

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.301

Sessão do dia 04 de dezembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 04/03/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.012Recorrente: **CLAUDIO LUIZ DA SILVA**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAR RODRIGUES**Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA*****IPTU – VALOR VENAL***

É de ser aceito o valor venal apontado pelo contribuinte e referendado pelo órgão técnico competente da SMF, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua rejeição. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 113/115, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por CLAUDIO LUIZ DA SILVA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 75 a 76, 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 Mauro Ferreira Leão, nº 19, Lote 19 da Quadra B do PAL 41.069, Campo Grande, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 1.962.446-9.

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\$830.066,00, conforme Notificação de Lançamento de folha 41, valor este apurado com base na legislação de regência e a

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.301

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.

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 42 a 67, em que o perito, adotando uma simplificação do Modelo Evolutivo (a Fórmula de Mandelblatt), reputou adequada a quantia de R\$444.212,15 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 70), 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 72 a 74, 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.

Quanto ao Custo Unitário Básico de Construção (CUB), asseverou que o valor utilizado no laudo, correspondente a “galpão industrial” (R\$1.272,49/m²), também merecia crítica, por tratar-se o imóvel avaliando de um prédio comercial, utilizado para a prática de atividades físicas, construído em alvenaria com três pavimentos, sendo que apenas o último deles tinha cobertura mais simples, sendo aceitável, no caso em tela, o valor de R\$2.670,08/m², indicado para edificações comerciais de andares livres.

Em arremate, afirmou que, mantendo-se a metodologia de cálculo escolhida para o laudo e realizando-se o ajuste citado, obtinha-se para o imóvel um valor de avaliação superior ao 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.

¹ O imóvel encontra-se cadastrado com a *tipologia especial*, *utilização não residencial*, *idade 2010* e *área construída* de 611m².

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.301

Em 06/05/2025, tendo por supedâneo a promoção de folha 75, 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 76).

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 10/06/2025, o contribuinte interpôs, em 23/06/2025, o Recurso Voluntário autuado em folha 79, acompanhado de novo laudo de avaliação acostado em folhas 80 a 109, no qual é proposto para o imóvel um valor venal diverso do anterior, no montante de R\$713.807,73.

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 01/07/2025 (cf. folha 111, *in fine*), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas Creso M. G. de Andrade, que opinou pelo **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 provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de impugnação ao valor venal, para fins de apuração do IPTU do exercício de 2025, do imóvel localizado à Rua Mauro Ferreira Leão, 19 – LOT 19, LTM 41069, Quadra B, Campo Grande. O valor venal foi originalmente arbitrado por esta municipalidade em R\$ 830.066,00 (vide fl. 40).

O contribuinte anexou a sua peça de combate laudo de avaliação (fls. 42-67), apontando como correto o valor venal de R\$ 444.212,15. A Assessoria de Análises Técnicas (AAT), então, após análise, manifestou-se às fls. 72-74 sugerindo o indeferimento do pleito, já que ajustes pontuais em parâmetros incorretamente aplicados no laudo discutido conduziram à base de cálculo superior à utilizada para o lançamento. O parecer desse órgão técnico foi devidamente acatado na decisão da instância de piso (fls. 75-76).

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.301**

Inconformado, o contribuinte subscreve o singelo recurso voluntário de fl. 79, no qual se limita a solicitar “[...] *reanálise com base no novo laudo juntado*”, acostando a sua petição novo laudo técnico (fls. 80-109), que apontava como correto o valor venal de R\$ 713.807,73. Os presentes autos foram, então, novamente submetidos à AAT.

Finalmente, então, em manifestação de fl. 111, o órgão técnico afirma sua concordância com o método e com os parâmetros utilizados no novo laudo. Sugere, então, o conhecimento e provimento do Recurso Voluntário, adotando-se como base de cálculo do exercício de 2025 o valor de R\$713.806,68².

Sendo a Assessoria de Análises Técnicas, nos exatos termos do artigo 118, II, do Decreto nº 14.602/1996³, o órgão competente para prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóveis, voto por DAR PROVIMENTO ao presente Recurso Voluntário, adotando-se o valor de R\$ 713.807,00, para fins de cálculo do IPTU/2025.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **CLAUDIO LUIZ DA SILVA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

² Não se sabe se a diferença – de exatos R\$ 1,05 – entre os valores apontados no laudo e pela AAT são fruto de erro desse órgão ou de alguma inconsistência no laudo. É forçoso notar, contudo, que essa discussão é totalmente desnecessária, já se estaria discutindo uma diferença de dois centavos no tributo devido.

³ Art. 118. Compete ao titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas: [...]

II - prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.301

Ausente da votação o Conselheiro BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituído pelo Conselheiro Suplente ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RAFAEL GASPAR RODRIGUES
CONSELHEIRO RELATOR