

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.189

Sessão do dia 11 de setembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 19/11/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.693Recorrente: **MARCELO GROSSO**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAR RODRIGUES**Representante da Fazenda: **TIAGO CAMPOS SILVA*****IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO
DE VALOR VENAL***

Mantém-se a base de cálculo determinada pela decisão recorrida, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando os argumentos na peça recursal não apontarem falhas ou oferecerem elementos que justifiquem sua alteração. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL
E TERRITORIAL URBANA*****RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 143/143-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARCELO GROSSO, em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, à fl. 137, que julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE a impugnação apresentada e DETERMINOU a redução da Base de Cálculo do IPTU no exercício de 2023 para R\$ 1.620.000,00 (um milhão e seiscentos e vinte mil reais) em relação ao imóvel localizado na Rua Capitão Menezes, nº 1140 – Praça Seca, com inscrição imobiliária nº 0.008.484-8.

O valor venal adotado no lançamento do IPTU – R\$ 2.144.187,00 (dois milhões cento e quarenta e quatro mil cento e oitenta e sete reais) – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação cuja conclusão indica que o valor do imóvel em abril de 2023 seria R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), conforme fls. 16/122.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.189**

Às fls. 132/136, manifestou-se a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas pelo deferimento parcial do pedido de revisão do valor venal, sugerindo que fosse adotado o valor de R\$ 1.620.000,00 (um milhão e seiscentos e vinte mil reais) em 1º de janeiro de 2023, calculado de acordo com o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Com base nas informações prestadas pelo órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da Base de Cálculo conforme sugerido pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas.

No Recurso Voluntário, à fl. 138, a Recorrente manifestou-se do seguinte modo:

Ciente da culta decisão proferida nos autos do processo 04/99307233/2023, no prazo legal usamos do presente caminho para manifestar nosso parcial inconformismo, porquanto, colocado de lado as base técnicas incontestáveis da referida decisão, por uma questão relevante atinente à segurança pública e social, não se tem como negar que no local se encontra hoje instalada uma comunidade (favela) dominada pelo tráfico de drogas e pela milícia, como hodiernamente temos noticiado pela mídia carioca.

Assim, se efetivamente o bairro continuasse residencial, tranquilo e até com possibilidade de ir e vir de seus proprietários, poderíamos dizer ser até próximo do justo o valor encontrado. Contudo, como é sabido, sendo impossível o uso do bem, nem pelo valor proposto neste pedido de revisão se conseguirá qualquer interessado pela aquisição do imóvel, correndo-se o risco de num futuro muito próximo restar perdido pela invasão de alguém do comando do mal que impera no bairro de longa data.

Por assim ser, pede o requerente seja procedida nova avaliação, tomando-se em conta as questões sociais, políticas e de segurança aqui postas, para trazer o valor justo do imóvel para o patamar proposto na inicial.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, com base na competência definida no art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, à fl. 141, opinou pelo desprovimento do Recurso Voluntário. O parecerista técnico registrou que a Recorrente não apresentou fatos novos que pudessem alterar o convencimento anteriormente consolidado e que, no período em questão, não houve alterações fundamentais no mercado imobiliário de modo a deslocar “o patamar geral de preços reais na cidade”.

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.189****VOTO**

Trata-se de impugnação ao valor venal, para fins de apuração do IPTU do exercício de 2023, do imóvel localizado à Rua Capitão Menezes, 1140, Praça Seca, utilizado como uma boate. O lançamento atribuiu ao imóvel em tela o valor de R\$2.144.187,00, ao passo que o contribuinte aponta como correto, por meio do laudo juntado à impugnação (fls. 16-124), o valor de R\$755.000,00.

Em sede de julgamento da impugnação, a instância de piso, com fulcro em substancioso parecer produzido pela Assessoria de Análises Técnicas (AAT) e juntado ao presente às fls. 132-136, deferiu parcialmente o pleito e reduziu a base de cálculo do IPTU para R\$1.620.000,00.

No Recurso Voluntário (fl. 138), o contribuinte não questiona nenhuma das correções técnicas feitas pela AAT ao laudo por si apresentado – ajustes que levaram ao valor venal fixado pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários. Chega a afirmar, inclusive, que as bases técnicas da decisão recorrida seriam incontestáveis. Clama, tão-somente, pela redução do valor venal por conta da (inequívoca) violência que hoje domina o bairro da Praça Seca. Instado novamente a se manifestar, o órgão técnico opina pelo não provimento do recurso.

Considerando-se que as questões técnicas foram, na visão deste julgador, adequadamente endereçadas no parecer da Assessoria de Análises Técnicas às fls. 132-136 (as quais foram parcialmente reproduzidas na manifestação da Representação da Fazenda), bem como no fato de que os fundamentos desse parecer não foram atacados pelo Recurso Voluntário apresentado, parece, com fulcro no art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, que não há como prosperar o pedido do Recorrente.

Pelo exposto, vota-se, em linha com a Representação da Fazenda, pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARCELO GROSSO** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.189

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA e BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes ANDREA VELOSO CORREIA e ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RAFAEL GASPAR RODRIGUES
CONSELHEIRO RELATOR