NOVA FRIBURGO
PREFEITURA

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 10 /2026

Processo Administrativo: 11779/2023
Recorrente: Antonio Luiz de Oliveira
Recorrido: Município de Nova Friburgo
Relator: Conselheiro Julio Cesar Celles Cordeiro

EMENTA: MAIS-VALIA URBANÍSTICA. REVISÃO DE CÁLCULO. RECURSO ADMINISTRATIVO. REAPRECIAÇÃO DECORRENTE DE PROVOCAÇÃO DO PRÓPRIO CONTRIBUINTE PARA ADESÃO A PROGRAMA ESPECIAL INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 90/2014. ALTERAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS MEDIANTE FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE ERRO MATERIAL, ILEGALIDADE OU VÍCIO PROCEDIMENTAL. PRINCÍPIOS DA VERDADE MATERIAL, DA BOA-FÉ OBJETIVA E DA SEGURANÇA JURÍDICA. MANUTENÇÃO DO RECÁLCULO. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os autos do Processo Administrativo nº 11.779/2023, acordam os Conselheiros integrantes do Conselho Municipal de Contribuintes do Município de Nova Friburgo, por unanimidade (ou por maioria, conforme o resultado da sessão), em **CONHECER do recurso e, no mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente os atos administrativos impugnados, nos termos do voto do Relator, que passa a integrar o presente Acórdão.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Antonio Luiz de Oliveira** contra decisão que manteve o recálculo da Mais-Valia Urbanística realizado no Processo Administrativo nº 9.480/2015, posteriormente reconhecido como procedente no Processo Administrativo nº 23.360/2021.

Sustenta o recorrente que o valor apurado diverge daquele inicialmente lançado no Processo Administrativo nº 6.210/2013, afirmando que houve alteração indevida dos parâmetros urbanísticos utilizados pela Administração Municipal.

Durante a instrução processual foram realizadas diligências e juntadas manifestações técnicas elaboradas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável – SEMADUS, destinadas ao esclarecimento da classificação urbanística do imóvel e da metodologia empregada na revisão do cálculo.

I – Da competência do Conselho e da admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso. Compete ao Conselho Municipal de Contribuintes exercer o controle da legalidade dos atos administrativos tributários, examinando a correta aplicação da legislação municipal e dos princípios que regem a Administração Pública.

II – Da origem da revisão administrativa

Verifica-se dos autos que a controvérsia não decorreu de revisão unilateral promovida pela Administração. O imóvel foi regularmente submetido ao procedimento de cálculo da Mais-Valia Urbanística, ocasião em que foi constituído o correspondente crédito tributário. Posteriormente, o próprio contribuinte aderiu ao parcelamento do débito.

Sobreveio, contudo, a edição da **Lei Complementar Municipal nº 90/2014**, que instituiu programa especial de regularização, levando o recorrente a requerer voluntariamente sua inclusão nos benefícios legais. Foi justamente esse requerimento que provocou nova análise administrativa da situação urbanística do imóvel. A revisão, portanto, não decorreu de iniciativa arbitrária do Município, mas de provocação expressa do administrado.

III – Da legalidade da reapreciação administrativa

Nos termos do artigo 142 do Código Tributário Nacional, compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário mediante lançamento, verificando a ocorrência do fato gerador, identificando o sujeito passivo e calculando o montante devido.

Por sua vez, os artigos 145 e 149 do CTN admitem a revisão do lançamento nas hipóteses legalmente previstas, especialmente quando verificada incorreção dos elementos considerados ou quando houver necessidade de reapreciação decorrente da própria atuação administrativa legitimamente instaurada.

No caso concreto, a Administração foi regularmente provocada pelo contribuinte para reapreciar sua situação fiscal, não havendo qualquer vedação jurídica à revisão dos elementos técnicos anteriormente considerados.

Ao contrário, a observância do princípio da legalidade impõe que a Administração aplique corretamente a legislação urbanística vigente, ainda que o resultado obtido seja diverso daquele anteriormente apurado.

IV – Da motivação técnica do recálculo

O artigo 37 da Constituição da República estabelece que toda atuação administrativa deve observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. A motivação constitui requisito essencial de validade do ato administrativo.

No presente caso, verifica-se que o recálculo foi fundamentado em parecer técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável – SEMADUS, órgão competente para definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Consta dos autos que o imóvel encontra-se inserido em zona urbanística cuja regulamentação estabelece:

- Taxa de Ocupação Permitida de 30%;
- Coeficiente de Aproveitamento igual a 2,0;
- limite máximo de quatro pavimentos.

Tais parâmetros justificaram tecnicamente a revisão do cálculo anteriormente realizado. Não foi produzida pelo recorrente qualquer prova técnica apta a infirmar as conclusões apresentadas pelo órgão especializado da Administração.

V – Da presunção de legitimidade dos atos administrativos

Os atos administrativos gozam de presunção relativa de legitimidade e veracidade. Tal presunção somente pode ser afastada mediante prova inequívoca da ocorrência de ilegalidade, erro técnico, vício procedimental ou desvio de finalidade.

No caso em exame, inexiste demonstração capaz de afastar a validade dos pareceres técnicos produzidos pela Administração. A simples discordância do contribuinte quanto ao resultado do recálculo não possui força jurídica suficiente para invalidar ato administrativo regularmente motivado.

VI – Da segurança jurídica e da boa-fé objetiva

É certo que o cálculo originário gerou legítima expectativa ao contribuinte, todavia, igualmente certo é que a reapreciação decorreu exclusivamente de requerimento formulado pelo próprio interessado para obtenção dos benefícios previstos na Lei Complementar Municipal nº 90/2014.

Quem voluntariamente provoca nova análise administrativa submete-se aos efeitos decorrentes dessa reapreciação. A boa-fé objetiva impõe comportamento coerente entre a conduta adotada e os efeitos jurídicos dela decorrentes.

Não se mostra compatível com esse princípio admitir que o administrado aceite a revisão apenas se o novo cálculo lhe for mais favorável.

VII – Do princípio da verdade material

O processo administrativo tributário é orientado pelo princípio da verdade material. Diferentemente do processo judicial, a Administração possui o dever de buscar a correta aplicação da legislação aos fatos efetivamente ocorridos.

Assim, uma vez instaurada nova análise administrativa, competia ao Município verificar os parâmetros urbanísticos efetivamente incidentes sobre o imóvel, independentemente do resultado anteriormente alcançado.

Prestigia-se, dessa forma, a correta incidência da legislação urbanística e tributária, preservando-se a supremacia do interesse público e a estrita legalidade administrativa.

VIII – Da ausência de ilegalidade

Embora o recorrente sustente divergência entre o cálculo originário e aquele posteriormente realizado, não logrou demonstrar:

- erro material;
- erro de enquadramento urbanístico;
- aplicação incorreta da legislação;
- vício de competência;
- ausência de motivação;
- desrespeito ao contraditório;
- cerceamento de defesa;
- qualquer irregularidade capaz de invalidar o lançamento.

Ao contrário, os elementos constantes dos autos demonstram que a revisão observou o devido processo administrativo, encontrando-se suficientemente motivada por parecer técnico do órgão competente.

Inexistindo prova apta a desconstituir a presunção de legitimidade dos atos administrativos, impõe-se a manutenção da decisão recorrida.

Ante o exposto, **VOTO** por conhecer do recurso administrativo, por presentes os requisitos de admissibilidade, e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente:

- o recálculo da Mais-Valia Urbanística realizado no Processo Administrativo nº 9.480/2015;
- sua posterior confirmação no Processo Administrativo nº 23.360/2021;
- bem como todos os atos administrativos dele decorrentes, porquanto:

I – a reapreciação decorreu de provocação do próprio contribuinte para adesão aos benefícios da Lei Complementar Municipal nº 90/2014;

II – a Administração apresentou fundamentação técnica suficiente para os parâmetros urbanísticos adotados;

III – não restou demonstrada qualquer ilegalidade, erro técnico ou vício procedimental capaz de invalidar o lançamento;

IV – prevalecem, no caso concreto, os princípios da legalidade, da motivação, da verdade material, da segurança jurídica e da presunção de legitimidade dos atos administrativos.

É como **voto.**

Nova Friburgo, 25 de junho de 2026.

Julio Cesar Celles Cordeiro
Conselheiro Relator

Documento assinado digitalmente
gov.br
JULIO CESAR CELLES CORDEIRO
Data: 23/09/2026 12:21:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br