

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.241

Sessão do dia 16 de outubro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 23/12/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.490Recorrente: **SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA.**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA**Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA*****IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO
DO VALOR VENAL***

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 o laudo apresentado pelo contribuinte ou mesmo os argumentos da peça recursal não oferecerem elementos que justifiquem a alteração do valor venal. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 401/406, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (a então FP/REC-RIO/CRJ), constante de folha 295, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2020 referente ao imóvel localizado na Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, nº 2.651, Pavuna, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição de nº 3.206.546-8.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.241

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 04 e da petição de folhas 06 a 15, por meio dos quais a contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2020 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$580.684,00, conforme Notificação de Lançamento juntada em folha 40, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário¹, dos quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a impugnante declarou discordar, como evidenciado em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

Os autos seguiram inicialmente para a então FP/SUBEX/REC-RIO/CIP-1, ocasião em que a autoridade lançadora, com base no art. 115, §§3º e 4º, do Decreto nº 14.602/1996, indeferiu de plano a impugnação, ao fundamento de que a requerente não juntara no prazo legal documentação apta a demonstrar sua capacidade postulatória (cf. folha 93). Acrescentou que o Laudo de Avaliação autuado às folhas 43 a 90 não continha a assinatura do avaliador.

Contra esta decisão foi interposto o recurso de folhas 214 a 215, por meio do qual a recorrente alegou, resumida e fundamentalmente, que já havia juntado aos autos procuração e atos constitutivos da *Savoy Imobiliária Construtora Ltda*, atual proprietária do imóvel, além de novo Laudo de Avaliação devidamente assinado, razão pela qual pugnava pelo provimento do recurso e consequente prosseguimento do feito.

Em sua promoção (cf. folhas 237 a 238), a ilustre parecerista da então FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ opinou pelo provimento do recurso, considerando que, na ocasião da abertura do processo, a requerente² era parte legítima para peticionar.

Assinalou, ainda, que o novo Laudo de Avaliação apresentado às folhas 113 a 208 se referia aos imóveis situados na Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, nºs 2.625, 2.651 e 2.883, correspondentes às inscrições 0.585.802-2, 3.150.722-1, 3.206.545-0 e 3.206.546-8, e atribuía ao conjunto desses imóveis o valor venal de R\$ 39.200.000,00, sem discriminar, no entanto, o valor de mercado imputado individualmente a cada um deles.

Com base em tal parecer, o titular da instância *a quo* acolheu a pretensão recursal, determinando, em seguida, a remessa dos autos à então FP/SUBEX/REC-RIO/AAT para manifestação quanto ao que salientado naquele mesmo parecer acerca do laudo apresentado.

¹ O imóvel encontra-se cadastrado com a *tipologia casa, utilização residencial, idade 1949* e uma *fração fiscal* de 3,81% de uma *área total construída* de 32.659m², resultando em uma *área tributável* de 1.244m².

² Figura como postulante no requerimento e petição iniciais a sociedade *Apolo Tubos e Equipamentos S.A*, pessoa jurídica em nome de quem fora efetuada a notificação fiscal do exercício 2020.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.241**

Considerando que a peça técnica trazida aos autos, de fato, não indicava um valor de mercado específico para a inscrição imobiliária em tela, a contribuinte foi intimada pelo órgão de assessoramento para adequá-la, apontando um valor venal para o imóvel avaliando (cf. folha 240).

Em resposta, a contribuinte apresentou em folhas 247 a 252 um documento intitulado “Resumo de Valores da Avaliação”, com o qual indicou um valor de mercado para o imóvel sob exame de R\$1.654.000,00, com base em janeiro de 2022.

Na sequência, os autos foram encaminhados ao órgão de controle cadastral (FP/SUBEX/REC-RIO/CIP-4), para verificação quanto à questão cadastral suscitada pela impugnante (área construída).

Tal questão foi resolvida nos termos da decisão de folha 260, proferida pelo titular da Gerência de Controle Cadastral, sendo mantidos todos os dados cadastrais do imóvel avaliando³.

Em 23/09/2022, a contribuinte juntou aos autos a petição de folhas 261 a 263, com a qual apontou para o imóvel em referência um valor venal de R\$ 406.800,00 (cf. folha 262), diverso, portanto, daquele indicado anteriormente.

Tomando por base essa cifra, a Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do IPTU procedeu à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2020) e à emissão da guia 01/2020 referente ao valor incontroverso (cf. promoção de folha 288), bem como encaminhou o processo para a 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.

Por meio de parecer de folhas 293 a 294, a FP/REC-RIO/AAT opinou pelo **indeferimento** do pleito.

Em sua análise, o parecerista do órgão de avaliações observou inicialmente que, instada a suprir a deficiência do laudo original quanto à indicação específica de valor venal para o imóvel sob exame, a contribuinte indicara o valor de mercado de R\$ 1.654.000,00, valor este muito superior ao utilizado no lançamento ordinário.

Pontuou que, contraditoriamente, a contribuinte indicara em folha 262 um novo valor venal, igual a R\$406.800,00, o qual fora obtido a partir da indevida substituição do valor unitário relativo a casas definido pela Lei nº 6.250/2017, para o trecho de logradouro em que se localiza o imóvel, por um índice de R\$727,01/m², o qual não possuía qualquer justificativa técnica.

³ O parecer que embasou a decisão cadastral ressaltou que a área construída reputada correta pela contribuinte (1.243,45m²) era compatível com o valor atualmente cadastrado para a inscrição (1.244m²), considerando-se que o imóvel detinha apenas uma *fração fiscal* de 0,03810 de uma área total de 32.659m² (0,03810 x 32.659 = 1.244).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.241**

Asseverou que a requerente esquecia que a expressão do valor venal lançado pela Prefeitura era definida pela Lei nº 691/1984, que dispõe sobre o Código Tributário do Município, não se tratando de um método avaliatório definido pela norma técnica de avaliações, razão pela qual haviam de ser adotados os parâmetros constantes das tabelas que fazem parte da legislação competente, definidos de acordo com o Cadastro Imobiliário, não cabendo, pois, a alteração sugerida em folha 262⁴.

Em arremate, salientou que, para a impugnação do lançamento ordinário, a contribuinte escolhera outro método de avaliação previsto na NBR 14.653-2, conforme termo assinado no Requerimento de Impugnação de Valor Venal em folha 02, através do qual obtivera um valor de mercado para 2020 muito superior ao estabelecido pelo Fisco para o lançamento.

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

Em 14/04/2023, tendo por supedâneo a promoção de folha 295, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da FP/REC-RIO/CRJ a decisão ora recorrida, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento de IPTU do exercício 2020 referente ao imóvel em apreço (cf. folha 295).

Irresignada com a sobredita decisão, da qual foi notificada por edital em 18/05/2023, a contribuinte interpôs, em 19/06/2023, o Recurso Voluntário autuado em folhas 297 a 306, acompanhado de novo Laudo de Avaliação (cf. folhas 326 a 378), elaborado em janeiro de 2022.

Em suas razões recursais, a Recorrente, de início, reitera que a área construída pretensamente atribuída a seu imóvel (32.659m²) estaria incorreta, vez que a construção corresponderia a uma vila residencial destinada aos funcionários da indústria instalada no local, com uma metragem total de apenas 1.243,45m².

Argumenta que no caso em tela o montante atribuído pela Planta Genérica de Valores, nos termos do Anexo XIV-A da Lei nº 6.250/2017, ao valor unitário padrão mereceria reforma, ao fundamento de que, ao se analisar o referido Anexo, não se encontraria uma única justificativa técnica ou legal para que o m² atribuído ao imóvel da Recorrente tivesse o valor presumido de R\$1.069,86.

Parecendo desconsiderar a nova peça técnica apresentada juntamente com seu recurso, faz referência ao laudo que acompanhou a impugnação, elaborado em 2020, que apontara que o valor do m² correto a ser aplicado seria de R\$634,64.

⁴ O montante indicado resulta da simples substituição do valor unitário na expressão matemática do valor venal definida pelo CTM: Valor venal = A x T x I x P x V_u = 1.243,45 x 0,90 x 0,50 x 1 x **727,01** = 406.800,00.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.241

Fazendo uso desse valor na fórmula prevista na Lei nº 691/1984 para apuração da base de cálculo do IPTU, encontra para o valor venal do imóvel a cifra de R\$ 355.114,40⁵.

Menciona um suposto “*custo de urbanização*”, que consistiria nas despesas totais necessárias para que o imóvel estivesse apto para cumprir adequadamente a sua finalidade industrial/comercial, custo este que não estaria sendo levado em conta pela Coordenadoria do IPTU no cálculo do valor venal.

Ressalta que o valor do imóvel seria afetado porque estaria situado em uma área de risco, a qual apresentaria inúmeros fatores de desvalorização, tais como pontos de ocupação irregular, degradação urbana, altos índices de criminalidade e altas conflagrações pelo tráfico de drogas, conforme noticiado em veículos de comunicação e imprensa.

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.

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, rumaram os autos, uma vez mais, para a FP/REC-RIO/AAT, de modo a que o seu titular prestasse a esta instância recursal as informações concernentes ao valor venal do imóvel em questão, desincumbindo-se deste mister nos termos da manifestação de 10/12/2024 (cf. folha 387-verso), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas Creso M. G. de Andrade, que opinou pelo **não provimento** do recurso, ao fundamento de que a Recorrente apenas reiterava os dois equívocos já apontados pela análise técnica de primeira instância: o valor declarado em folha 360 (R\$1.654.000,00) era muito superior ao valor venal lançado e o valor indicado em folha 352 (R\$406.800,00) fora obtido graças à alteração do valor unitário relativo a casas fixado para cada trecho de logradouro pela Lei nº 6.250/2017, poder esse exclusivo do Legislativo.

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.

⁵ Valor venal = A x T x I x P x V_u = 1.243,45 x 0,90 x 0,50 x 1 x **634,64** = 355.114,40

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.241

VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA. contra decisão proferida pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, que julgou improcedente a impugnação ao valor venal do imóvel situado à Avenida Chrisóstomo Pimentel de Oliveira, nº 2.651, Pavuna, inscrição 3.206.546-8, referente ao IPTU do exercício de 2020.

O valor venal fixado pelo Município foi de R\$ 580.684,00, apurado com base nas disposições da Lei nº 691/1984 (Código Tributário Municipal) e da Lei nº 6.250/2017, que instituiu a Planta Genérica de Valores.

A contribuinte insurgiu-se contra o lançamento, alegando incorreção na área construída, inadequação do valor unitário por metro quadrado e desconsideração de fatores de desvalorização do imóvel, como degradação urbana e insegurança pública na região. Apresentou, para tanto, laudo técnico de avaliação, posteriormente substituído por nova peça em janeiro de 2022, indicando valores venais variáveis — ora de R\$ 1.654.000,00, ora de R\$ 406.800,00, e, em momento posterior, de R\$ 355.114,40.

O órgão técnico municipal (FP/REC-RIO/AAT) entendeu que os valores apresentados eram internamente contraditórios e metodologicamente incorretos, pois a contribuinte alterou, de forma unilateral, o Valor Unitário Padrão de Casas (Vca) previsto na legislação municipal. Opinou, portanto, pela manutenção do valor lançado.

A decisão de primeira instância acolheu integralmente tal parecer, mantendo o lançamento original. Inconformada, a contribuinte interpôs o presente Recurso Voluntário, reiterando as alegações anteriores.

A controvérsia circunscreve-se à validade do valor venal atribuído ao imóvel pela Administração Tributária Municipal. A contribuinte sustenta que o valor fixado não reflete o efetivo valor de mercado, alegando desatualização da Planta Genérica de Valores, erro na metragem construída e fatores de depreciação ambiental e social.

Contudo, como reiteradamente decidido por este Egrégio Conselho, a apuração do valor venal para fins de IPTU não se confunde com a avaliação mercadológica particular do bem, sendo matéria regulada por critérios legais e objetivos fixados pelo Poder Legislativo municipal, com base em parâmetros médios de mercado.

A legislação de regência — especialmente o art. 64 da Lei nº 691/1984 e os Anexos da Lei nº 6.250/2017 — confere à Administração tributária a prerrogativa de adotar valores unitários médios (VUP) por tipo e padrão de construção, os quais se aplicam indistintamente aos imóveis situados em cada logradouro ou região fiscal.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.241**

Nesse contexto, não cabe ao contribuinte substituir tais parâmetros por valores obtidos em laudos particulares, ainda que baseados em normas técnicas da ABNT (como a NBR 14.653-2), sob pena de violar o princípio da legalidade tributária e a reserva de competência do Legislativo para definir a base de cálculo dos tributos.

O laudo de avaliação juntado pela contribuinte apresenta, de início, um valor de R\$ 1.654.000,00, obtido mediante o método evolutivo, com base em estimativas de terreno e benfeitorias. No entanto, em seguida, o mesmo documento apresenta outro valor, de R\$ 406.800,26, obtido pela aplicação indevida de um índice de R\$ 727,01/m², não previsto na Planta Genérica de Valores. Mais adiante, a recorrente apresenta novo cálculo, reduzindo o valor para R\$ 355.114,40, com base em um índice ainda inferior (R\$ 634,64/m²).

Essa sequência de alterações, sem fundamento técnico consistente, desacredita a idoneidade da avaliação, revelando tentativa de ajustar o resultado a um valor desejado, e não a um critério objetivo de mercado.

Ademais, como corretamente apontado pelo órgão técnico, a substituição do Valor Unitário Padrão Casa (Vca) fixado pela Lei nº 6.250/2017 por índices arbitrários afronta o art. 159, §1º, do Decreto nº 14.602/1996, segundo o qual não é cabível impugnação fundada na contestação dos valores unitários estabelecidos por lei.

A Recorrente afirma que o imóvel possuiria apenas 1.243,45 m² de área construída, e não 32.659 m², conforme o cadastro municipal. Todavia, conforme apurado pela Gerência de Controle Cadastral, o valor de fração fiscal (0,0381000) aplicado resulta justamente em área tributável efetiva de cerca de 1.244 m², coincidindo com a metragem apontada pela própria contribuinte — inexistindo, portanto, qualquer erro cadastral.

Quanto aos alegados fatores externos — insegurança, degradação e ocupações irregulares —, ainda que possam afetar o valor de mercado do bem, somente poderiam ser considerados mediante prova técnica idônea, que demonstre matematicamente a repercussão desses fatores no valor venal. O laudo apresentado, contudo, não realiza essa ponderação, limitando-se a invocar fatos genéricos e reportagens jornalísticas, insuficientes para infirmar o lançamento tributário.

O lançamento tributário goza de presunção de legalidade e veracidade, somente afastável mediante prova robusta em contrário, o que não ocorreu no caso concreto. Ao revés, a própria documentação produzida pela contribuinte revelou valores superiores ao lançamento oficial, o que reforça a correção do ato administrativo.

Diante de todo o exposto, voto pelo conhecimento do Recurso Voluntário, mas pelo seu NÃO PROVIMENTO, mantendo-se integralmente a decisão recorrida e o valor venal originalmente lançado para o exercício de 2020, por seus próprios fundamentos técnicos e legais.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.241

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **SAVOY IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA.** 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.

Ausente da votação o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO

(Designado para assinar o voto do Conselheiro Relator BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)