

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.509

Sessão do dia 28 de maio de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 13/08/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.125

Recorrente: **GONÇALO LUÍS LIRA DA COSTA DE SOUSA DE MACEDO
MESQUITELA**

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

Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**

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 decisão de primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando o laudo trazido aos autos pelo contribuinte ou mesmo os argumentos apresentados na 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. 103/106, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por Gonçalo Luís Lira da Costa de Sousa de Macedo Mesquitela em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 92 a 93, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2025 referente ao imóvel localizado na Rua Vitória Régia, nº 797, Lagoa, inscrito sob o nº 0.033.235-3 no Cadastro Imobiliário.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.509**

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 03, por meio do qual o contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2025 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$1.051.671,00, conforme Notificação de Lançamento juntada em folha 06, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário¹, os quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, foram ratificados pelo impugnante, como evidencia sua declaração em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

No intuito de atender ao disposto no *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a peça inicial veio acompanhada do laudo de folhas 20 a 42, o qual, aos olhos do impugnante, consubstanciaria a prova técnica exigida pela legislação tributária, apta a demonstrar a procedência de suas alegações.

Com base neste documento, o postulante reputou adequada a quantia de R\$525.000,00 para retratar o valor do seu bem.

Após a Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU proceder à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2025) e à emissão da guia 01/2025 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 46), o processo foi encaminhado à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT), por força do disposto no art. 117 do Decreto nº 14.602/1996.

Esse órgão técnico, constatando que a avaliação mercadológica trazida aos autos, pretensamente orientada pelo método comparativo de dados de mercado, era carente dos requisitos mínimos de fundamentação elencados em Norma Técnica, procedeu à intimação do impugnante (cf. folha 49) para que este apresentasse, no prazo previsto na legislação procedimental, laudo avaliatório elaborado por profissional habilitado que atendesse ao grau de fundamentação mínimo equivalente ao II (dois) da Norma NBR 14.653, realçando que o laudo apresentado possuía nível de rigor expedito.

Em resposta, o impugnante juntou novo laudo de avaliação em folhas 51 a 88, o qual também atribuía ao imóvel o valor venal de R\$525.000,00.

Em manifestação de folha 91, o parecerista da F/REC-RIO/AAT opinou pelo **indeferimento** do pleito, eis que, embora o contribuinte tivesse sido notificado acerca da necessidade de apresentar laudo técnico que atendesse ao grau mínimo de fundamentação de sua impugnação, nos termos de exigência regularmente formulada em folha 49, o documento autuado às folhas 51 a 88 remanesce com inconsistências que inviabilizavam seu pleno acatamento como prova técnica servível à pretensão de impugnar administrativamente o valor venal do imóvel, na medida em que a amostra supostamente utilizada no método comparativo sequer era apresentada em sua

¹ O imóvel encontra-se cadastrado com a *tipologia* casaa, com *utilização* residencial, possuindo uma *área construída* de 290m² e *idade* 2007.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.509**

inteireza (apenas três elementos amostrais foram apresentados), em infringência ao disposto no art. 35 do Decreto nº 14.602/1996.

Acrescentou que, fundamentalmente, no laudo a própria perita avaliadora chegara a um valor de mercado superior ao valor venal impugnado, conforme se constata em folha 81², sendo que, ao final do seu trabalho técnico (cf. folha 88), ainda reduzira em 50% este valor, abstraindo-se de qualquer respaldo técnico e em total deslante aos requisitos mínimos de fundamentação do laudo.

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

Em 25/08/2025, tendo por supedâneo a promoção de folha 92, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da F/REC-RIO/CRJ a decisão ora recorrida, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento de IPTU do exercício 2025 referente ao imóvel em apreço.

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 02/10/2025, o contribuinte juntou aos autos, em 14/10/2025, novo laudo de avaliação (cf. folhas 97 a 98), no qual foi proposto para o imóvel um valor venal de R\$726.059,45.

Registre-se que o contribuinte não apresentou qualquer peça recursal em que declinasse os motivos de eventual irresignação com a decisão do juízo singular, limitando-se a sua representante legal a declarar ao fim da última lauda da nova peça técnica o seguinte: *“Laudo Complementar às folhas 51 a 88 substituindo os cálculos evolutivo e comparativo”*.

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 F/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 21/10/2025 (cf. folha 101), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas MOISÉS Y. MIZRAHI, que opinou pelo **não provimento** do recurso.

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.”

² O valor unitário médio obtido pela perita a partir de uma amostra de cinco elementos – não totalmente identificada, repise-se – foi de R\$7.272,17/m². Assim, possuindo o imóvel avaliando uma área edificada de 290m², seu valor venal remontaria a R\$2.108.929,00 (acima, portanto, daquele utilizado pelo Fisco para o lançamento ordinário de IPTU). Contudo, sem maiores justificativas, o valor de mercado informado pela avaliadora foi, inicialmente, de R\$1.100.000,00 (cf. folha 81). Não bastasse isso, sobre esse montante foi aplicado, à míngua de qualquer fundamentação técnica, um redutor de 50%, a título de *“desvalorização pelos fatos apresentados”* no laudo (cf. folha 88), quais sejam, proximidade do imóvel com favelas, localização em área de risco, proximidade com caçamba de lixo e ocupação de calçada por motocicletas.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.509

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Referindo-se o presente litígio à matéria de ordem exclusivamente técnica, e não vislumbrando merecer qualquer reparo a manifestação do órgão de avaliação imobiliária desta Secretaria, adianto o meu entendimento no mesmo sentido em que promoveu a d. Representação da Fazenda, pela improcedência da pretensão recursal.

Desde a sua impugnação, o ora Recorrente foi notificado a apresentar a prova técnica revestida dos requisitos mínimos estabelecidos na legislação e na própria norma técnica que versa sobre a produção de laudos de avaliação imobiliária.

Tanto o laudo autuado inicialmente em fls. 20 a 43 quanto aquele pretensamente juntado em seu complemento, ainda em sede de impugnação, não atenderam aos requisitos mínimos da norma técnica, conforme atestado pelo competente órgão de avaliação imobiliária deste Secretaria Municipal de Fazenda.

Melhor sorte não socorreu ao Recorrente por ocasião da interposição do seu Recurso Voluntário, uma vez que as alegações constantes de fls. 97/98 sequer podem ser consideradas como originadas de método avaliatório previsto na norma de avaliações.

Ao se manifestar em subsídio à decisão deste Conselho de Contribuintes, o órgão técnico informou, em fls. 100, que o Recorrente não apresentou em seu Recurso Voluntário novos elementos aptos a infirmar a decisão de piso, sendo esta a razão pela qual o referido órgão se manifestou pelo improvimento do Recurso Voluntário.

Peço vênias para incluir no presente voto, como seu fundamento, a íntegra da precisa manifestação do órgão técnico, que bem historia o caso ora em julgamento, *verbis*:

Em relação ao Recurso Voluntário interposto pelo contribuinte contra a decisão em primeira instância, que julgou improcedente o pleito de revisão do valor venal lançado em 2025 para o imóvel de inscrição 0.033.235-3, devemos tecer as seguintes considerações:

1) Como já foi ressaltado em parecer técnico desta Assessoria às fls. 49, o laudo autuado inicialmente às fls. 20 a 43 não preenchia os requisitos mínimos de fundamentação preconizados pela norma técnica de avaliações de imóveis urbanos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.509**

2) Intimado a apresentar laudo de avaliação nos termos exigidos pelo Requerimento de Impugnação de Valor Venal firmado às fls. 02, o contribuinte apresentou peça técnica às fls. 51 a 88 que, mais uma vez, não se prestou à análise, dadas as graves inconformidades ali presentes, dentre as quais a apresentação de apenas três elementos e a falta de descrição dos demais elementos supostamente utilizados pela Avaliadora, em afronta à norma técnica. A Avaliadora ainda obtém, ao final, um valor de mercado superior ao lançado, aplicando sobre o resultado por ela estimado um injustificável redutor de 50% sem qualquer respaldo técnico, razão pela qual a REC-RIO/CRJ julgou improcedente a impugnação e manteve o lançamento do IPTU de 2025.

3) O contribuinte, então, houve por bem recorrer da decisão, apresentando às fls. 97 e 98, alegações que não podem sequer ser desconsideradas (*rectius*: consideradas) como originadas por método avaliatório previsto na norma de avaliações. O cálculo apresentado como "método evolutivo" não possui nenhuma justificativa para os valores adotados e aquele suposto como resultado do "método comparativo" perfila apenas três elementos sem qualquer tratamento estatístico, motivo pelo qual não podem ser validados como prova técnica para determinar o valor de mercado do imóvel.

Tendo em vista que o Recorrente não apresenta em seu Recurso novos elementos que permitam propiciar uma revisão da decisão de primeira instância, deve ser mantida a base de cálculo do IPTU de 2025 para o imóvel de inscrição 0.033.235-3.

Alinhando-se integralmente à promoção fazendária, inclusive no que se refere às razões que levam ao conhecimento do Recurso Voluntário, e adotando como fundamento a íntegra da manifestação do órgão de avaliação imobiliária desta Secretaria, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário ora em julgamento, mantendo-se a base de cálculo sobre a qual foi levado a efeito o lançamento do IPTU para o imóvel em tela no ano de 2025.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **GONÇALO LUÍS LIRA DA COSTA DE SOUSA DE MACEDO MESQUITELA** 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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.509

Ausente da votação o Conselheiro ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR, substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RENATO DE SOUZA BRAVO
CONSELHEIRO RELATOR