

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.324

Sessão do dia 18 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.004

Recorrente: **RENATO BEZERRA DE MELLO DE VASCONCELOS E OUTROS**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAR RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

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

Mantém-se a base de cálculo utilizada no lançamento original e confirmada pela decisão recorrida, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando os argumentos na peça recursal não apontarem falhas ou oferecerem 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. 116/116-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por RENATO BEZERRA DE MELLO DE VASCONCELOS E OUTROS em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 98, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2025 para o imóvel localizado na Rua do Livramento, nº 96 – Gamboa, com inscrição imobiliária nº 0.226.791-2.

O valor venal adotado no lançamento do IPTU – R\$ 2.025.306,00 – foi impugnado pela Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação, elaborado a partir do método comparativo de dados de mercado, cuja conclusão indica que o valor venal do imóvel seria R\$ 1.205.000,00 (fls. 07-33).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.324**

Às fls. 94-96, manifestou-se o parecerista técnico da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas pelo indeferimento do pleito, ao informar, em síntese, que, após corrigir alguns erros constatados quantos aos elementos amostrais laudo apresentado, alterar os “fatores de oferta” de 0,70 para 0,90 e refazer os cálculos mantendo os demais fatores, obteve um valor de mercado superior ao adotado no lançamento.

Com base nas informações prestadas pelo órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação.

No Recurso Voluntário, autuado às fls. 99-102, o Contribuinte alega, em síntese: que a área onde está inserido o imóvel é marcada por deterioração urbana, com diversos prédios abandonados, histórico de invasões, alto índice de insegurança pública e ausência de interesse comercial; que o valor venal atribuído pela Administração é absolutamente incompatível com a realidade econômica e estrutural do imóvel; que a ausência de valor de mercado atual é fato notório e facilmente comprovável com laudos técnicos, pesquisa de mercado local ou, simplesmente, por uma visita *in loco*, que demonstraria o estado de abandono da região; que a Prefeitura precisa rever a sua política de avaliação e tributação de imóveis urbanos, em especial naquelas áreas degradadas, de risco, desvalorizadas e sem liquidez; que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro tem se posicionado favoravelmente à revisão de valores venais em casos que envolvem imóveis localizados em áreas degradadas e de risco; e que este Conselho de Contribuintes, em decisão recente, teria reconhecido a necessidade de redução da base de cálculo do IPTU para imóvel localizado em área degradada, em consonância com os princípios da capacidade contributiva e da razoabilidade. A Recorrente anexou, às fls. 103-112, “Manifestação técnica subscrita pelo Dr. Paulo Tabah de Almeida, contendo análise crítica e resposta às considerações do Ilmo. Assessor-Chefe da REC-RIO/AAT”.

Às fls. 114-114v, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, com base na competência definida no art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, opinou pelo desprovimento do Recurso Voluntário. O parecerista técnico, em conclusão, registrou que a autoridade fiscal responsável pela análise realizada em primeira instância localizou elementos amostrais até com numeração diferente da consignada no laudo e, além disso, à exceção do fator de oferta, referendou todos os demais fatores de homogeneização do laudo apresentado.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.324

VOTO

Trata-se de impugnação ao valor venal, para fins de apuração do IPTU do exercício de 2025, do imóvel localizado à Rua do Livramento, 96, Gamboa. O lançamento atribuiu ao imóvel em tela o valor de R\$ 2.025.306,00 (fl. 91), ao passo que o contribuinte aponta como correto, por meio do laudo juntado aos autos (fls. 7-89), o valor de R\$ 1.205.000,00.

No laudo técnico acima citado, valeu-se a Recorrente, tal como esclarecido pela Assessoria de Análises Técnicas (AAT), do *Método Comparativo de Dados de Mercado*. Em sua crítica a esse documento, ainda em sede de Impugnação (fls. 94-96), o órgão técnico desta SMFP aponta e justifica sua discordância do fator oferta utilizado pelo perito. Também corrige alguns dados relativos aos imóveis da amostra, a partir do cadastro da Prefeitura. Feitos esses ajustes, alcança valor de mercado superior ao lançado. Com base no citado parecer, a instância de piso indeferiu a impugnação (fls. 97-98).

Inconformado com a decisão de primeira instância, o contribuinte apresenta Recurso Voluntário (fls. 99-102), por meio do qual reitera seu inconformismo com o valor venal adotado. Acosta à peça recursal considerações técnicas do seu perito (fls. 93-112).

O processo foi, então, novamente submetido ao órgão técnico, para que se pronunciasse sobre as considerações feitas pelo autor do laudo de avaliação. Apontou a AAT, na ocasião, que não somente inexistiam razões para modificação do opinamento de fls. 94-96, como que o contribuinte afirmara haver erro cadastral em relação à tipologia do imóvel – o que teria o condão de aumentar consideravelmente o valor venal.

Considerando-se, então, que as questões técnicas foram, na visão deste julgador, adequadamente combatidas nas manifestações da AAT, parece, com fulcro no art. 118 do Decreto 14.602/1996, que não há como prosperar o pedido do Recorrente.

Pelo exposto, vota-se pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.324

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **RENATO BEZERRA DE MELLO DE VASCONCELOS E OUTROS** 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.

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

RAFAEL GASPAR RODRIGUES
CONSELHEIRO RELATOR