado pelos peritos.

Asseverou que a requerente esquecia 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.

---

[2] O parecer que embasou a decisão cadastral ressaltou que a contribuinte fora intimada a apresentar o projeto arquitetônico do imóvel avaliando, deixando, todavia, de atender essa exigência no prazo previsto pela legislação.

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 15/09/2023, tendo por supedâneo 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 2021 referente ao imóvel em apreço (cf. folha 280).

Irresignada com a sobredita decisão, a contribuinte interpôs, em 09/05/2024, o Recurso Voluntário autuado em folhas 281 a 287.

Em suas razões recursais, a Recorrente, de início, reitera que a área construída pretensamente atribuída a seu imóvel (32.659m^2) estaria incorreta, vez que a construção corresponderia à planta fabril instalada no local, com uma metragem total de apenas 30.720m^2.

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 imóvel da Recorrente tivesse o valor presumido de R$1.115,11.

Reporta-se ao primeiro laudo de avaliação juntado aos autos (o que acompanhou a impugnação, elaborado em 2020, mas que fora superado por um outro confeccionado em 2022), o qual apontara que o valor do m^2 correto a ser aplicado seria de R$634,64.

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$10.917.838,85[3].

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.

---

[3] Valor venal = A x T x I x P x V_u = 30.720,00 x 0,70 x 0,80 x 1 x **634,64** = 10.917.838,85

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 FP/REC-RIO/AAT.

Por considerar que no Recurso Voluntário fora aduzida matéria cadastral, questão prevalente à análise meritória do valor venal (cf. art. 116, §2º, do Decreto nº 14.602/1996), a Assessoria Técnica submeteu o feito ao exame do setor cadastral.

Em 02/08/2024, foi proferida pelo Coordenador da Coordenadoria do IPTU decisão em instância recursal, negando provimento ao recurso cadastral interposto pela contribuinte, mantendo a decisão que declarou a perempção nos presentes autos por descumprimento de exigência formulada (cf. folhas 366 a 366-verso), encerrando-se, assim, o procedimento de revisão de elementos cadastrais, nos termos do art. 164, inciso II, do Decreto nº 14.602/1996.

Resolvida a questão cadastral, os autos foram devolvidos à 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 01/10/2024 (cf. folha 369-verso, *in fine*), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas Creso M. G. de Andrade, 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.

V O T O

A controvérsia cinge-se à pretensão da Recorrente de ver reconhecida a redução do valor venal, sustentada em avaliação própria que propõe substituir o valor unitário oficial previsto em lei por valor calculado por peritos privados.

Contudo, cumpre destacar que, consoante dispõe o art. 64, *caput*, da Lei nº 691/1984, a base de cálculo do IPTU corresponde ao produto da área do imóvel pelos fatores e valores unitários definidos em lei, não havendo amparo para que tais parâmetros sejam unilateralmente substituídos pela parte interessada.

Ademais, o art. 159, §1º, do Decreto nº 14.602/1996, veda expressamente a alteração dos fatores e valores unitários por métodos estranhos àqueles fixados em legislação específica, ressalvadas as hipóteses em que comprovado erro de fato nos elementos cadastrais, o que não se verifica no caso.

No que tange à alegação de área construída divergente, observa-se que o procedimento de revisão cadastral seguiu o rito do art. 116, §2º, e art. 164, II, do Decreto nº 14.602/1996, tendo sido proferida decisão administrativa definitiva que manteve os dados cadastrais do imóvel, sem que a contribuinte logre demonstrar qualquer vício que justifique a sua reforma.

Por fim, as alegações de fatores externos de desvalorização da área (ocupação irregular, criminalidade, etc.) não foram acompanhadas de prova técnica apta a demonstrar impacto objetivo no valor venal, como exige o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996.

Ressalte-se que o próprio laudo apresentado pela Recorrente, quando aplicado em sua integralidade, indicou valor de mercado superior ao lançado pelo Fisco, evidenciando a inconsistência da pretensão de redução.

Assim, não restam elementos que infirmem a correção do lançamento impugnado, cabendo a manutenção da decisão recorrida.

Diante do exposto, voto pelo conhecimento do Recurso Voluntário, por preenchidos os requisitos legais (art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996), mas NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo-se integralmente a decisão de improcedência da impugnação, com fulcro na legislação vigente (Lei nº 691/1984, Lei nº 6.250/2017 e Decreto nº 14.602/1996).

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.

Acórdão nº 19.156

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)