

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.599

Sessão do dia 06 de agosto de 2026.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.271

Recorrente: **IRINEU APARECIDO VIGÁRIO**

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

Relator: Conselheiro **ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

***IPTU – VALOR VENAL – LAUDO TÉCNICO
INSUFICIENTE – ISENÇÃO – REQUISITOS
LEGAIS NÃO COMPROVADOS***

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. Inviável o reconhecimento de isenção tributária sem o preenchimento dos requisitos estabelecidos em lei. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 52/58, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por IRINEU APARECIDO VIGÁRIO em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal utilizado no lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2025, para o imóvel localizado na Rua Aureliano Portugal nº 347, no Rio Comprido, identificado no cadastro imobiliário do município pela inscrição de nº 0.310.660-6.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.599

No lançamento impugnado, o imóvel, que consiste em um prédio residencial de tipologia especial com 714 m² de área edificada¹ e 38 anos de idade predial, teve seu valor fixado em R\$ 688.814,00. A impugnação pretendeu reduzi-lo para R\$ 280.000,00, com base no laudo de fls. 13-18, alegadamente lastreado no Método Comparativo de Dados de Mercado. Todavia, não houve, no laudo, estrito manejo do referido Método conforme as normas da ABNT.

O laudo se limitou a queixar-se de o imóvel estar atualmente cercado de comunidades do bairro do Rio Comprido (Turano, Fogueteiro e Fallet), que levariam o titular e sua família a terem de conviver com tiroteios, trânsito de marginais armados e comércio de drogas. Tais circunstâncias levariam também a uma desvalorização brutal do imóvel, inclusive fazendo com que os correios não entregassem ali as correspondências. Táxis e carros de aplicativos de transporte também não subiriam ao local do imóvel.

Outras circunstâncias citadas no laudo seriam a falta de investimento público em saúde e na segurança da encosta nos fundos do imóvel, bem como uma infiltração de esgoto de comunidades no terreno - o que inclusive estaria contaminando a cisterna e provocando infecções nos moradores com frequentes internações nos hospitais da rede pública.

Anexou o laudo o que seriam fotos desses vazamento, bem como fotos do interior do imóvel, mostrando deterioração nas paredes. Afirmou o laudo que o único a arcar financeiramente com as necessárias obras de contenção de encosta para evitar desmoronamentos vinha sendo o próprio contribuinte. Agregou que o imóvel precisaria ser visitado urgentemente pela Geotecnia da Prefeitura, pois a situação estaria ameaçando até vizinhos.

O autor do laudo comentou que o titular do imóvel tinha 81 anos de idade e estaria gravemente enfermo. Agregou que tal titular seria aposentado com renda de apenas um salário-mínimo e que a esposa do mesmo também receberia um salário-mínimo de aposentadoria, estando o casal, assim, sem condições financeiras de arcar com o IPTU sem prejuízo de sua sobrevivência.

O laudo diz estar observando os preceitos “básicos” da NB-502/89 da ABNT, mas acrescentou; *“porém, neste caso, foram utilizados outros parâmetros, conforme reza o artigo 63 do Código Tributário Municipal da Cidade do Rio de Janeiro”*.

Na parte destinada a apontar valores em si, o laudo se manifesta apenas nos seguintes termos:

Como base de cálculo para cobrança de ITBI, o valor fixado pela Secretaria de Fazenda é de R\$ 2.042.587,64. Esta metodologia utilizada pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, está totalmente fora da realidade, para o logradouro onde o imóvel está situado!

¹ Refira-se que esta área predial de 714 m² é aquela que consta do cadastro do IPTU e que o contribuinte, em seu formulário inicial, assinalou a quadrícula em que reconhece estarem corretos os dados constantes do cadastro municipal para o seu imóvel.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.599**

Como base de cálculo para cobrança de IPTU, o valor venal é de R\$ 688.814,00 que resulta no valor de R\$ 7.187,00 para o ano de 2025. Como o Sr. Irineu pode arcar com essa despesa, se sua renda é de dois salários-mínimos?

Segundo os esclarecimentos e orientações do Informativo do Valor Venal, o artigo 63 define como calcular o valor venal, porém não inclui a categoria "ESPECIAL" na tipologia em que o imóvel está enquadrado, para efeito de cálculo do valor venal!

Nem o Google explica o que significa a categoria 'ESPECIAL'!

Considerando as orientações do artigo 63, o valor de venda do imóvel é ZERO!

Face a divergências verificadas no Laudo Pericial, referentes a área total edificada², arredondei a área constante no cadastro do IPTU para 700 m², para efeito de cálculo do valor da avaliação.

Considerando as características atuais do mercado de imóveis, a localização e o estado de conservação do imóvel avaliado, e também do logradouro, incluindo a encosta, cujas obras cabem à Prefeitura, adotei o valor de R\$ 400,00/m², resultando:

Valor do imóvel: $V_i = 700 \text{ m}^2 \times 400,00 = \text{R\$}280.000,00$

Outro elemento juntado com a impugnação foi uma simulação feita no sistema fazendário do ITBI para uma possível compra e venda do imóvel (fls. 21). Simulação essa que apontou como resultado um valor venal muito maior: R\$ 2.042.587,64.

Juntou-se, ainda, o que seria uma Proposta de Emenda à Constituição, de autoria da Deputada Federal Andreia Zito, para criar nova imunidade tributária sobre impostos sobre o patrimônio, desta vez para imóveis situados próximo ou no entorno de favelas, invasões e loteamentos irregulares, sem necessidade de prova do contribuinte sobre a desvalorização do imóvel.

Acrescento que, na certidão de RGI de fls. 9-11, datada de abril de 2025, constava que o impugnante seria, ainda, apenas promitente-comprador do imóvel, tendo a transmissão do direito aquisitivo se operado por meio de escritura datada de fins de 2006 e pelo valor de apenas R\$ 65.000,00. Consta também, da certidão, penhora do imóvel pelo Município desde 2022, em sede de Execução Fiscal.

² Desconhece-se a que "laudo pericial" estaria se referindo o autor do único laudo juntado pelo contribuinte nestes autos, o qual não aponta qualquer questionamento objetivo, concreto e fundamentado à área edificada cadastral. Pelo contrário: como já dito, no formulário inicial há concordância expressa do impugnante com os dados cadastrais.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.599

Após a impugnação, manifestou-se nos autos a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, por meio do I. Fiscal de Rendas Moisés Mizrahi. Tal manifestação pontuou que o laudo acostado não atendia aos requisitos mínimos de fundamentação em norma técnica de avaliações de imóveis urbanos, correspondendo a uma avaliação de rigor meramente expedito.

Como consequência, intimou-se o contribuinte a juntar laudo que atendesse às normas técnicas, com grau de fundamentação mínimo II. A intimação salientou os principais cuidados que deveriam ser observados caso se escolhesse o Método Comparativo ou o Método Evolutivo. Não houve resposta do contribuinte à intimação, razão pela qual a AAT propôs o indeferimento da impugnação.

Foi com base nesse parecer da AAT que a CRJ emitiu a decisão recorrida, cientificada à contribuinte em 06/02/2026, conforme comprovantes postais de fls. 45-46. É de se ressaltar que tais comprovantes atestam ter sido a correspondência entregue no próprio endereço do imóvel, o que contrasta com as alegações impugnatórias sobre os correios evitarem o local. O Recurso Voluntário foi interposto em 04/03/2026 (v. termo de juntada de fls. 49-v), de modo que foi tempestiva sua interposição.

São os seguintes os termos do Recurso:

Inicialmente, há de ser destacado que o Requerente é pessoa idosa, atualmente com 81 (oitenta e um) anos de idade.

Ultrapassada essa questão temos que o Requerente nos últimos 20 (vinte) anos, não promoveu qualquer ganho da área edificada na sua propriedade.

Atualmente o Requerente é uma pessoa idosa, que mora em sua residência somente com a sua esposa, uma filha e uma neta, onde o imóvel encontra-se localizado em uma área de risco, aos pés de um dos maiores complexos de favela do Rio de Janeiro, qual seja, o Complexo do Rio Comprido.

Ademais, de acordo com a documentação acostada aos autos do processo administrativo é inequívoco que o IPTU cobrado não o deveria ter sido realizado.

Isso porque, pela documentação acostada, o Requerente preenche os requisitos necessários para a concessão da aplicação da tarifa social ou até mesmo da isenção de IPTU.

Quanto ao parecer de Fls. 43, que basileu o julgamento de Fls. 44, o Requerente vem apresentar a sua plena e total irresignação, pois toda foi acostada toda a documentação probante de seus alegados e documentos requeridos até a presente data.

Insta salientar que restou prejudicado a questão da apresentação de amostragem dos valores venais de imóveis que porventura estejam sendo vendidos nas proximidades do imóvel do Requerente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.599

Por se tratar de área ocupada e dominada pelo tráfico de drogas, qualquer imóvel que seja colocado à venda, ou ainda que esteja desocupado, é prontamente invadido pela facção criminosa que domina a região do Turano, Fogueteiro, Fallet e Prazeres.

Infelizmente o Requerente é obrigado a conviver com homens fortemente armados na porta da sua residência em razão do domínio do tráfico de drogas.

É imperioso ser destacado que, o Requerente não se furtou em apresentar a documentação pertinente ao deferimento de seu pedido, tendo entregue tempestivamente tudo que fora solicitado para o bom e correto julgamento da demanda.

A questão que se torna mais complexa, trata-se exatamente da prova de equiparação de preços por amostragem no valor do metro quadrado, pois repise-se, como estamos falando de uma área de risco, os proprietários estão impossibilitados de venderem seus imóveis, ou até mesmo desocupá-los, sob o grave risco de invasão.

Forçoso é de se concluir que, merece acolhimento ao presente RECURSO impetrado pelo Requerente, pois resta claro como a luz do meio-dia, que o valor do IPTU cobrado no ano de 2025, não condiz com a realidade enfrentada pelo Requerente no seu dia a dia, com uma crescente no processo de favelização, depreciação do valor do imóvel e o fator idade do Requerente.

Por fim temos que, o Requerente preenche todos os requisitos para a concessão do benefício da redução do valor de IPTU, pois o Requerente é idoso (80+), aposentado, proprietário apenas deste imóvel residencial e com renda mensal de 02 (dois) salários-mínimos.

Por oportuno, a Representação da Fazenda destaca haver, no art. 61 da Lei nº 691/1984, entre outras, as seguintes hipóteses de isenção de IPTU (com grifo nosso):

Art. 61 - Estão isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

[...]

XXIII - o contribuinte com mais de sessenta anos, aposentado, pensionista, beneficiário do Benefício de Prestação Continuada (BPC), com renda mensal total de até três salários-mínimos, titular exclusivo de um único imóvel, utilizado para sua residência, **com até oitenta metros quadrados, ou até cento e cinquenta metros quadrados quando localizado nos bairros abrangidos pela Área de Planejamento 3**, persistindo o direito à isenção após o seu falecimento, desde que a unidade continue a servir de residência ao cônjuge ou companheiro supérstite e que seus ganhos mensais sejam iguais ou inferiores a três salários-mínimos;

[...]

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.599

XXIX - os imóveis edificados de utilização residencial **cujo valor venal não seja superior a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), devendo-se corrigir monetariamente tal limite a partir de 1º de janeiro de 2018,** inclusive, e a cada 1º de janeiro de exercícios subsequentes, pelo mesmo índice para atualização dos impostos municipais;

Há, por outro lado, no art. 5º da Lei nº 2.687/1998, a seguinte hipótese de isenção da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo:

Art. 5º [...]

[...]

VI - os imóveis edificados de utilização residencial **cujo valor venal seja inferior a R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), devendo-se corrigir monetariamente tal limite a partir de 1º de janeiro de 2018,** inclusive, e a cada 1º de janeiro subsequentes, pelo mesmo índice utilizado para a atualização dos impostos municipais.

No *site* da calculadora automática do IBGE³, sinaliza-se que a inflação oficial entre 01/2018 e 01/2025 teria sido de 44,65%.

Na mesma Lei nº 2.687/1998, o art. 11 assim dispõe:

Art. 11. Estão isentos de pagamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e da taxa de coleta domiciliar do lixo os imóveis para os quais o valor total dos dois tributos lançados seja igual ou inferior a trinta UFIR, considerando-se para esse efeito o somatório desses tributos, ainda que os lançamentos sejam efetivados em guias para cobrança em separado.

Parágrafo único. VETADO.

Nos arts. 1º e 2º da Lei nº 3.145/2000, por sua vez, assim está estabelecido:

Art. 1º Em face da extinção da Unidade Fiscal de Referência-Ufir, em 1º de janeiro de 2001 todos os valores que, na atual legislação do Município do Rio de Janeiro, estiverem expressos em Unidades Fiscais de Referência ou, se expressos originalmente em Unidades de Valor Fiscal do Município do Rio de Janeiro-Unif, tenham sido objeto da conversão a que se refere o artigo 2º do Decreto nº 14.502, de 29 de dezembro de 1995, bem como os créditos da Fazenda Pública Municipal, tributários ou não, constituídos ou não, e inscritos ou não em dívida ativa, serão atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulada no exercício de 2000, após, se for o caso, sua conversão em reais mediante a sua multiplicação pelo valor da Ufir vigente em 1º de janeiro de 2000.

³ <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.599**

Art. 2º Em 1º de janeiro de cada exercício posterior a 2001, os valores que tenham sido convertidos pela regra do artigo 1º, assim como os demais créditos da Fazenda Pública municipal, tributários ou não, constituídos ou não, e inscritos ou não em dívida ativa, serão atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulada no exercício anterior.

O valor da UFIR em 01/01/2000 era R\$ 1,0641. E a inflação oficial acumulada de 31/12/2000 a 01/01/2025, segundo o supracitado *site* do IBGE, ficou em torno de 323,00%.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia restringe-se à pretensão do Recorrente de reduzir o valor venal adotado no lançamento do IPTU do exercício de 2025, de R\$ 688.814,00 para R\$ 280.000,00, mediante laudo particular que atribui a alegada desvalorização do imóvel às condições de segurança pública, ao estado de conservação da edificação e do entorno, bem como às dificuldades econômicas enfrentadas pelo contribuinte.

Todavia, o laudo apresentado não observa os requisitos técnicos mínimos exigidos para avaliações imobiliárias. Conforme consignado pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, a peça não desenvolve adequadamente o Método Comparativo de Dados de Mercado nem qualquer outro método previsto nas normas técnicas da ABNT, limitando-se a adotar valor unitário arbitrário de R\$ 400,00/m², sem pesquisa de mercado, tratamento estatístico, justificativa técnica ou demonstração da metodologia empregada.

Além disso, o Recorrente foi regularmente intimado para apresentar novo laudo com grau mínimo de fundamentação II, tendo sido expressamente orientado quanto aos elementos técnicos necessários para instruir sua pretensão. Não obstante, deixou transcorrer o prazo sem atender à diligência, circunstância que inviabiliza o acolhimento da impugnação.

As alegações relativas à violência urbana, à expansão das comunidades vizinhas, às dificuldades de comercialização do imóvel, à existência de infiltrações, ao risco geotécnico e à situação econômica do recorrente não são, por si só, suficientes para infirmar o valor venal lançado. Embora possam, em determinadas hipóteses, repercutir sobre o valor de mercado do bem, sua influência deve ser demonstrada mediante avaliação técnica produzida de acordo com as normas aplicáveis, o que não ocorreu nos presentes autos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.599

Também não procede a alegação de que faria jus à isenção do IPTU em razão da idade e da renda. A hipótese prevista no inciso XXIII do art. 61 da Lei nº 691/1984 exige, além dos requisitos pessoais, que o imóvel possua área construída de até 80 m², ou até 150 m² quando situado na Área de Planejamento 3. O imóvel objeto do lançamento possui área edificada de 714 m², circunstância que afasta, por si só, a incidência do benefício. Igualmente não se configuram as demais hipóteses legais de isenção mencionadas pelo recorrente. O valor venal lançado é substancialmente superior ao limite previsto na legislação municipal para a isenção aplicável aos imóveis residenciais de reduzido valor, assim como o montante do lançamento não se enquadra na hipótese prevista no art. 11 da Lei nº 2.687/1998.

Não tendo o recorrente produzido prova técnica capaz de desconstituir a presunção de legitimidade do lançamento, impõe-se a manutenção da decisão recorrida.

Pelo exposto, voto por NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário.

É o meu voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **IRINEU APARECIDO VIGÁRIO** 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

ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR