

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.208

Sessão do dia 25 de setembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.792

Recorrente: **FAC CENTROS COMERCIAIS S.A.**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

***IPTU – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO
PARCIAL DO RECURSO – IMPOSSIBILIDADE
DE REVISÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS –
INOVAÇÃO RECURSAL***

Não é cabível a este Egrégio Conselho de Contribuintes a análise de alegações fundamentadas exclusivamente em matéria cadastral, a qual está sujeita ao rito especial previsto nos arts. 159 e seguintes do Decreto nº 14.602/1996. Além disso, da mesma forma, também não cabe ao Conselho de Contribuintes analisar fundamento recursal novo, não trazido em sede de impugnação, sob pena de supressão de instância.

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

Reduz-se a base de cálculo constante do lançamento originário, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal oferecer elementos técnicos capazes de justificar a alteração do valor venal.

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. 274/278, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por FAC CENTROS COMERCIAIS S.A. (fls. 237/244) em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 234, que julgou IMPROCEDENTE a impugnação apresentada ao valor venal e manteve a base de cálculo do IPTU do exercício de 2016 para o imóvel localizado na Rua Viúva Dantas, nº 100, PAV 1, 2 e 3 – Campo Grande, com inscrição fiscal imobiliária nº 2992611-0.

O valor venal adotado no lançamento do imposto – R\$ 8.664.406,00 (fls. 04) – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou o laudo de avaliação de fls. 25/49, datado de setembro de 2015, cuja conclusão indica que o valor do imóvel naquele exercício seria de R\$ 1.120.000,00, acaso mantido o IPTU atualmente cobrado, ou R\$ 2.130.000,00, se reduzido o imposto em 60%.

Registra-se que, apesar de não ter sido marcada no formulário inicial a quadrícula relativa à discordância em relação aos dados cadastrais, constou no laudo tópico em que se mencionou que a área total edificada apurada pelo Fisco (11.590m²) é incongruente com aquela apurada pelo perito a partir das plantas originais do estacionamento (10.662,84m²). Acompanharam o laudo dois jogos de plantas arquitetônicas relativos aos pavimentos de estacionamento: o primeiro assinado pelo arquiteto avaliador (fls. 96/98) e o segundo, aprovado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, assinado pelo engenheiro Civil responsável pela execução da obra (fls. 99/101)

Às fls. 106 foi feito o desdobramento do valor exigido, que passou a constar na guia 01/2016, resolutória, com a cobrança da TCL e do IPTU reputado correto de acordo com o laudo apresentado, e na guia 02/2016, inibida, que consigna a parte contestada do tributo, com exigibilidade suspensa. Utilizou-se para o cálculo da parte incontroversa o valor venal de R\$ 2.130.000,00.

Considerando a divergência de área construída alegada no laudo avaliatório, os autos foram encaminhados para a Gerência de Cadastro da Coordenadoria do IPTU (CIP-4), que proferiu a decisão de fls. 131, reduzindo de 11.590m² para 10.666m². Em razão dessa alteração, foram adotados os procedimentos de revisão de lançamento relatados às fls. 150.

Em seguida, os autos foram remetidos à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (AAT), que identificou e fez autuar às fls. 155/161 do presente o recurso voluntário interposto contra a decisão cadastral de fls. 131, que havia sido equivocadamente juntado como anexo.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.208

Na citada peça de defesa, a Contribuinte, indo além dos questionamentos inicialmente formulados, que se referiam ao valor venal e alguma pequena discrepância em relação a área total edificada, passou a atacar o lançamento a partir de diferentes linhas argumentativas, um tanto confusas, que envolvem questionamentos de natureza tipicamente cadastral, atreladas, em parte, com alegações relacionadas a impossibilidade de tributação do imóvel.

Em síntese, defendeu que:

- as vagas de garagem não são autônomas, sendo dependentes da unidades a que se vinculam;

- segundo o parágrafo único, art. 24¹, do Decreto nº 14.327/1995 (Regulamento do IPTU - RIPTU), as vagas não devem ser computadas, já que estão situadas em área destinada ao uso dos condôminos, sendo irrelevante a destinação dada ao estacionamento (se explorado comercialmente ou usado de terceiros). Sobre a questão, acrescentou que muitas dessas vagas são utilizadas por pessoas que não podem ser rotuladas como terceiros, tais como lojistas, funcionários, clientes, prepostos e condôminos;

- as vagas de garagem em shoppings centers são tributadas em conjunto com cada unidade, não podendo ser objeto de exação em separado sob pena de “*bitributação*”;

- existem vias e áreas comuns nos pavimentos de estacionamento, não privativas nem destinadas a estacionamento, onde circulam veículos e pessoas, que deveriam ser excluídas do cálculo da área total;

- não devem ser computadas as áreas das vagas descobertas do pavimento G3.

Ao fim, postulou o reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e do lançamento do IPTU de 2016 ou, no mínimo, a revisão do valor venal para considerar apenas as 186 vagas de garagem cobertas, à razão de R\$ 6.000,00, totalizando R\$ 1.116.000,00.

Todos os pleitos de índole cadastral formulados (cancelamento da inscrição do estacionamento ou redução da sua área construída) foram admitidos em 2º grau pelo Coordenador do IPTU, que os analisou e negou provimento ao recurso interposto, conforme decisão de fls. 180/182, devidamente cientificada ao sujeito passivo (fls. 183-v).

¹ Art. 24. Serão consideradas como unidades autônomas as áreas construídas destinadas a estacionamento de uso de terceiros, bem como os prédios destinados à garagem comercial ou box-garagem, nos termos do art. 31.

Parágrafo único. Não serão computadas as áreas de vagas de garagem em edificações com diversas unidades autônomas, situadas em áreas destinadas ao uso dos condôminos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.208

Inconformada, a Contribuinte atravessa a petição de fls. 187/192, pela qual basicamente repisa a mesma argumentação desenvolvida no recurso às fls. 155/161. A peça não foi conhecida pelo Coordenador do IPTU (fls. 198/198-v), sendo os autos remetidos para o órgão de avaliações.

Às fls. 200/200-v a AAT, buscando viabilizar a análise técnica, fez exigências à Contribuinte, que não foram cumpridas.

Após passar pela PGM para retificação de valores cobrados de 2006 e 2014 (fls. 211/212, 221/222), os autos retornaram à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, que sugeriu o indeferimento da impugnação do valor venal após concluir que o laudo apresentado (fls. 25/49) não atendia ao grau de fundamentação II (dois) da Norma da ABNT NBR 14.653-4. O parecer reproduziu a análise que havia sido feita no bojo do processo 04/99/307.141/2015, relativo à impugnação do valor venal do exercício de 2015, no qual fora apresentado o mesmo laudo juntado nestes autos.

Com base na manifestação do órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2016 (fls. 234).

Irresignada, a Contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 237/244, em que basicamente repisa a argumentação apresentada antes da decisão cadastral, veiculando, entretanto, dos pedidos subsidiários em relação ao valor venal.

Em resumo, a Contribuinte requer:

(i) o reconhecimento da ilegitimidade da inscrição e o cancelamento do lançamento atacado; ou, subsidiariamente,

(ii) a revisão do cadastro do imóvel, com efeitos no valor venal, para considerar apenas a área referente a 186 vagas cobertas, cada qual com 12,50m²; ou

(iii) quanto ao valor venal:

- (a) a adoção do valor venal de R\$ 2.130.000,00, informado no laudo de 25/49; ou

- (b) que se aplique, depreciado para 2016, o valor venal de 2024 fixado em R\$ 3.600.000,00 e aceito pelo Município no contexto do processo 04/99/307.134/2024; ou

- (c) a alteração do valor venal para R\$ 4.166.838,54, tomando como referência o parâmetro adotado no processo judicial 2009.001.052253-7 (0052301-04.2009.8.19.0001) e o IPCA acumulado no período.

Atuando com fundamento na competência definida pelo art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, novas informações foram prestadas pela AAT (fls. 251/253). O órgão técnico, apoiando-se no que fora decidido no processo judicial nº 2009.001.052253-7 (0052301-04.2009.8.19.0001), asseverou, em síntese, que:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.208

- o juízo pacificou os dados cadastrais e a viabilidade de tributação da inscrição fiscal nº 2.992.611-0;

- não sendo possível excluir áreas de vagas cobertas ou destinadas a lojistas, restou prejudicado o primeiro laudo apresentado, ficando evidenciada sua inadequação quanto ao grau de fundamentação mínimo preconizado na norma técnica; e

- embora passados vários anos, entende-se que o imóvel permanece com as mesmas condições de mercado verificadas quando da sua avaliação no bojo do processo nº 2009.001.052253-7 (0052301-04.2009.8.19.0001).

Em conclusão, o órgão técnico opinou pelo provimento parcial do recurso para que se adote como valor venal do imóvel em 2016 o montante de R\$ 4.166.838,00, correspondente à base de cálculo definida em 2004 pelo juízo (R\$ 2.057.151,09) atualizada pelo IPCA-e até o exercício impugnado no presente processo.

Recebidos neste E.CCM, os autos foram encaminhados à PG/PTR para que se verificasse um possível encerramento do presente litígio face da desistência do recurso, hipótese tratada no inciso II c/c o § 1º, ambos do art. 109 do Decreto nº 14.602/1996, dada a similaridade da discussão travada nos autos do processo nº 0044507-09.2021.8.19.0001 (cf. folhas 266/267). Em resposta registrada entre as folhas 272, aquela especializada informou não estar configurada a desistência."

A Representação da Fazenda requereu o não conhecimento dos pedidos consignados no recurso, referentes a reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e a revisão do cadastro (área tributável), e, na parte cognoscível, requereu o provimento parcial do recurso.

É o relatório.

VOTO

Como se vê, a matéria discutida nos presentes autos é eminentemente de fato. Afinal, trata-se, originariamente, de impugnação apresentada pelo contribuinte contra o valor venal utilizado, pelo Município do Rio de Janeiro, como base de cálculo para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2016 relativo ao imóvel localizado na Rua Viúva Dantas, nº 100, PAV 1, 2 e 3 – Campo Grande, com inscrição fiscal imobiliária nº 2992611-0.

Diante da extensa e minuciosa análise da matéria realizada pela Douta Representação da Fazenda, para não tornar esse voto por demais enfadonho, peço vênias para transcrever trechos da promoção fazendária, por serem deveras elucidativos:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.208**

O presente processo foi inaugurado como impugnação de valor venal, mediante preenchimento de formulário padronizado específico para este fim (fls. 02/03) e devidamente acompanhado, para além dos documentos de representação, por laudo de avaliação (fls. 25/49), documento típico e necessário para tal espécie de pretensão.

Como o laudo apresentado incluiu tópico em que se destacava questionamento em relação a área do imóvel, seguiu-se inicialmente o rito próprio de revisão de elementos cadastrais, cujas divergências devem ser sanadas antes do prosseguimento da impugnação ao valor venal (art. 116, § 2º, do Decreto 14.602/1996).

Ocorre que, ciente da decisão da Gerência de Cadastro do IPTU, que revisou a área do imóvel de 11.590m² para 10.666m², exatamente o montante considerado correto no laudo apresentado, a Contribuinte interpôs o recurso cadastral a que tem direito para, além de questionar a alteração promovida, veicular teses e pedidos inteiramente novos. São inovações desta “segunda peça impugnatória” o pedido de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal, fulcrado na alegação de esta não constituir unidade autônoma, bem como a pretensão de se considerar como tributável apenas a área referente a 186 vagas cobertas, cada qual com 12,50m², não se computando quaisquer outras superfícies dos 3 pavimentos onde se encontra o estacionamento.

Em primeira análise, parecem-nos pretensões de índole cadastral, fora do âmbito de cognição dos julgadores do contencioso administrativo. Essa foi também a linha seguida pelo Coordenador do IPTU, que admitiu e analisou todas as pretensões da Contribuinte, exceto aquela relativa ao valor venal suportada pelo laudo avaliatório apresentado. Nesse sentido, a referida autoridade, em 2º e definitiva instância cadastral, negou provimento ao recurso interposto, conforme decisão de fls. 180/182, devidamente cientificada ao sujeito passivo (fls. 183-v). Essa decisão foi ratificada às fls. 198, quando a aludida autoridade não conheceu da petição de fls. 187/192, pela qual se tentou desafiar seu posicionamento anterior.

Naquilo que eventualmente possa ser interpretado como transbordante a uma análise puramente cadastral, as novas aspirações da Contribuinte não merecem, a nosso ver, ser conhecidas. Isso porque, uma vez originalmente direcionada a impugnação apenas ao valor venal e aos dados cadastrais, as demais pretensões, veiculadas somente na fase recursal do rito de revisão do cadastro do imóvel, mostram-se inoportunas. Temos aqui, na verdade, uma manifesta preclusão consumativa, decorrente da perda da faculdade de praticar ato processual em virtude de já haver ocorrido a oportunidade para tanto.

Esse parece ter sido o entendimento da CRJ, que tão somente analisou a impugnação relativa ao valor, julgando-a improcedente (fls. 234), tendo por base a análise técnica de fls. 231/233.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.208**

No recurso que chega à apreciação deste colegiado, a situação se repete: além da insurgência relativa ao valor venal, são apresentados pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de alteração da área tributável do imóvel. Pelos motivos acima já expostos, entendemos que essas últimas duas pretensões não devem ser conhecidas.

Na hipótese deste colegiado entender de modo diverso, decidindo enfrentar a alegação de ilegitimidade da inscrição fiscal, mostra-se oportuno trazer à colação trecho da sentença proferida no âmbito da 12ª Vara de Fazenda Pública do Estado do Rio de Janeiro nos autos dos Embargos à Execução nº 0052301-04.2009.8.19.0001 (2009.001.052253-7), reproduzida às fls. 246/249, em que foram apreciados, para o IPTU e a TCL relativos aos exercícios de 2002 a 2004 do imóvel em tela, os mesmos fatos e argumentos aqui debatidos.

“No que diz respeito ao mérito da pretensão principal da presente demanda, sustenta a embargante que aquelas áreas de vagas de garagem do empreendimento seriam constitutivas das áreas de uso comum do mesmo, de uso e interesse de todos os condôminos, proprietários das unidades autônomas comerciais do Shopping (lojas), pelo que enquadradas na regra do então parágrafo único do art. 24 do Decreto nº 14.327/95, regulador dos lançamentos de IPTU, segundo a qual: ‘Não serão computadas as áreas de vagas de garagem em edificações com diversas unidades autônomas, situadas em áreas destinadas ao uso dos condôminos’.

[...]

... como aliás bem identificado pelo Laudo Pericial, quando destaca que se trata de áreas de vagas de garagem distribuídas em três pavimentos elevados (G1, G2 e G3), todas elas vinculadas a uma só e única unidade comercial (Loja 101), e possuindo cada uma dessas vagas frações ideais de terreno próprias a cada uma (como se unidades autônomas fossem), muito embora integrantes do mesmo e único registro de propriedade imobiliária de matrícula nº 150.616 junto ao 4º Ofício do RGI.

Veja-se, literalmente, a descrição do referido imóvel tal e como consta na parte inicial da respectiva certidão do RGI, às fls. 33 do processo físico (aqui digitalizado):

‘IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Fração ideal de 0,0010 do terreno, designado por lote 01 do PAI 45.123, correspondente à loja 101 do prédio nº 100 da Rua Viúva Dantas, e frações correspondentes a 292 vagas de garagem, assim discriminadas: 99 vagas no pavimento G-1, com a fração ideal de 0,0039 do terreno para cada uma; 90 vagas no pavimento G-2, com a fração ideal de 0,0008 do terreno para cada uma; 103 vagas no pavimento G-3, com a fração ideal de 0,0008 do terreno para cada uma; na freguesia de Campo Grande, medindo o terreno [...]’

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.208**

Ao fazer isto, ao vincular todas as vagas de garagem do empreendimento a uma só e única unidade autônoma comercial em seu registro no RGI (Loja 101), a própria contribuinte, ora embargante, desfez ela mesma o cerne de toda a sua argumentação principal, eis que, assim, tais áreas e vagas de estacionamento se tornaram direta e claramente de propriedade do titular daquela Loja 101, a qual é evidentemente passível de comércio e leva consigo a vinculação sobre todas aquelas vagas de garagem, excluindo com isso ditas vagas e suas áreas de comporem as frações ideais de todas e cada uma das unidades autônomas sobre as áreas comuns condominiais, e, em decorrência, excluindo-as de ser enquadradas na aludida regra do parágrafo único do artigo 24 do Decreto nº 14.327/95, antes citada.

Ou, dito de outro modo: ao vincular todas aquelas áreas de vagas de garagem apenas à unidade autônoma comercial constituída pela Loja 101 do empreendimento, tornou-as a embargante propriedade particular do titular de tal unidade, quitando-lhes a possibilidade de serem constituídas como área comum condominial na proporção da fração ideal de cada unidade autônoma e, em consequência, de ser tidas como "áreas destinadas ao uso comum dos condôminos" do ponto de vista de sua titularidade como propriedade imobiliária.

Dessa forma, estando toda a área de estacionamento seja coberta ou descoberta vinculadas à unidade 101, deve a embargante, proprietária da referida unidade, arcar com o pagamento do IPTU sobre ela incidente, em razão do disposto no artigo 34 do CTN, segundo o qual o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

É irrelevante para a definição do contribuinte qual a destinação que tenha sido atribuída as referidas áreas e se estas são utilizadas comercialmente para exploração de estacionamento, até porque de acordo com o disposto no artigo 123 do CTN, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes."

A argumentação desenvolvida no trecho da decisão acima reproduzido, que ora incorporamos como fundamento desta promoção para rechaçar o pedido de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição, também respaldou a sentença proferida nos autos do Embargos à Execução nº 0044507-09.2021.8.19.0001, em que se rejeitou a pretensão do sujeito passivo de desconstituição das CDAs referentes os lançamentos de IPTU/TCL de 2014 a 2017 para o mesmo imóvel (cf. folhas 266/268).

Quanto ao pleito de revisão no cômputo da área tributável atribuída à inscrição, reiteramos tratar-se de matéria de índole cadastral não passível de cognição por este Colegiado. Repisa-se, de todo modo, que a argumentação empreendida pelo Recorrente no ponto foi analisada em 2º grau e definitivamente decidida, nos termos do art. 164, II, do Decreto 14.620/1996, pelo Coordenador do IPTU (fls. 180/182)

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.208**

No que diz respeito à insurgência em relação ao valor venal atribuído ao imóvel, não é demais lembrar que se configura matéria cuja análise é eminentemente técnica, sendo a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (AAT) o órgão competente para instruir ou prestar informações aos órgãos julgadores no que tange a sua apreciação, de acordo com o que dispõe o art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996.

No caso em tela, a AAT se manifestou para julgamento em segunda instância no parecer juntado às fls. 251/253. Em sua exposição, reiterando o não atendimento ao grau de fundamentação exigido (cf. folhas 231/233), voltou a descartar o laudo técnico que fora apresentado ainda na fase impugnatória. Contudo, filiando-se a pedido alternativo formulado pela Recorrente, entendeu cabível adotar como base de cálculo para o lançamento em debate o valor venal definido na sentença exarada nos autos do processo nº 0052301-04.2009.8.19.0001 (2009.001.052253-7), tendo como base o ano de 2004, mediante atualização pelo IPCA-e até o exercício aqui impugnado. Entendeu o órgão técnico que, embora passados vários anos desde a decisão judicial, as condições de mercado do imóvel permaneciam as mesmas. Ao fim, como resultado da atualização, chegou-se a um valor venal de R\$ 4.166.838,00 para o exercício de 2016.

Em face do exposto, não vislumbrando qualquer inviabilidade na análise técnica efetuada, mormente porque respaldada em decisão judicial que tomou por base análise pericial feita em juízo no contexto do processo nº 0052301-04.2009.8.19.0001 (2009.001.052253-7), também aproveitada no processo nº 0044507-09.2021.8.19.0001, a Representação da Fazenda propõe que este E.CCM NÃO CONHEÇA dos pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de revisão do cadastro (área tributável), e, na parte cognoscível, dê PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, adotando-se o valor venal de R\$ 4.166.838,00 (quatro milhões cento e sessenta e seis mil oitocentos e trinta e oito reais) para o lançamento do IPTU de 2016, conforme sugerido pelo órgão técnico.”

(grifou-se)

Percebe-se, inicialmente, que o que a Recorrente pretende é que os órgãos destinados a julgar litígios tributários decidam acerca de questões atinentes ao cadastro imobiliário. Ocorre, no entanto, que tal via mostra-se inadequada para suscitar a revisão pretendida, tendo em vista o que preveem os §§ 3º e 4º do art. 159 do Decreto nº 14.602/1996.

Inclusive, a matéria de natureza cadastral questionada pela Recorrente foi devidamente julgada em grau de recurso, de maneira definitiva, pelo Coordenador da Coordenadoria do IPTU, que é a autoridade competente para apreciar a matéria em última instância, consoante os arts. 163 e 164, inciso II, ambos do Decreto nº 14.602/1996.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.208**

Além disso, como bem salientado pelo nobre Representante da Fazenda, ainda que se entendesse que os pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de alteração da área tributável não seriam matérias de cunho cadastral, o que se admite apenas por amor ao debate, as novas aspirações da Recorrente também não mereceriam ser conhecidas, porquanto alcançam um proceder posterior à pretensão que esta já havia deduzido (impugnação de valor venal), estando pretensões de outra espécie impossibilitadas de serem conhecidas pela ocorrência das preclusões temporal e consumativa.

Assim, acolho a preliminar arguida pela Representação da Fazenda, de não conhecimento parcial do recurso voluntário, no que tange aos pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de revisão do cadastro (área tributável).

Isso porque, como visto, tratam-se de questões novas, não arguidas em impugnação, oportunidade em que o contribuinte tem para arguir todos os fundamentos de fato e de direito a fundamentar seu inconformismo com a exigência fiscal.

Dessa forma, como não se trata de matéria enquadrada no rol daquelas em que se possa conhecer de ofício, entendo que a inovação trazida na peça recursal não pode ser conhecida por este Egrégio Conselho de Contribuintes, pois, ao assim fazer, caracterizar-se-á verdadeira supressão de instância.

No que tange ao mérito, como se sabe, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, nos termos do art. 66 da Lei nº 691/1984, que corresponde ao valor de mercado, ou seja, ao preço de venda do bem.

Caso o contribuinte não concorde com o valor venal atribuído ao imóvel pela Municipalidade, preceitua o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996 que a ele compete produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julgue indispensáveis à formação de seu convencimento.

Tal impugnação, então, é de natureza técnica e requer comprovação mediante avaliação do imóvel, contendo a apuração do valor real de mercado alcançado pelo bem, devendo ser realizada exclusivamente por profissionais da área.

Dito isto, a decisão recorrida baseou-se, como não poderia deixar de ser, na manifestação proferida pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – FP/SUBEX/REC-RIO/AAT, que, em cotejo com o laudo apresentado pela Recorrente, concluiu pela improcedência da impugnação anteriormente apresentada.

De fato, a legislação municipal elegeu a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas como órgão competente para instruir os autos no que se referir a valor venal do imóvel. Assim está redigido o artigo 118 do Decreto nº 14.602/1996:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.208

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

I - instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa;

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

Ocorre que, após a interposição do recurso voluntário que ora se analisa, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo deferimento parcial do recurso, sugerindo a adoção de um valor venal de R\$ 4.166.838,00 (quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e oito reais) para o lançamento do IPTU de 2016.

Como a solução da presente controvérsia depende de conclusão acerca do real valor venal do imóvel e o órgão legalmente designado para tanto concluiu estar incorreto o valor de IPTU lançado, há de ser provido parcialmente o presente recurso.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, voto para que NÃO SEJAM CONHECIDOS os pedidos de reconhecimento da ilegitimidade da inscrição fiscal e de revisão do cadastro (área tributável), e, na parte cognoscível, para que seja DADO PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, adotando-se o valor venal de R\$ 4.166.838,00 (quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e oito reais) para o lançamento do IPTU de 2016, conforme sugerido pela AAT.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **FAC CENTROS COMERCIAIS S.A.** 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 da Relatora.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.208

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO 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

HEVELYN BRICHI RODRIGUES
CONSELHEIRA RELATORA