CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.157

Sessão do dia 10 de julho de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.799
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**
(Julgamento restrito à apreciação de nulidade processual, conforme art. 34 do Regimento Interno)

IPTU – PROCESSO – CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA – NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Comprovada a ocorrência de cerceamento do direito de defesa, é nula a decisão "a quo", nos termos do art. 40, II, do Decreto nº 14.602/1996, devendo os autos retornar àquela instância julgadora para saneamento do feito. Declaração de nulidade "ex officio". 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. 190/192, 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 141, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2023 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 19.157

O presente processo foi inaugurado com a apresentação de "Requerimento de Impugnação de Valor Venal de Guia 00/2023", em formulário padronizado de folhas 02 a 04, no qual se indicou como imóvel objeto da impugnação aquele situado na Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, **nº 2.651**, correspondente à inscrição **3.206.545-0**.

Registre-se, contudo, que, na petição que acompanhou o formulário padrão (cf. folhas 12 a 21), a contribuinte expressamente veiculou a pretensão de impugnar o valor venal para fins do IPTU de 2023 do imóvel de inscrição **0.585.802-2**, localizado na Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, **nº 2.625**, o qual foi estabelecido em R$1.965.029,00 (cf. folha 16), valor este apurado a partir dos dados cadastrais ostentados por esse imóvel no Cadastro Imobiliário[1], dos quais a impugnante declarou discordar, como destacado em sua peça impugnatória (cf. tópico "Área edificada" em folha 16).

A petição inicial veio acompanhada do Laudo de Avaliação de folhas 53 a 134, que cuidou da avaliação - de forma conjunta - de quatro imóveis de propriedade da impugnante e correspondentes às inscrições 0.585.802-2 (referido na peça inaugural), 3.206.545-0 (indicado no formulário padrão), 3.150.722-1 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, além de especificar para cada um deles o valor venal individualizado, sendo que para o imóvel de inscrição **0.585.802-2** apontou um valor venal de R$5.829.000,00 (cf. folha 60).

Tomando por base a cifra indicada no Laudo de Avaliação para o valor venal do imóvel de inscrição **3.206.545-0** (R$16.541.862,56, conforme folha 105), a Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU procedeu à suspensão da exigibilidade do crédito tributário supostamente contestado (retratado na guia 02/2023) e à emissão da guia 01/2023 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 136).

Não obstante a questão cadastral suscitada pela contribuinte tanto no formulário padronizado quanto na petição inicial, o que exigiria a remessa dos autos ao órgão de controle cadastral (*ex vi* da previsão do art. 116, §2º, do Decreto nº 14.602/1996), o processo foi encaminhado diretamente para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (a então FP/REC-RIO/AAT).

---

[1] O imóvel de inscrição **0.585.802-2** encontra-se cadastrado com a *tipologia* indústria e *utilização* indústria, possuindo, ainda, uma *área construída* de 2.220m² e *idade* 1967.

Por meio de parecer de folhas 139 a 140, a FP/REC-RIO/AAT opinou pelo **indeferimento** do pleito, reportando suas considerações técnicas ao imóvel de inscrição **3.206.545-0**[2].

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 2023 referente ao imóvel de inscrição **3.206.545-0** (cf. folha 141).

Irresignada com a sobredita decisão, a contribuinte interpôs, em 09/05/2024, o Recurso Voluntário autuado em folhas 142 a 148.

Em suas razões recursais, a Recorrente apresenta argumentação idêntica àquela trazida pela peça impugnatória. Todavia, faz referência desta feita ao imóvel de inscrição 3.206.545-0, pugnando pela reforma da decisão de primeira instância, com o acolhimento do pleito de redução do valor venal desse imóvel.

Em manifestação fundada no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, o titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas 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 requereu fosse declarada a nulidade da decisão recorrida, por cerceamento do direito de defesa do Contribuinte.

É o relatório.

---

[2] Quanto ao imóvel de inscrição 0.585.802-2, indicado pela contribuinte em sua petição inicial, o i. parecerista do órgão de avaliações afirmou: "*Em sua petição, às fls. 12 a 20 deste processo, o contribuinte indica um valor de R$787.360,00, mas se reporta à inscrição fiscal 0.585.802-2, que não é o objeto deste processo*". Não declinou o d. Fiscal de Rendas, no entanto, as razões que o levaram a tal conclusão.

Acórdão nº 19.157

V O T O

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por Savoy Imobiliária Construtora Ltda. contra decisão proferida pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários – CRJ, que julgou improcedente impugnação ao valor venal atribuído para fins de lançamento do IPTU do exercício de 2023, relativo ao imóvel situado na Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, nº 2.651, inscrito sob o nº 3.206.545-0.

Consta dos autos que, no formulário padrão de impugnação, a contribuinte indicou como objeto de questionamento o imóvel de inscrição 3.206.545-0. Todavia, na peça que acompanhou o formulário, requereu expressamente a revisão do valor venal do imóvel de inscrição 0.585.802-2, localizado na mesma via pública, gerando assim divergência cadastral desde a origem.

A impugnação veio acompanhada de laudo de avaliação abrangendo quatro imóveis, inclusive o de inscrição 3.206.545-0, apontando valores venais individuais distintos daqueles constantes do Cadastro Imobiliário Municipal. O órgão técnico (Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas) concluiu pelo indeferimento do pleito, levando o juízo singular a manter integralmente o lançamento questionado.

Irresignada, a contribuinte apresentou recurso voluntário reiterando os fundamentos originais e, desta feita, indicando como objeto de pretensão o imóvel de inscrição 3.206.545-0, corroborando a controvérsia sobre a precisão do objeto impugnado.

Verifico, inicialmente, que há patente desconformidade entre os elementos constantes do formulário padrão e os argumentos expostos na petição inicial, o que gerou incerteza quanto ao imóvel efetivamente impugnado. Essa incerteza deveria ter sido sanada pelo juízo singular, nos termos do parágrafo único do art. 81 do Decreto nº 14.602/1996, o qual determina que, constatadas falhas ou omissões capazes de dificultar o julgamento, a autoridade competente deverá intimar o impugnante para proceder à regularização no prazo previsto.

Além disso, há registro de insurgência da contribuinte em relação a dados cadastrais do imóvel, matéria esta que, nos termos do art. 116, §2º, do mesmo Decreto, exige encaminhamento prévio ao órgão competente para análise e eventual retificação cadastral, antes do julgamento do mérito do pleito tributário.

No caso em exame, não se verificou o saneamento da divergência de inscrições nem a remessa da questão ao órgão cadastral competente, tendo o feito seguido diretamente para análise de mérito. Tal procedimento contraria a norma regente e configura preterição do devido processo legal, pois impede o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa.

Portanto, constato a ocorrência de nulidade insanável, nos termos do art. 40, inciso II, do Decreto nº 14.602/1996, que prescreve a nulidade dos atos processuais praticados com violação ao direito de defesa.

Diante do exposto, voto por declarar a NULIDADE da decisão de primeira instância, determinando a remessa dos autos à instância originária para adoção das providências saneadoras necessárias.

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, declarar a nulidade da decisão recorrida, 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)