**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 19.160**

Sessão do dia 17 de julho de 2025.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.762**
Recorrente: **JORGE NELSON DA SILVA JÚLIO**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**
Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

***IPTU – VALOR VENAL – BASE DE CÁLCULO***

*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 a peça recursal não oferecer elementos que justifiquem a sua alteração. 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. 115/116, que passa a fazer parte integrante do presente.

"Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JORGE NELSON DA SILVA JÚLIO (fls. 104), face à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), em fls. 99, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal utilizado como base de cálculo do IPTU do exercício de 2024 para o imóvel localizado na Rua Braz de Pina, nº 688 – Penha Circular, com inscrição fiscal imobiliária nº 0.438.998-7.

O valor venal adotado no lançamento do imposto – R$ 195.834,00 – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou o laudo de avaliação de fls. 86/94, cuja conclusão indica que o valor do imóvel no ano de 2024 seria de R$ 194.500,00. Vale registrar que o citado laudo é a retificação de um outro juntado às fls. 14/22, como resultado das exigências formuladas às fls. 84.

Às fls. 82 foi feito o desdobramento do valor exigido, que passou a constar na guia 01/2024, resolutória, com a cobrança da TCL e do IPTU reputado correto de acordo com o laudo apresentado às fls. 14/22, e na guia 02/2024, inibida, que consigna a parte contestada do tributo, com exigibilidade suspensa (fls. 82).

Manifestando-se às fls. 97/98, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo indeferimento do pleito. Como embasamento de sua análise, observou, em resumo: (i) que não foi fornecido o endereço completo de cada elemento amostral; (ii) que não houve quantificação e prova/demonstração dos fatores de homogeneização apresentados no laudo; (iii) que não foi empregado o critério de Chauvenet, tampouco apresentada memória de cálculo; (iv) que é incabível a aplicação de redutor denominado liquidação forçada; (v) que o valor obtido no laudo antes da aplicação do redutor de liquidação forçada – R$ 194.500 – é muito próximo à base de cálculo do IPTU – R$ 205.077,00; e (vi) que não seria o caso de se inverter o ônus da prova para avaliar administrativamente o imóvel.

Com base na manifestação do órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação e manteve a base de cálculo do lançamento do IPTU de 2024 (fls. 99).

Em recurso apresentado às fls. 104, o contribuinte, irresignado, alega que a frequente violência na região vem desvalorizando o imóvel e dificultando sua comercialização. Ao fim, requer que a questão seja apreciada de forma minuciosa, mas não ajusta o laudo nem junta provas adicionais.

O recurso chega então a este E.CCM, já com novas informações devidamente prestadas pela AAT (fls. 112). Atuando com fundamento na competência definida pelo art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, o órgão técnico indicou que o recorrente não forneceu nova prova que atendesse os requisitos mínimos exigidos em procedimentos administrativos de impugnação de valor venal, motivo pelo qual sugeriu o não provimento.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

# V O T O

O contencioso ora em julgamento gira em torno da irresignação do Recorrente com relação à base de cálculo atribuída pelo Fisco Municipal para o lançamento do IPTU incidente sobre o imóvel localizado na Av. Brás de Pina, 688, relativamente ao exercício de 2024.

Muito embora o valor venal para fins de lançamento do IPTU seja estabelecido a partir de uma planta genérica de valores, aplicando-se-lhe, ainda, uma série de fatores de correção que variam de acordo com as características de cada imóvel, existe a possibilidade de sua revisão, desde que atendida a legislação de regência quanto ao procedimento e, sobretudo, quanto à necessidade de prova técnica a ser produzida pelo interessado.

No Município do Rio de Janeiro, é franqueada aos contribuintes do IPTU a instauração do procedimento de impugnação do valor venal de imóvel, justamente o que inaugurou os presentes autos. No âmbito do referido procedimento, é possível que a administração afaste a presunção legal quanto ao valor venal atribuído ao imóvel, tomando como tal o resultado de uma avaliação pontual.

Trata-se de procedimento de ordem eminentemente técnica, no âmbito do qual o contribuinte apresenta o laudo de avaliação do seu imóvel e o órgão competente da Secretaria Municipal de Fazenda, no caso, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (AAT), avalia a prova técnica produzida pelo requerente e presta informações aos órgãos julgadores do contencioso administrativo-tributário relativas ao valor venal do imóvel.

Como bem destacado pelo d. Representante da Fazenda, a petição recursal não apresentou quaisquer novos argumentos aptos a combater as críticas feitas em fls. 97/98 pelo órgão técnico fazendário ao laudo apresentado pelo defendente em sede de primeira instância (laudo de fls. 86/94). A peça de Recurso Voluntário (fls. 104) restringiu-se a manifestar a discordância do defendente em relação à manifestação da AAT, levando-se em conta a *depreciação que os imóveis vêm sofrendo na Cidade do Rio de Janeiro, principalmente na Av. Brás de Pina, tendo em vista a escalada da violência*.

Consigne-se que em sede de instrução para o julgamento de primeira instância a AAT teceu críticas ao laudo de avaliação apresentado pelo contribuinte. Em resumo, o órgão técnico informou (fls. 97-v) que o referido laudo não apresentou o endereço completo dos elementos amostrais; não efetivou o procedimento de homogeneização da amostra; não apresentou memória de cálculo e, por fim, asseverou a impossibilidade de aplicação de um suposto *"redutor de liquidação forçada"* para fins de avaliação imobiliária.

Não tendo sido produzida nova prova técnica ou, ao menos, contornadas as pendências apresentadas pela AAT em relação ao laudo juntado aos autos por ocasião da impugnação, não há possibilidade de ver prosperar a irresignação do Recorrente em relação à decisão de piso.

Para além de todo o embasamento técnico do qual se socorre o presente voto, deve-se destacar o entendimento pacífico deste Colegiado quanto ao fato de que uma vez não apresentados novos elementos de prova ou alegações aptas a infirmar a decisão de primeira instância, esta deve ser mantida, sobretudo quando respaldada em manifestação do órgão técnico de avaliação imobiliária da Secretaria Municipal de Fazenda.

Por todos os precedentes deste c. órgão julgador, peço vênias para trazer à colação o Acórdão nº 18.157, de 03/11/2022, de Relatoria da d. Conselheira Lúcia Rosa Dutra Cid Cruz, assim ementado:

> IPTU – VALOR VENAL – BASE DE CÁLCULO
>
> 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 a peça recursal não oferecer elementos que justifiquem a alteração do valor venal. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

Em vista do exposto, voto por NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, mantendo-se incólume a decisão recorrida, pelos seus próprios fundamentos.

É como voto.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JORGE NELSON DA SILVA JÚLIO** 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 19.160**

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS e MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO, os dois primeiros substituídos pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO e ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR.

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

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**
PRESIDENTE

**RENATO DE SOUZA BRAVO**
CONSELHEIRO RELATOR