

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.320

Sessão do dia 18 de dezembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 04/03/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.976

Recorrente: **ESPÓLIO DE GILDA JORGE DE PAIVA CORTES (Inventariante:
DENISE JORGE DE PAIVA CORTES)**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

***IPTU – IMPUGNAÇÃO – PRORROGAÇÃO DE
ISENÇÃO – INCOMPETÊNCIA DA
ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA***

Não compete à Administração Tributária Municipal, tampouco ao Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, alterar as condições e os requisitos exigidos para a concessão de isenção tributária. Inteligência do art. 176 do Código Tributário Nacional.

IPTU – REVISÃO DE VALOR VENAL

Mantém-se o valor venal calculado pelo órgão técnico competente e adotado pela primeira instância administrativa, quando a peça recursal não oferecer elementos que justifiquem sua alteração.

Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 144/148, que passa a fazer parte integrante do presente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.320**

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por ESPÓLIO DE GILDA JORGE DE PAIVA CORTES em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 116 a 118, que julgou parcialmente procedente a impugnação ao lançamento de IPTU do exercício 2025 realizado para o imóvel não edificado localizado na Rua Manuel de Carvalho, onde existiu o nº 16, Centro, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 3.181.244-9.

Considerando que o relatório apresentado como apoio à decisão recorrida descreve com exatidão os fatos até então ocorridos, peço vênica para incorporá-lo à presente promoção e a ele me reportar (cf. folhas 116 a 116-verso):

Trata-se de impugnação tempestiva ao lançamento do IPTU cumulada com impugnação de valor venal, ambas relativas ao exercício de 2025, para o imóvel de inscrição supracitada.

A Requerente alega, em breve síntese, às fls. 05/27, que o imóvel desabou em 2012, junto com outras edificações da mesma região, em razão de obras irregulares efetuadas em um prédio vizinho (Edifício Liberdade). Tal fato foi considerado uma catástrofe na cidade do Rio de Janeiro, levando o então Prefeito a publicar a Lei 5.767/2014, que concedeu isenção e remissão do IPTU e das taxas fundiárias aos imóveis envolvidos durante o período compreendido entre 01/01/2015 a 31/12/2019.

Ocorre que, mesmo após o decurso do prazo previsto na lei, as características resultantes do desabamento permanecem inalteradas e os proprietários dos imóveis ainda sofrem graves prejuízos. Portanto, entende ser indispensável a prorrogação do prazo de desoneração tributária com relação à unidade imobiliária em questão.

Ressalta que em situação semelhante, ocorrida em Fortaleza/CE (desabamento do edifício Andrea), o Município de Fortaleza sancionou a Lei 284/2019, concedendo isenção de IPTU para as unidades imobiliárias objeto do desabamento, por prazo indeterminado.

Ademais, aduz que o lançamento ora impugnado considerou a tributação territorial sem atentar para o fato de que o imóvel não se encontra em condições normais de construção e habitação. Portanto, a aplicação da alíquota de 3% seria inadequada e desarrazoada e representaria grave violação ao princípio da capacidade contributiva do contribuinte.

Por fim, também alega que o valor venal atribuído ao imóvel é exorbitante para um terreno que sofreu grave e inesperado desabamento e que não possui condições de construção ou alienação.

O laudo de avaliação acostado às fls. 51/91 atribui ao imóvel o valor venal de R\$500.000,00 para o imóvel em janeiro de 2022.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.320**

Pelo exposto, requer seja considerada (i) a total ausência da área edificada do terreno; (ii) a aplicação de alíquota em patamar exorbitante, (iii) o baixo valor de mercado do bem imóvel; (iv) os vícios existentes no cálculo do tributo; (v) o equívoco na atribuição do valor venal; (vi) todas as demais características observadas no referido imóvel após seu fatídico desabamento no ano de 2012, com o consequente cancelamento da cobrança ora impugnada e, eventualmente, com a significativa redução no valor do IPTU do ano de 2024 e (vii) a determinação da manutenção da desoneração tributária com a declaração da isenção do IPTU de 2025, nos moldes concedidos pela Lei 5.767/2014, afastando a limitação temporal nos mesmos termos adotados pela Lei Complementar 284/2019 de Fortaleza/CE.

Às fls. 111/115, a Assessoria de Análises Técnicas opina pelo deferimento parcial da impugnação de valor venal, atribuindo ao imóvel um valor venal de R\$2.970.395,00, para o exercício de 2025.

Em sua promoção (cf. Parecer IPTU nº 40/2025 em folhas 116-verso a 117-verso), a ilustre parecerista da F/REC-RIO/CRJ opinou pela procedência parcial do pleito impugnatório, considerando, em resumo, que, em virtude da comovente e triste situação enfrentada pelos proprietários dos imóveis objeto de desabamento em 2012, fora publicada a Lei nº 5.767/2014, concedendo isenção do IPTU e da TCL às unidades prejudicadas, durante o período compreendido entre 01/01/2015 e 31/12/2019, bem como remissão dos créditos tributários de IPTU/TCL constituídos anteriormente à publicação da Lei, inscritos ou não em Dívida Ativa; que o art. 176 do CTN determina que a isenção é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração; que, no presente caso, a Lei nº 5.767/2014 previu que a isenção do IPTU/TCL incidente sobre o imóvel em tela se daria de 01/01/2015 a 31/12/2019, não havendo previsão na aludida Lei de prorrogação desse prazo; que o art. 142 do CTN estabelece, em seu parágrafo único, que a atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional; que, portanto, findo o prazo previsto na Lei nº 5.767/2014 (31/12/2019), a Autoridade Fiscal passou a efetuar os lançamentos pertinentes, observando a legislação vigente; que não competia à autoridade administrativa prorrogar prazos legais referentes à concessão de isenção de tributos; que as alíquotas eram fixadas por lei (art. 97 do CTN) e não podiam ser questionadas por via administrativa; que o art. 67, inciso II, da Lei nº 691/1984 estabeleceu a alíquota de 3% para imóveis não edificadas, que era o caso do imóvel em tela; que devia ser julgada parcialmente procedente a impugnação apresentada, para aplicar o valor venal de R\$2.970.395,00 para o exercício de 2025, nos termos da análise do órgão técnico.

Em 21/02/2025, tendo por supedâneo o parecer acima aludido, foi exarada pelo titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários a decisão ora recorrida, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do IPTU de 2025 relativo ao imóvel sob exame para R\$2.970.395,00 (cf. folha 118).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.320

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 31/03/2025, o contribuinte interpôs, em 14/04/2025, o Recurso Voluntário autuado às folhas 121 a 140.

Em suas razões recursais, o Recorrente reaviva todas as teses de sua peça impugnatória, já relatadas detalhadamente acima e às quais me reporto para evitar desnecessária repetição, a elas acrescentando, em síntese, os seguintes argumentos: (i) o órgão de avaliações teria atribuído ao imóvel um valor venal exagerado; (ii) a análise técnica realizada pela Fiscal de Rendas sequer demonstraria meios para justificar a atribuição do novo valor venal de R\$2.970.395,00; (iii) as conclusões obtidas em Laudo Técnico elaborado por profissional qualificado e através de método confiável não poderiam ser desconsideradas de maneira injustificada, em grave cerceamento do direito de defesa; e (iv) o imóvel em questão não possuiria edificações, teria pequenas dimensões, em rua estreita, e sua potencial ocupação teria inúmeras restrições e riscos, principalmente o de não ter aprovado qualquer tipo de empreendimento no local em razão do desabamento ocorrido.

Amparado em tais argumentos, o Recorrente requer o conhecimento e provimento do seu recurso, para que seja reformada a decisão recorrida, de modo a se levar em conta (i) a total ausência da área edificada do terreno; (ii) a aplicação de alíquota em patamar exorbitante; (iii) o baixo valor de mercado do bem imóvel; (iv) os vícios existentes no cálculo do tributo; (v) o equívoco na atribuição do valor venal; (vi) todas as demais características observadas no referido imóvel após seu fatídico desabamento no ano de 2012, com o consequente cancelamento da cobrança ora impugnada e, eventualmente, com a significativa redução no valor venal do IPTU em discussão. Alternativamente, pugna pela manutenção da isenção do IPTU, nos moldes concedidos pela Lei nº 5.767/2014, afastando-se a sua limitação temporal, nos mesmos termos adotados pela Lei Complementar nº 284/2019, do Município de Fortaleza/CE.

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, desincumbindo-se deste mister nos termos da manifestação de 29/04/2025 (cf. folha 142-verso, *in fine*), 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 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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.320****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 2025 para o imóvel não edificado localizado na Rua Manuel de Carvalho, onde existiu o nº 16, Centro, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 3.181.244-9.

O valor venal inicialmente utilizado como base de cálculo do imposto cobrado, no montante de R\$ 3.545.556,00, foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação indicando que o valor do imóvel, no ano de 2025, seria de R\$ 500.000,00. A Primeira Instância administrativa, baseando-se em manifestação do órgão técnico competente, julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada para reduzir a base de cálculo do IPTU para R\$ 2.970.395,00.

Após a interposição do recurso voluntário que ora se analisa, em que o contribuinte devolve a este Conselho de Contribuintes a questão da necessidade da prorrogação da isenção e contesta a avaliação realizada pelo órgão técnico, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo indeferimento do recurso.

No que tange à questão relacionada à prorrogação da isenção então concedida para o IPTU relativo ao imóvel em destaque, o Recorrente defende que a isenção então concedida pelo Município do Rio de Janeiro através da edição da Lei nº 5.757/2014, com termo final em 31/12/2019, deveria ser prorrogada, já que as características observadas logo após o desabamento do prédio permaneceriam inalteradas até a presente data.

Tal como já declarado em primeira instância, a experiência vivenciada pelo proprietário do imóvel foi triste e sensibilizou toda sociedade. Não há dúvidas disto.

No entanto, não possui a Administração Tributária, tampouco este Conselho de Contribuintes, competência para alterar norma jurídica que estabelece prazo determinado para isenção tributária.

No mais, 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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.320**

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 procedência parcial da impugnação anteriormente apresentada, de modo a reduzir a base de cálculo do IPTU para R\$ 2.970.395,00.

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:

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.

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 correto o valor de IPTU revisto pela decisão de primeira instância administrativa, há de ser desprovido o presente recurso.

Oportuno consignar que casos idênticos foram objeto de deliberação e decisão por parte deste Conselho de Contribuintes em datas recentes, de forma desfavorável ao contribuinte. Os referidos casos tratavam do mesmo imóvel e versava sobre as mesmas razões de defesa, manejadas pela mesma Recorrente. A única diferença é que naqueles casos discutiram-se os lançamentos de IPTU de 2020 a 2024, ao passo que no presente discute-se o lançamento de 2025.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, voto para que seja NEGADO PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, mantendo-se integralmente o lançamento vergastado.

É como voto.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.320

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ESPÓLIO DE GILDA JORGE DE PAIVA CORTES (Inventariante: DENISE JORGE DE PAIVA CORTES)** 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 da Relatora.

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

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO

(Designado para assinar o voto da Conselheira Relatora HEVELYN BRICHI RODRIGUES, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)