

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.597

Sessão do dia 06 de agosto de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 08/10/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.050

Recorrente: **ESPÓLIO DE JURANDIR GAUDARD**

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

Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

***IPTU – IMPUGNAÇÃO DE VALOR VENAL –
IMÓVEL LOCALIZADO EM JACAREPAGUÁ –
LAUDO DE AVALIAÇÃO EM DESACORDO
COM A NORMA TÉCNICA NBR 14.653 –
AUSÊNCIA DE ELEMENTOS MÍNIMOS DE
FUNDAMENTAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DA
AMOSTRA***

Não merece acolhimento o pedido de redução do valor venal quando o laudo apresentado não observa as normas técnicas de avaliação imobiliária nem afasta a presunção de legitimidade do lançamento. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 161/164, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por Espólio de Jurandir Gaudard em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 81 a 82, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2024 referente ao imóvel localizado na Rua Nova Canaã, nº 30, Lote 30 da Quadra 11 do PAL 23.065, Jacarepaguá, inscrito sob o nº 0.928.733-5 no Cadastro Imobiliário.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.597**

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 04 e da petição de folhas 05 a 16, por meio dos quais o contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2024 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$463.118,00, conforme relatório fiscal de folha 65, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário¹.

Em sua impugnação, o postulante, em síntese, criticou o Projeto de Recadastramento “Atualiza IPTU”, cuja metodologia fora alvo de manifestações da sociedade civil e de diversos órgãos públicos (Ministério Público, Tribunal de Contas do Município, Câmara de Vereadores etc), culminando com sua revogação.

Argumentou que, embora revogado, os efeitos desse Projeto permaneceriam, causando distorções nos dados cadastrais do imóvel em tela (em especial, área construída, idade e tipologia) e majorando indevidamente seu valor venal.

Afirmou que a reavaliação de imóveis promovida pela Prefeitura teria violado a Norma Técnica NBR 14.653, ensejando cobrança ilegal de imposto, pois resultante de equivocado arbitramento da idade, da área e da tipologia do imóvel, como demonstraria o laudo pericial apresentado.

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 41 a 64, 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\$135.000,00 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 02/2024) e à emissão da guia 01/2024 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 66), 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.

Preliminarmente ao opinamento da F/REC-RIO/AAT, os autos foram encaminhados por aquele órgão técnico à F/REC-RIO/CIP-4 (cf. promoção de folha 67), para análise das questões cadastrais suscitadas pelo impugnante.

¹ O imóvel encontra-se cadastrado com a tipologia especial e utilização não residencial, possuindo, ainda, uma área construída de 390m² e idade 2011.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.597**

Tais questões foram resolvidas nos termos da decisão de folha 73, proferida pelo titular da Gerência de Controle Cadastral, sendo mantidos todos os dados cadastrais do imóvel avaliando².

Saneada a controvérsia cadastral, o processo foi devolvido à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas.

Esse órgão técnico, constatando que a avaliação mercadológica trazida aos autos, pretensamente orientada pelo método involutivo, era carente dos requisitos mínimos de fundamentação elencados em Norma Técnica, procedeu à intimação do impugnante (cf. folha 77) 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 apenas questionava a situação cadastral do imóvel, não se atendo a nenhum dos métodos avaliatórios preconizados pela norma técnica.

Embora regularmente notificado de tal exigência, o impugnante deixou de atendê-la, o que levou a F/REC-RIO/AAT a emitir o parecer de folha 80, opinando pelo **indeferimento** do pleito, eis que, não obstante a parte interessada tivesse sido cientificada da necessidade de apresentar documentação que fundamentasse sua pretensão, com apresentação de laudo técnico que atendesse aos requisitos mínimos exigidos em procedimentos administrativos de impugnação de valor venal, nos termos do art. 35 do Decreto nº 14.602/1996, nenhum documento havia sido apresentado.

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

Em 09/06/2025, tendo por supedâneo a promoção de folha 81, 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 2024 referente ao imóvel em apreço.

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 24/06/2025, o contribuinte interpôs o Recurso Voluntário autuado em folhas 85 a 97, acompanhado de novo laudo de avaliação acostado em folhas 121 a 151, no qual é proposto para o imóvel um valor venal diverso do anterior, no montante de R\$300.000,00, obtido pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a partir de uma amostra com cinco imóveis situados na região, relacionados na planilha de folha 124.

² O parecer que embasou essa decisão ressaltou que as pretensões cadastrais do requerente vieram desacompanhadas de documentação apta a ampará-las e que, mesmo após intimado, o contribuinte não juntara aos autos qualquer dos documentos que lhe foram exigidos pela fiscalização.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.597

Em suas razões recursais, o Recorrente reitera as alegações de sua impugnação, já sumariadas linhas acima, a elas acrescentando digressões sobre o princípio da verdade material, o qual imporia ao Fisco a apreciação do novo laudo apresentado, bem como a realização de uma inspeção/perícia por técnicos da Prefeitura para se apurar o verdadeiro valor venal do imóvel.

Amparada em tais argumentos, a pretensão do Recorrente consiste em que *“seja determinada a conversão em diligência dos autos para realização de inspeção/perícia por meio de técnicos da prefeitura para ao final seja revista a decisão que rejeitou a Impugnação em questão para acolher as conclusões obtidas nos laudos anexos”*.

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 18/11/2025 (cf. folha 159-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.

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 indeferimento do pedido de conversão do julgamento em diligência formulado pelo Contribuinte e, no mérito, propôs o improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Adentro à análise dos pressupostos de admissibilidade recursal e nas considerações de mérito.

O exame da peça recursal revela que os pressupostos de admissibilidade atinentes à tempestividade, à legitimidade, à regularidade formal, ao cabimento e ao interesse recursal encontram-se plenamente atendidos, razão pela qual conheço do Recurso Voluntário.

No mérito, entretanto, não assiste razão ao Recorrente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.597**

Consoante o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996, cabe ao sujeito passivo o ônus procedimental de produzir as provas que justifiquem sua pretensão de alteração do valor venal. O formulário de Requerimento de Impugnação exige expressamente a apresentação de laudo com grau de fundamentação mínimo equivalente ao II da Norma NBR 14.653, demandando a perfeita identificação dos elementos da amostra e fonte de informação.

Embora o novo laudo apresentado indique a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o documento incorre em severas inconsistências. Não há a identificação perfeita de nenhum dos elementos amostrais nem da data em que foram ofertados no mercado, impossibilitando a ratificação das características que influenciam o valor e impedindo a verificação da homogeneização.

Ademais, o perito empregou fatores de homogeneização (estado de conservação, localização e oferta) muito abaixo da unidade e sem a devida justificativa, operando em desconformidade com a Norma de Avaliações e gerando indevida subavaliação do imóvel. Devido a tais irregularidades, o tratamento estatístico adotado e a média aritmética encontrada não retratam um parâmetro fidedigno para a determinação do valor venal.

Em relação à alegação de inadequação de dados cadastrais (área construída, tipologia e idade), a matéria já foi suplantada no decurso deste processo mediante denegação da pretensão pela Gerência de Controle Cadastral. O contencioso administrativo não é a via idônea para a revisão de elementos cadastrais sem apresentação da documentação exigida pelos artigos 159 a 164 do Decreto nº 14.602/1996.

Por fim, no que diz respeito ao pedido de realização de inspeção/perícia por técnico da prefeitura, não há qualquer peculiaridade fática que justifique tal diligência. O objetivo pleiteado seria, em verdade, transferir a coleta de dados e fotografias que deveriam integrar validamente o laudo de responsabilidade do próprio Recorrente. Assim, o indeferimento da diligência impõe-se com fulcro no art. 37 do Decreto nº 14.602/1996.

Diante dos fundamentos delineados, voto pelo indeferimento do pleito de conversão deste julgamento em diligência e pelo conhecimento e DESPROVIMENTO do Recurso Voluntário, mantendo-se a decisão recorrida em sua integralidade.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.597

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ESPÓLIO DE JURANDIR GAUDARD** 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, 20 de agosto de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO
CONSELHEIRO RELATOR