

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.192

Sessão do dia 11 de setembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.946

Recorrente: **MARIO MARIOTINI NETO**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

IPTU – IMPUGNAÇÃO DE VALOR VENAL

a) Mantém-se a improcedência da impugnação ao valor venal quando o contribuinte, ao apresentar recurso, fundamenta sua pretensão exclusivamente na discordância de dados cadastrais do imóvel, como área construída, tipologia e valor unitário padrão. b) O ônus de desconstituir a presunção de legitimidade e veracidade do lançamento tributário e dos dados constantes no Cadastro Imobiliário Municipal recai sobre o sujeito passivo. A ausência de laudo técnico de avaliação que atenda aos requisitos mínimos da Norma NBR 14.653, mesmo após regular intimação para sua apresentação, torna a pretensão recursal desprovida de fundamento probatório. c) Questões relativas à revisão de elementos cadastrais devem ser tratadas em procedimento administrativo próprio, não sendo o contencioso tributário a via adequada para a rediscussão de matéria já analisada e decidida em processo específico. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.192

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 86/89, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARIO MARIOTINI NETO em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (a então FP/REC-RIO/CRJ), constante de folha 57, 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 Estrada dos Bandeirantes, nº 8.680, Lote 780 da PLT 50 35 470, Camorim, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 0.609.634-1.

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 03, por meio do qual o 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\$3.389.804,00, conforme relatório fiscal de folha 49, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário¹, os quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, foram ratificados pelo impugnante, como evidencia sua declaração em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

No intuito de atender ao disposto no *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a peça inicial veio acompanhada do laudo de folhas 07 a 47, o qual, aos olhos do impugnante, consubstanciaria a prova técnica exigida pela legislação tributária, apta a demonstrar a procedência de suas alegações.

Com base neste documento, o postulante reputou adequada a quantia de R\$1.000.000,00 para retratar o valor do seu bem.

Após a adoção pela Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU dos procedimentos concernentes 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 50), o processo foi encaminhado à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (a então FP/REC-RIO/AAT), por força do disposto no art. 117 do Decreto nº 14.602/1996.

Esse órgão técnico, constatando que a avaliação mercadológica trazida aos autos, pretensamente orientada pelo método comparativo de dados de mercado, era carente dos requisitos mínimos de fundamentação elencados em Norma Técnica, procedeu à intimação do impugnante (cf. folhas 52 e 53) para que este apresentasse, no prazo previsto na legislação procedimental, laudo avaliatório elaborado por

¹ O imóvel encontra-se cadastrado com a tipologia especial e utilização não residencial, possuindo, ainda, uma área construída de 1.320m² e idade 2013.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.192**

profissional habilitado que atendesse ao grau de fundamentação mínimo equivalente ao II (dois) da Norma NBR 14.653, realçando que os elementos da amostra apresentavam discrepâncias quando confrontados com o Cadastro Imobiliário, além do que existiam graves erros de cálculo na determinação dos fatores de homogeneização, bem como inexistia qualquer tratamento estatístico da amostra apresentada.

Embora regularmente notificado, o impugnante deixou de atender as exigências que lhe foram endereçadas, o que levou a FP/REC-RIO/AAT a emitir o parecer de folha 56, opinando pelo indeferimento do pleito, eis que, não obstante a parte interessada tivesse sido regularmente notificada quanto à necessidade de apresentar documentação complementar para adequação do laudo técnico à fundamentação de sua impugnação, tais documentos não haviam sido aportados aos autos.

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

Em 18/07/2024, tendo por supedâneo a promoção de folha 57, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da FP/REC-RIO/CRJ, no manejo da competência que lhe foi outorgada pelo art. 91 do Decreto nº 14.602/1996, 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 57, *in fine*).

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 31/07/2024, o contribuinte interpôs, em 02/08/2024, o Recurso Voluntário autuado em folhas 59 a 62.

Em suas razões recursais, o Recorrente contesta o uso pelo Fisco do *valor unitário padrão loja* (V_{lj}), alegando que não existiria atividade comercial no imóvel, mas somente salas comerciais administrativas instaladas para dar apoio à operação do galpão, de modo que deveria ser adotado o *valor unitário padrão sala comercial* (V_{sc}).

Afirma que a área construída atribuída a seu imóvel ($1.320m^2$) estaria incorreta, vez que a construção teria uma metragem total de apenas $867m^2$.

Argumenta que a tipologia que deveria ser considerada seria a de “galpão” e que a idade da edificação seria de 15 anos.

Fazendo uso desses parâmetros na fórmula prevista na Lei nº 691/1984 para apuração da base de cálculo do IPTU, estima para o valor venal do imóvel a cifra de R\$791.395,87².

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.

² Valor venal = $A \times T \times I \times P \times V_u = 867 \times 0,50 \times 0,95 \times 1 \times 1.921,68 = 791.395,87$

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.192**

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, seguiram 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.

Preliminarmente ao opinamento da FP/REC-RIO/AAT, os autos foram encaminhados por aquele órgão técnico à FP/REC-RIO/CIP-4 (cf. promoção de folha 65), para análise das questões cadastrais suscitadas pelo Recorrente.

Tais questões foram resolvidas nos termos da decisão de folha 82, proferida pelo titular da Gerência de Controle Cadastral, sendo mantidos todos os dados cadastrais do imóvel avaliando³.

Saneada a controvérsia cadastral, o processo foi devolvido à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas.

Em manifestação de 15/04/2025 (cf. folha 84-verso), o titular da F/REC-RIO/AAT aprovou o parecer técnico elaborado pela Fiscal de Rendas Mariza Gomes Ribeiro, que opinou pelo não provimento do Recurso Voluntário interposto.

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.

VOTO

O presente Recurso Voluntário foi interposto por Mario Mariotini Neto em face de decisão de primeira instância que julgou improcedente sua impugnação ao valor venal do IPTU referente ao exercício de 2024.

O cerne da controvérsia reside na contestação, pelo Recorrente, dos elementos cadastrais utilizados pela municipalidade para a apuração da base de cálculo do imposto. O contribuinte alega incorreções na área construída, na tipologia atribuída ao imóvel e no Valor Unitário Padrão aplicado, sustentando que tais equívocos resultaram em um valor venal excessivo.

³ O parecer que embasou essa decisão ressaltou que as pretensões cadastrais do requerente já foram apreciadas no recurso cadastral por ele interposto no processo nº 04/374.864/2018, ora em apenso, sendo denegadas pelo titular da Coordenadoria do IPTU (cf. cópias do *decisum* em folhas 79 a 81) em decisão da qual não cabia recurso.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.192**

Contudo, ao analisar os autos, verifica-se que não assiste razão ao Recorrente.

Conforme estabelece o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996, cabe ao sujeito passivo o ônus de produzir as provas que fundamentem sua pretensão. No caso de impugnação de valor venal, a prova por excelência é o laudo de avaliação técnica, elaborado por profissional habilitado e em conformidade com as normas técnicas pertinentes, notadamente a NBR 14.653 da ABNT.

No caso em tela, o contribuinte não apenas apresentou um laudo inicial tecnicamente deficiente, como também, após ser devidamente intimado pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (FP/REC-RIO/AAT) para sanar as irregularidades, quedou-se inerte. A ausência de uma prova técnica robusta e válida esvazia por completo a pretensão de reavaliação do imóvel.

Ademais, como bem apontado pela douta Representação da Fazenda, os argumentos recursais concentram-se em uma rediscussão de dados cadastrais que já foram objeto de análise e decisão em processo administrativo anterior e definitivo. A metodologia de cálculo proposta pelo Recorrente, que simplesmente substitui os dados oficiais por aqueles que entende corretos, ignora a presunção de legitimidade e veracidade que milita em favor dos atos administrativos e das informações constantes no Cadastro Imobiliário.

Nessa toada, adoto como razões de decidir os fundamentos mobilizados na Promoção da Representação da Fazenda, que de forma clara e precisa demonstrou a improcedência da pretensão recursal:

A imprestabilidade desta 'metodologia' revela-se evidente quando se atenta para o fato de que o seu uso implica a completa desconsideração dos dados cadastrais implantados no Cadastro Imobiliário, em prol dos quais, no entanto, milita a presunção de legitimidade e de veracidade da atuação administrativa. Noutro dizer, as informações do imóvel avaliando contidas nesse Cadastro presumem-se verdadeiras e legítimas, não podendo ser ignoradas, sem que antes a parte interessada se desincumba do ônus de provar a sua irregularidade.

Dessa forma, não tendo o Recorrente se desincumbido do seu ônus probatório de apresentar fatos e provas capazes de ilidir a base de cálculo apurada pelo Fisco, a manutenção da decisão de primeira instância é medida que se impõe.

Ante o exposto, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário, mantendo-se integralmente a decisão recorrida.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.192

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARIO MARIOTINI NETO** 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.

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

MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO
CONSELHEIRO RELATOR