

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.242

Sessão do dia 16 de outubro de 2025.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.927**

Recorrente: **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 – PROCESSO – IMPUGNAÇÃO DE  
VALOR VENAL – DIVERGÊNCIA CADASTRAL  
– NECESSIDADE DE PRÉVIO SANEAMENTO –  
CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA –  
NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA  
INSTÂNCIA***

*Comprovada a ocorrência de cerceamento do direito de defesa, pelo desatendimento ao disposto no art.116, § 2º, do Decreto nº 14.602/1996, é nula a decisão de primeira instância, nos termos do art. 40, II, do referido Decreto, devendo os autos retornar à autoridade julgadora de piso para saneamento do feito e novo julgamento. Nulidade declarada de ofício. Decisão unânime.*

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

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 305/309, 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 255, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2021 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.

**Acórdão nº 19.242**

Os presentes autos foram inaugurados a partir dos requerimentos de folhas 02 a 05 e da petição de folhas 06 a 11, por meio dos quais a contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2021 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$605.243,00, conforme Notificação de Lançamento juntada em folha 89, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário<sup>1</sup>, 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.

A peça inicial veio acompanhada do Laudo de Avaliação de folhas 92 a 187, que cuidou da avaliação - de forma conjunta - de quatro imóveis de propriedade da impugnante e correspondentes às inscrições 3.206.546-8 (objeto deste feito), 3.206.545-0, 3.150.722-1 e 0.585.802-2, situados em endereços contíguos (Avenida Chrisóstomo Pimentel Oliveira, nºs 2.625, 2.651 e 2.883).

Elaborado com base no Método Evolutivo, o referido laudo apurou para a integralidade dos quatro imóveis o valor de mercado de R\$39.200.000,00, não havendo apontamento discriminado do valor venal do imóvel tratado nestes autos.

Registre-se que em sua petição inicial a contribuinte reputou adequada a quantia de R\$355.114,40 para retratar o valor do imóvel de que cuida o presente feito (cf. folha 11), valor este calculado a partir da fórmula do valor venal definida na Lei nº 691/1984, adotando-se, contudo, para o *Fator V<sub>ca</sub>* - *Valor Unitário Padrão Casa* - o valor de R\$634,64/m<sup>2</sup>, em lugar daquele estabelecido em lei (R\$1.080,91/m<sup>2</sup>), e, para a área construída, o valor de 1.243,45m<sup>2</sup>.

Os autos foram encaminhados inicialmente à então FP/SUBEX/REC-RIO/AAT, por solicitação daquele órgão (cf. despacho de folha 191). Registre-se que, no bojo do processo nº 04/99/307.144/2020, que cuida da impugnação de valor venal do exercício 2020 para o mesmo imóvel, a Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU procedeu à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado nestes autos (retratado na guia 02/2021) e à emissão da guia 01/2021 para pagamento do valor controverso.

Por considerar que o laudo trazido aos autos não indicava um valor de mercado específico para a inscrição imobiliária em tela, o órgão de assessoramento intimou a contribuinte para que adequasse a sua peça técnica, apontando um valor venal para o imóvel em pauta (cf. folha 195).

Em resposta, a contribuinte apresentou em folhas 197 a 250 o documento que denominou “versão final do Laudo de Avaliação Complementar”, com o qual indicou um valor de mercado para o imóvel sob exame de R\$1.654.000,00 (cf. folhas 202, 219 e 232), com base em janeiro de 2022.

---

<sup>1</sup> 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 32.659m<sup>2</sup>, resultando em uma área tributável de 1.244m<sup>2</sup>.

**Acórdão nº 19.242**

Não obstante a questão cadastral suscitada pela contribuinte tanto no formulário padronizado quanto na petição inicial, o que exigiria a remessa dos autos ao órgão de controle cadastral (ex vi da previsão do art. 116, §2º, do Decreto nº 14.602/1996), a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (a então FP/REC-RIO/AAT) procedeu ao exame crítico da avaliação mercadológica apresentada e, por meio de parecer de folhas 253 a 254, 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 233 um novo valor venal, igual a R\$424.008,00, 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/m<sup>2</sup>, o qual não possuía qualquer justificativa técnica.

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 folhas 223 e 224<sup>2</sup>.

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 2021 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 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 2021 referente ao imóvel em apreço (cf. folha 255).

Irresignada com a sobredita decisão, da qual foi notificada em 02/01/2025, a contribuinte interpôs, em 06/03/2025, o Recurso Voluntário autuado em folhas 257 a 263.

<sup>2</sup> 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<sub>u</sub> = 1.243,45 x 0,90 x 0,50 x 1 x **727,01** = 406.800,00.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.242

Em suas razões recursais, a Recorrente, de início, reitera que a área construída pretensamente atribuída a seu imóvel (32.659m<sup>2</sup>) estaria incorreta<sup>3</sup>.

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 m<sup>2</sup> atribuído ao imóvel da Recorrente tivesse o valor presumido de R\$1.069,86.

Reporta-se ao primeiro laudo de avaliação juntado aos autos (o que acompanhou a impugnação, elaborado em 2020, mas que fora superado por um outro confeccionado em 2022), o qual apontara que o valor do m<sup>2</sup> correto a ser aplicado seria de R\$634,64.

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\$355.114,40<sup>4</sup>.

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 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 24/03/2025 (cf. folha 296-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 219 (R\$1.654.000,00) era muito superior ao valor venal lançado e o valor indicado em folha 233 (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.

<sup>3</sup> Registre-se que, em sua impugnação, a contribuinte afirmou que a construção corresponderia a uma vila residencial destinada aos funcionários da indústria instalada no local, com uma metragem total de apenas 1.243,45m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Valor venal = A x T x I x P x V<sub>u</sub> = 1.243,45 x 0,90 x 0,50 x 1 x **634,64** = 355.114,40

**Acórdão nº 19.242**

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 requereu fosse declarada a nulidade da decisão recorrida.

É o relatório.

**V O T O**

A controvérsia posta nos autos gira, em essência, em torno da adequação dos dados cadastrais utilizados no lançamento do IPTU de 2021, mais especificamente quanto à área construída e ao valor unitário aplicado.

De início, cumpre destacar que a impugnação apresentada pela contribuinte não se limitou à discordância do valor venal, mas questionou expressamente elementos cadastrais do imóvel, conforme declarado em campo próprio do requerimento inicial. Tal fato atrai a incidência do art. 116, §2º, do Decreto nº 14.602/1996, segundo o qual: “Na hipótese de divergências entre os elementos cadastrais e os constantes dos autos, estas serão sanadas antes do prosseguimento do feito.”

A norma é categórica: havendo divergência cadastral, o processo não pode prosseguir para julgamento de mérito sem que antes o órgão competente de controle cadastral proceda à verificação e correção das informações. Essa exigência não é mera formalidade, mas garantia essencial do contraditório e da ampla defesa, evitando que o julgamento se dê com base em premissas fáticas possivelmente incorretas.

No caso concreto, não há registro de que o órgão cadastral tenha sido instado a se manifestar sobre as divergências apontadas pela Recorrente, como exigido pelo dispositivo supra. A decisão de primeira instância foi, assim, proferida com base em dados possivelmente controvertidos, sem o prévio saneamento do cadastro.

Tal vício processual compromete a validade do julgamento administrativo, caracterizando preterição do direito de defesa, nos termos do art. 40, inciso II, do mesmo Decreto, que considera nulos “os atos praticados e as decisões proferidas com preterição ou prejuízo do direito de defesa”.

Acórdão nº 19.242

A jurisprudência administrativa deste Conselho é pacífica no sentido de que a ausência de saneamento prévio da divergência cadastral torna nula a decisão impugnada, impondo a baixa dos autos à instância de origem para regularização do feito.

No ponto, ainda que a instância de piso tenha se valido de parecer técnico da AAT, tal manifestação não substitui a atuação específica do órgão de controle cadastral, cuja função é distinta: enquanto a Assessoria de Avaliação emite parecer técnico sobre o valor de mercado, o controle cadastral trata da exatidão das informações fáticas sobre área, uso e características construtivas do imóvel.

Por fim, cumpre salientar que o art. 34 da Resolução SMF nº 2.694/2011 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes) autoriza expressamente o reconhecimento de nulidade processual, determinando o retorno dos autos à instância inferior para a adoção das medidas necessárias à regularização.

Dessa forma, afigura-se correta a promoção da Fazenda ao reconhecer a nulidade, não sendo cabível o exame de mérito recursal enquanto persistir a irregularidade processual originária.

Ante o exposto, voto no sentido de acolher a promoção da Representação da Fazenda, para:

1. DECLARAR DE OFÍCO A NULIDADE da decisão proferida em primeira instância, em razão da preterição do direito de defesa, por ausência de saneamento das divergências cadastrais, nos termos do art. 116, §2º, e do art. 40, II, do Decreto nº 14.602/1996;

2. Determinar a baixa dos autos à instância *a quo*, para que se promova o adequado saneamento cadastral do imóvel e posterior reexame do pleito impugnatório, conforme o rito previsto na norma procedural aplicável.

## 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, declarar a nulidade da decisão recorrida, nos termos do voto do Relator.

**Acórdão nº 19.242**

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 FRANCESCHUTTI**  
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)