

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.253**

Sessão do dia 23 de outubro de 2025.

**Publicado no D.O. Rio de 23/12/2025**

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.017**

Recorrente: **MAURO RODRIGUES DE MOURA**

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

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda **SIDNEY LEONARDO SILVA**

***IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO  
DO 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. 85/87, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MAURO RODRIGUES DE MOURA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 45 a 46, 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 Estrada do Rio Grande, nº 4.057, Lojas A a D, Taquara, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 3.022.508-0.

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 04, 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\$1.317.726,00, conforme Notificação de

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.253**

Lançamento de folha 08, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário<sup>1</sup>, 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.

Em conformidade com o *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a peça inicial veio acompanhada do Laudo de Avaliação de folhas 09 a 32, em que o perito, adotando uma simplificação do Modelo Evolutivo (a Fórmula de Mandelblatt), reputou adequada a quantia de R\$744.339,23 para retratar o valor do bem avaliando.

Após a adoção pela Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU dos procedimentos concernentes 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 40), 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 procedeu ao exame crítico da avaliação mercadológica apresentada e, por meio de parecer de folhas 42 a 43, opinou pelo **indeferimento** do pleito.

Em sua análise, o parecerista do órgão de avaliações esclareceu inicialmente que, no caso do desenvolvimento do Método Evolutivo, a Administração Tributária Municipal aceitava o uso da simplificação de Mandelblatt, que fora adotada no laudo apresentado.

Assinalou, entretanto, que não fora possível conferir a idade percentual da edificação, pois as fotos apresentadas não eram suficientes para essa aferição.

Apontou erro na obtenção do fator de depreciação pela tabela de Ross-Heidecke, pois, mesmo que admitidos o estado de conservação “regular” e a idade percentual de 14,28%<sup>2</sup>, a consulta àquela tabela indicava valor próximo de 10,3% para o fator “d”, e não o percentual de 30% obtido pelo perito.

Quanto ao fator de comercialização K, assinalou que o valor proposto de 0,65 também merecia crítica, por estar muito abaixo do limite usual (entre 0,85 e 1,15), sendo aceitável, no caso em tela, o valor mínimo de 0,85.

Agregou que houvera erro matemático no cálculo da Fórmula de Mandelblatt (cf. folha 31).

---

<sup>1</sup> O imóvel encontra-se cadastrado com a *tipologia loja, utilização não residencial, idade 2015* e uma *fração fiscal* de 43,16% de uma *área total construída* de 1.133m<sup>2</sup>, resultando em uma *área tributável* de 489m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Este percentual é o quociente da divisão da idade aparente de 10 anos do imóvel pela sua vida útil estimada de 70 anos, parâmetros estes adotados pelo perito (cf. folha 29).

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES****Acórdão nº 19.253**

Em arremate, afirmou que, mantendo-se a metodologia de cálculo escolhida para o laudo e realizando-se os ajustes citados, obtinha-se para o imóvel um valor de avaliação que confirmava o valor venal determinado a partir da planta de valores do IPTU.

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

Em 14/05/2025, tendo por supedâneo a promoção de folha 45, 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 para o imóvel em apreço (cf. folha 46).

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 11/06/2025, o contribuinte interpôs, em 23/06/2025, o Recurso Voluntário autuado em folha 49, acompanhado de novo laudo de avaliação acostado em folhas 50 a 77, no qual é proposto para o imóvel um valor venal diverso do anterior, no montante de R\$914.000,00.

Em sua peça recursal, o Recorrente limita-se a solicitar “*reanálise com base no novo laudo juntado*”.

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, seguiram os autos, uma vez mais, para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, 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 18/07/2025 (cf. folha 80, *in fine*), 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 Voluntário interposto.

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 improvimento do recurso.

É o relatório.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES****Acórdão nº 19.253****VOTO**

Trata-se de impugnação do IPTU lançado para o conjunto de 04 lojas no andar térreo do prédio (que formam o imóvel identificado pela inscrição imobiliária nº 3.022.508-0). Os fundamentos para a revisão do valor venal escoram em laudo que se vale de critérios de análise e avaliação (método).

Após a descrição das lojas (no térreo), o contribuinte aponta a utilização do método evolutivo com a aplicação da Fórmula de Mandelblatt, chegando a um valor de R\$ 744.339,23 em confrontação com o valor venal considerado no lançamento, de R\$ 1.317.726,00.

Com as análises do setor técnico da Secretaria de Fazenda (AAT), o laudo foi desacreditado, levando à improcedência da impugnação.

O contribuinte, então, apresentou novo laudo com algumas modificações, tendo chegado a valor um pouco maior para o conjunto de lojas (R\$ 914.000,00), pedindo, assim, o provimento do recurso voluntário.

A AAT, nas informações prestadas para subsidiar o julgamento por este colegiado, observando as alterações promovidas no segundo laudo do contribuinte, manteve sua crítica e opinou pelo improvimento, de modo a manter a decisão de primeira instância.

Pois bem. O Recorrente aponta características do imóvel que, em sua percepção, levariam seu valor a um patamar menor do que aquele constatado no lançamento.

Após a improcedência de sua impugnação, decorrência das críticas feitas pela AAT ao laudo de avaliação apresentado inicialmente, o Recorrente fez algumas correções em suas interpretações acerca do imóvel, passando a apontar as seguintes características visando o preenchimento das fórmulas e cálculos para se alcançar o valor do bem:

- 1) Idade aparente: 10 anos
- 2) Vida útil estimada: 70 anos
- 3) Idade percentual: 16,00%
- 4) Estado de conservação: Entre regular e reparos simples
- 5) Depreciação física: 16,60%
- 6) Coeficiente de mercado – liquidez (fator “k”): 0,70

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES****Acórdão nº 19.253**

7) Relação percentual entre o valor da quota do terreno e o valor do imóvel novo, obtida por pesquisa de mercado para cada bairro ou região (fator “r”): 25%

8) CUB: CSL-8 – R\$ 2.282,73 (acrescido de 20% para custos não previstos) para as lojas

No entanto as críticas remanesceram, como se constata da leitura das informações prestadas pelo mesmo órgão técnico visando subsidiar este Colegiado na apreciação do pleito recursal.

Em várias passagens, à exemplo do que já houvera sido apontado quando da crítica ao primeiro laudo do particular, a AAT constatou alguns equívocos perpetrados pelo Recorrente em suas premissas e cálculos, como é o exemplo de erro flagrante no fator de depreciação de ROSS-HEIDECKE. Afirma o Sr. Fiscal de Rendas que *“concordamos com a idade aparente de 10 anos do imóvel, porém não com seu estado de conservação: ao contrário do laudo que supôs entre regular e reparos simples, o ensaio fotográfico mostra o regular estado de conservação”*. Neste ponto, o Sr. Fiscal de Rendas responsável pela crítica aponta que o fator de depreciação, de acordo com a tabela de ROSS-HEIDECKE, seria, neste cenário, 12,9% para as lojas e não 16,60%.

Outras críticas são tecidas, como o caso das despesas indiretas, tendo o contribuinte utilizado o percentual de 20%, mas entendendo a AAT que seria de no mínimo 35%.

Também o fator de comercialização estaria em flagrante desencontro com a realidade imobiliária do local. Apontando a majoração feita pelo contribuinte quando comparados o primeiro e o segundo laudos (de 0,65 no primeiro laudo e 0,70 no segundo), a AAT julgou coerente com a situação o fator de 0,85.

E feitos os cálculos a partir destas novas premissas, já apontadas desde antes pela AAT, a informação prestada por tal órgão técnico é a de que o valor venal seria, nesta avaliação individualizada, até maior do que aquele considerado a partir dos critérios da planta genérica de valores.

Nesta mesma linha foi a promoção da Representação da Fazenda, para quem *“à luz das informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, que é o órgão competente para prestar a este Colegiado informações concernentes ao valor venal de imóveis, penso que o Recorrente não logrou êxito em demonstrar a procedência de suas alegações, não merecendo reparo, portanto, a decisão hostilizada”*.

De fato, mesmo com as alterações promovidas pelo contribuinte em seu segundo laudo, ainda assim os equívocos inicialmente apontados pela AAT remanesceram, não tendo o próprio contribuinte, ao realizar as alterações (no novo laudo) apresentado justificativas mais transparentes para justificar toda a adaptação realizada, que inclusive redundou em valor maior para os imóveis, mais próximo daquele considerado para o lançamento.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.253**

O imóvel, a julgar inclusive pelas fotografias apresentadas pelo contribuinte, está em bom estado, não havendo qualquer fator em minha percepção que indique valor menor para as lojas que não aquele considerado no lançamento como aliás bem explicado pelo órgão técnico. Ademais, não houve a apresentação de elementos suficientes pelo contribuinte para que a conclusão do órgão técnico fosse alterada.

Pelo exposto, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MAURO RODRIGUES DE MOURA** 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 do Município do Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2025.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**HEVELYN BRICHI RODRIGUES**  
CONSELHEIRA

(Designada para assinar o voto do Conselheiro Relator ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)