

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.206

Sessão do dia 25 de setembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.855

Processo nº 04/99.307.192/2024 (reunido)

Recorrente: **LUFER ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAR RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

***IPTU – INSCRIÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO
EM DÍVIDA ATIVA – COBRANÇA EXECUTIVA –
INCOMPETÊNCIA DOS ÓRGÃOS
ADMINISTRATIVOS PARA DECIDIR***

Com a inscrição do crédito tributário em Dívida Ativa e o seu posterior encaminhamento para a cobrança executiva, é cessada a competência dos demais órgãos administrativos para decidir as questões acerca daquele crédito. Inteligência do art. 113, caput, do Decreto nº 14.602/1996.

IPTU – VALOR VENAL

É de ser aceito o valor venal proposto pelo órgão técnico competente da SMF, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua rejeição.

Recurso Voluntário parcialmente não conhecido e, na parte conhecida, parcialmente provido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 131/135, que passa a fazer parte integrante do presente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.206**

“Trata-se de recurso interposto por LUFER ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (CRJ), em fls. 106/109, que não conheceu da impugnação de valor venal em relação aos exercícios de 2020 a 2022 e julgou parcialmente procedente as impugnações dos valores venais de 2023 e 2024 referentes ao IPTU incidente sobre o imóvel de inscrição fiscal imobiliária 3.181.243-1.

A Representação da Fazenda pede licença para incorporar à presente promoção o relatório na instância *a quo*, por suas clareza e concisão:

Trata-se de impugnação de valor venal do IPTU relativa aos exercícios de 2020 a 2023, com questão cadastral incidente, para o imóvel de inscrição fiscal supracitada.

Em apenso, consta impugnação do valor venal do exercício de 2024 (processo 04/99/307.192/2024), a qual possui os mesmos fundamentos de fato e de direito desta impugnação. Por essa razão, com fulcro no art. 13, parágrafo 2º do Decreto 14.602/96, optamos por reunir nestes autos a análise e julgamento das impugnações de valor venal dos exercícios de 2020 a 2024.

À fl. 78, a Gerência de Cadastro informa que a inscrição fiscal em tela foi implantada no sistema do IPTU por meio do processo 04/33/300.110/2012 e que titularidade do imóvel foi posteriormente revista pelo processo 04/33/300.558/2020. Assim, o cadastro da inscrição está de acordo com a legislação vigente, não havendo reparos a serem efetuados.

À fl. 85, a autoridade lançadora declara a perempção e nega seguimento à impugnação referente ao exercício de 2022, com base no art. 83 do Decreto 14.602/96, considerando que o prazo limite para apresentação da impugnação do citado exercício era 18/03/2022 e o presente processo somente foi aberto em 17/03/2023.

Quanto aos exercícios de 2020 e 2021, informa que as guias 01/2020 e 01/2021 estão inscritas em Dívida Ativa, devendo ser observado o previsto no art. 113 do Decreto 14.602/96.

Às fls. 89/93, a requerente apresenta recurso à decisão de fl. 85, alegando, em síntese, que no local do imóvel funcionava o edifício Liberdade, o qual foi objeto de desaparamento em 2012. No entanto, somente em 2021 ocorreu vistoria local que constatou não se tratar mais de imóvel predial, mas sim territorial. Assim, todos os lançamentos anteriores foram revistos, substituindo-se as guias com os lançamentos equivocados por novas guias.

Nesse contexto, entende não ser cabível a alegação de intempestividade, tendo em vista que as novas guias somente foram emitidas em 24/08/2021.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.206**

Quanto ao exercício de 2022, argumenta que com base no princípio da verdade material, bem como do devido processo legal, deve ser permitido ao requerente juntar aos autos provas documentais ou periciais a qualquer tempo, posto que jamais manteve-se inerte durante o processo.

Pelo exposto, requer seja conhecido e provido o recurso.

À fl. 100, a autoridade lançadora opina pela manutenção da declaração da perempção quanto ao exercício de 2022 e pelo não conhecimento da impugnação em reação aos exercícios de 2020 e 2021, uma vez que o recurso não apresentou nenhum fato novo que justifique o levantamento da perempção.

Às fls. 104/105, a FP/REC-RIO/AAT propõe o deferimento parcial do pleito, fixando o valor venal do imóvel em R\$ 2.484.000,00 para o exercício de 2023. Às fls. 68/69 do processo apenso, a FP/REC-RIO/AAT propõe o valor venal de R\$ 2.601.245,00 para o exercício de 2024.

Em promoção às folhas 106/108, a ilustre parecerista da instância de defendeu, em função da determinação contida no art. 113 do Decreto 14.602/1996, o não conhecimento da impugnação referente aos exercícios de 2020 a 2022, todos, na ocasião, já inscritos em Dívida Ativa. Quanto às impugnações de valor venal dos exercícios 2023 e 2024, opinou pelo deferimento parcial, para aplicar os valores venais indicados no parecer da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (R\$ 2.484.000,00 para o exercício de 2023 e R\$ 2.601.245,00 para o exercício de 2024).

Em decisão de 09/08/2024, com base no aludido parecer, o titular da CRJ não conheceu da impugnação de valor venal em relação aos exercícios de 2020 a 2022, julgou parcialmente procedente as impugnações dos valores venais de 2023 e 2024 e determinou a redução da base de cálculo do IPTU de 2023 para R\$ 2.484.000,00 e do IPTU de 2024 para R\$ 2.601.245,00.

Irresignada, a Contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 111/114, em que requer a reforma da decisão recorrida, defendendo, em síntese, que:

- por, na origem, registrarem situação cadastral equivocada, os lançamentos de 2020 e 2021 são nulos, não sendo cabível a correção pela simples emissão de guias substitutas;

- na possibilidade de revisão dos lançamentos por erro de fato em elemento cadastral, conforme dispõe o art. 113, §3º, do Decreto nº 14.602/1996, o recurso deve ser conhecido no tocante à impugnação do valor venal dos exercícios de 2020 a 2022;

- os elementos 1, 3, 7 e 8, desconsiderados pelo órgão técnico, são provenientes de anúncios, sites e propagandas de empreendimentos abertamente ofertados no mercado imobiliário e devem ser mantidos na amostra;

- a alegada existência de endereços incompletos não procede, vez que os elementos amostrais utilizados estão devidamente caracterizados e identificados na pesquisa realizada;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.206**

- na realidade praticada pelo mercado imobiliário, o dedução das despesas públicas, legais, de comercialização e de administração de um empreendimento giram em torno de 30% do valor geral de vendas, valor muito maior aos 8% adotados pelo órgão técnico.

O recurso chega então a este E.FP/CCM, já com novas informações devidamente prestadas pela AAT (fls. 125/129), que, atuando com fundamento na competência definida pelo art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, indicou em sua manifestação: que o elemento nº 01 deve ser mantido na amostra, mas o seu valor, referindo-se a imóvel em construção, deve ser corrigido em, pelo menos, 20%; que concorda com a manutenção dos elementos amostrais nº 03, 07 e 08; que refez o quadro de homogeneização da amostra, [a] incluindo duas transações registradas junto à Prefeitura que já haviam sido acrescentadas no primeiro parecer; [b] excluindo diversos fatores de valor igual a 1,00 (e um com valor igual a 0,97 – fator lazer); [c] fixando fator de oferta em 0,9 para preços de anúncios e em 1,00 para transações efetivamente ocorridas; e [d] ajustando o cálculo do fator de localização, para que este, no lugar do critério subjetivo adotado no laudo, fosse obtido considerando a relação entre os índices V_{apto} de cada trecho de logradouro, conforme indicados na planta genérica de valores do Município; que, após aplicado o critério de Chauvenet, todos os 10 elementos amostrais permaneceram na análise, resultando num VGV de R\$ 12.848,107,00; que cabe revisar de 8% para 12,65% a dedução sobre a receita projetada, obtendo-se uma Receita Líquida Estima de R\$ 11.222.822,00; que cabe considerar nos cálculos do custo de construção, pelo qual incide, sobre a área equivalente da construção, o CUB publicado pelo Sinduscon-Rio para apartamento padrão normal, acrescidos de despesas indiretas (BDI) de 50%; que nos 30% indicados no laudo como despesas de implantação já está embutido o BDI estimado pelo próprio arquiteto, o que torna indevida a sua comparação com os 8% defendidos no primeiro parecer; que o custo indireto calculado no laudo é de 52,8% (já incluídos os 30% de implantação), enquanto o BDI considerado no parecer foi de 50% (fora os 10% de ajuste final); que, sendo esperado um lucro de 100% e considerando que o custo de aquisição do terreno já se encontra embutido no cálculo do BDI e nas despesas de implantação, chega-se a um valor residual final de R\$ 4.471.390,00 e, consequentemente, ao valor de R\$ 2.235.695,00 para o terreno.

O mesmo parecer embasou a análise da impugnação do valor venal de 2024, para o qual, aplicando-se a correção pela IPCA-e 2023/2024, foi sugerida a adoção de um valor de R\$ 2.340.000,00 (fls. 70/74 do processo 04/99/307.192/2024, apenso).

Com base nas ponderações acima o órgão técnico opinou pelo provimento parcial dos recursos voluntários, sugerindo a adoção de um valor venal de R\$ 2.235.695,00 para o lançamento do IPTU de 2023 e de R\$ 2.340.000,00 para o lançamento do IPTU de 2024.”

A Representação da Fazenda requereu o não conhecimento parcial do recurso e o seu provimento parcial na parte cognoscível.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.206****VOTO**

A Recorrente inaugura sua peça de combate à decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários afirmando que a sociedade LUFER ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, apontada como titular nas guias de IPTU, é, em resumo, apenas coproprietária do imóvel territorial. Não representa o condomínio e nem tampouco os demais proprietários. Defende, assim, que a cobrança de IPTU deveria ser realizada de forma individualizada.

Pois bem, no que concerne a esse primeiro ponto, que tangencia uma possível nulidade do lançamento por erro na determinação do sujeito passivo (ainda que não formalmente identificada), vale notar o que prevê o art. 10-A do Regulamento do IPTU (Decreto nº 14.327/1995):

Art. 10-A. No caso de demolição ou de desabamento de edificação multiunidades, ainda que as matrículas prediais não tenham sido canceladas no Registro de Imóveis, poderá ser efetuado, a requerimento ou de ofício, o desdobramento por fração fiscal, passando a tributação a ser realizada sobre o terreno, considerando-se o regime de condomínio geral.

Da previsão regulamentar acima trazida à colação, parece óbvia a conclusão de que o desdobramento por fração fiscal em casos como o tratado nesses autos é uma faculdade da Coordenadoria do IPTU – que levará em conta, por óbvio, o número de coproprietários e consequente dificuldade para cobrança.

No caso em tela, este Conselheiro Relator consultou o cadastro do IPTU relativo ao imóvel e verificou que estão cadastrados, como sujeitos passivos, os vinte e oito proprietários de frações ideais do terreno. Como o sistema só admite que se cadastre, contudo, um titular, restou eleito o proprietário da maior fração.

De todo modo, vale notar que o signatário do Recurso Voluntário possui procuração da Lufer Administração de Bens Próprios Ltda (fl. 115) e é também o síndico do condomínio (fls. 5-6), com poderes de representação, na forma Convenção de Condomínio de fls. 8-12. Podem ser descartadas de pronto, então, qualquer suspeita de erro na sujeição passiva ou de ilegitimidade da representação.

Passa-se, então, à análise da impugnação aos lançamentos dos exercícios 2020-2022.

Como se verifica com o despacho realizado nos autos do processo 04/33.300.110/2012, juntado ao presente às fls. 17-18, os lançamentos ordinários para os exercícios de 2020 e 2021 foram efetuados com inúmeros erros em relação aos elementos cadastrais do imóvel. Esses lançamentos foram, contudo, revistos em 24/08/2021, ocasião em que foram emitidas as novas guias, objeto de impugnação.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.206**

Perceba-se que, em relação à guia 2020/00, a cobrança já havia sido, nessa ocasião, inscrita em Dívida Ativa. Em se tratando, contudo, de claros erros cadastrais, autorizada estava, com fulcro no art. 113, §3º, do Regulamento do Processo Administrativo Tributário (Decreto nº 14.602/1996)¹, a revisão do lançamento e consequente substituição da nota de débito – o que foi levado a termo pela Coordenadoria do IPTU.

Tal procedimento não é previsto, todavia, em caso de revisão de valor venal não calcada em elementos cadastrais. Ou seja, ainda que esta Secretaria Municipal de Fazenda viesse hoje a verificar que o valor venal relativo a 2020, 2021 ou 2022 utilizado no lançamento estava indevidamente inflacionado, impedida estaria de proceder à revisão da nota de débito, uma vez que, como já apontado pela Representação da Fazenda, encontra-se o crédito tributário inscrito em Dívida Ativa.

Vale também ressaltar, ainda que apenas por desencargo de consciência, que, como igualmente percebido pela Representação da Fazenda, o conhecimento do Recurso em relação aos supracitados exercícios conduziria, inequivocamente, para a declaração de perempção – independentemente de se considerar, ou não, a revisão do cadastro em 2021 como um novo lançamento.

Pelos motivos expostos, vota-se pelo não conhecimento das impugnações relativas aos exercícios 2020 a 2022.

No que concerne aos valores venais do IPTU de 2023 e 2024, vê-se que a Assessoria de Análises Técnicas, em parecer detalhado (fls. 125-129 do presente e fls. 70-74 do processo 04/99.307.192/2024) analisou com rigor todas as alegações da Recorrente e, revendo suas manifestações anteriores, sugeriu nova redução da base de cálculo do imposto, de modo que se alcance o total de R\$ 2.235.000,00 em 2023 e R\$ 2.340.000,00 em 2024. Não se vislumbra, nas citadas manifestações, qualquer correção passível de ser feita por este órgão julgador.

¹ Art. 113. Com o encaminhamento da Certidão de Dívida Ativa para a cobrança executiva cessará a competência dos demais órgãos administrativos para decidir as respectivas questões, cumprindo-lhes prestar, no entanto, os esclarecimentos pedidos para solução destas, em juízo ou fora dele.

§ 1º Inscrita a dívida e encontrando-se o débito ainda em cobrança amigável, a autoridade administrativa competente tomando conhecimento de fatos novos, que, na forma da lei, impliquem a revisão do lançamento que deu origem à inscrição, notificará dessa circunstância à Procuradoria da Dívida Ativa nos autos originais, para fins de suspensão do ajuizamento e cobrança executiva, até decisão final sobre a questão suscitada, ressalvado o disposto no § 3º.

§ 2º A revisão de que trata o parágrafo anterior será procedida de acordo com as disposições que regem o processo de ofício, resguardado ao sujeito passivo o direito de defesa, limitado este, exclusivamente, à matéria ensejadora da revisão procedida.

§ 3º Caso a questão suscitada se refira a erro de fato em elemento cadastral e conduza à redução do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e demais tributos com ele cobrados, a autoridade lançadora fará a revisão do lançamento e encaminhará o correspondente processo administrativo à Procuradoria da Dívida Ativa para que sejam substituídos os valores inscritos em dívida ativa, ou cancelada a cobrança se o lançamento revisto for considerado improcedente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.206

Pelos motivos antes expostos, bem como por ser a Assessoria de Análises Técnicas, nos exatos termos do artigo 118, II, do Decreto nº 14.602/1996², o órgão competente para prestar informações aos órgãos julgadores do contencioso administrativo no que tange ao valor venal de imóveis, voto por DAR PROVIMENTO PARCIAL ao Recurso Voluntário, adotando-se o valor de R\$ 2.235.000,00 e R\$ 2.340.000,00, respectivamente, para fins de cálculo do IPTU dos exercícios 2023 e 2024.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LUFER ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, não conhecer parcialmente do Recurso Voluntário, e, na parte conhecida, provê-lo parcialmente, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituído pelo Conselheiro Suplente 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

² Art. 118. Compete ao titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas: [...]

II - prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel.