

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.302

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.010Recorrente: **SAMUEL KAUFFMANN**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE*****IPTU – BASE DE CÁLCULO – REDUÇÃO***

Deve ser reduzida a base de cálculo utilizada para fins de lançamento do IPTU quando, respaldado em prova técnica produzida pelo Recorrente, o competente órgão de avaliação imobiliária da Secretaria Municipal de Fazenda se manifestar pela sua redução parcial. Recurso Voluntário parcialmente provido. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 89, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por SAMUEL KAUFFMANN em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 50, que julgou IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e MANTEVE o lançamento do IPTU do exercício de 2025 para o imóvel localizado na Rua Condessa Belmonte, nº 46 – Engenho Novo, com inscrição imobiliária nº 0.315.395-4.

O valor venal adotado no lançamento do IPTU – R\$ 1.524.281,00 – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação, elaborado a partir do método evolutivo, cuja conclusão indica que o valor venal do imóvel seria R\$ 582.654,17 (fls. 15-42).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.302**

Às fls. 47-48, manifestou-se o parecerista técnico da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas pelo indeferimento do pleito, ao informar que, após corrigir erros constatados no laudo apresentado, refez os cálculos e obteve “um valor de avaliação muito superior ao determinado pela planta de valores do IPTU”.

Com base nas informações prestadas pelo órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação.

O Recurso Voluntário, às fls. 83, consistiu no pedido de “reanálise com base em novo laudo”, juntado às fls. 53-78, o qual conclui que o valor venal do imóvel seria R\$ 1.108.132,46.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, com base na competência definida no art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, às fls. 85-87, opinou pelo provimento parcial do Recurso Voluntário. O parecerista técnico, ao analisar o novo laudo apresentado, indicou a necessidade de correção do coeficiente de depreciação utilizado pela Perita e refez os cálculos, tendo concluído pela indicação do valor venal de R\$ 1.488.000,00 para o imóvel no exercício de 2025.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de contencioso instaurado com a impugnação do valor venal utilizado para fins de lançamento do IPTU do ano de 2025, relativo ao imóvel localizado na Rua Condessa Belmont, nº 46 – Engenho Novo, com inscrição imobiliária nº 0.315.395-4, fixado para fins do referido lançamento no valor de R\$1.524.281,00 (um milhão, quinhentos e vinte e quatro mil, duzentos e oitenta e um reais).

A impugnação ao referido valor de base de cálculo foi instruída inicialmente com o laudo de fls. 15/43, por meio do qual se atribuiu ao imóvel o valor de R\$582.654,17 (quinhentos e oitenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e dezessete centavos).

Em observância ao disposto no art. 118, inciso I, do Decreto nº 14.602/1996, o órgão de avaliação desta Secretaria Municipal de Fazenda se manifestou em fls. 47/48. Nessa ocasião, o referido órgão técnico apontou erro flagrante relacionado ao fator de depreciação de ROSS-HEIDECKE, na medida em que, adotando-se os dados da idade percentual do laudo, de aproximadamente 24%, e o estado de conservação do laudo de 2,5, obter-se-ia na tabela de Heidecke uma depreciação de 21,3%, e não de 75,71%, conforme utilizado no referido laudo.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.302**

Após corrigido o erro acima apontado, além de outros parâmetros constantes do laudo, o órgão técnico encontrou para o imóvel valor superior àquele utilizado como base de cálculo para o lançamento do IPTU no ano de 2025, o que respaldou o seu opinamento técnico pela improcedência da impugnação.

Com respaldo na manifestação acima referida, o titular da instância de piso julgou improcedente a impugnação, mantendo o lançamento nos termos em que lavrado, conforme decisão de fls. 49/50.

Em face da decisão de primeira instância, o defendente interpôs recurso perante este Conselho, solicitando a reanálise do caso com base em novo laudo de avaliação por ele produzido, acostado aos autos em fls. 53/82. Este último laudo atribuiu ao imóvel o valor de R\$1.108.132,46 (um milhão, cento e oito mil, cento e trinta e dois reais e quarenta e seis centavos).

Em face desse novo laudo, novamente se manifestou o órgão técnico de avaliação desta secretaria, em fls. 85/87.

Com esteio em diversos precedentes deste Conselho de Contribuintes sobre o tema ora em julgamento, que consiste em matéria de trato eminentemente técnico e em relação à qual incumbe à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas subsidiar a decisão deste Colegiado nos termos do art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, este Relator, não vislumbrando qualquer reparo que mereça ser feito na percuente manifestação prestada pelo i. Fiscal de Rendas Moisés Yechua Mizrahi, adota a integralidade dos seus termos como fundamento do presente voto, com destaque para a sua parte conclusiva, *verbis*:

Face ao exposto, e dentro do intervalo de arbítrio do Avaliador, opinamos pelo PROVIMENTO PARCIAL do Recurso Voluntário relativo ao pleito de impugnação de valor venal para o exercício de 2025 para o imóvel de inscrição 0.315.395-4, devendo ser adotado o valor de R\$1.488.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e oito mil reais).

Como bem destacado pela d. Representação da Fazenda, ao julgar casos semelhantes, este e. Conselho de Contribuintes tem se posicionado de maneira pacífica no sentido de que, uma vez trazido aos autos elemento de prova técnica por parte do contribuinte, deve ser reduzido o valor venal do imóvel para adequá-lo a seu valor de mercado, quando assim o indicar a análise técnica empreendida pelo órgão competente.

Por fim, em atenção aos documentos juntados aos autos pelo Recorrente em fls. 92/95, que dizem respeito a um incêndio ocorrido no imóvel na madrugada do dia 07/10/2025 para o dia 08/10/2025 e ao valor “reduzido” da base de cálculo de imóvel próximo àquele objeto do presente litígio, concluo:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.302**

- com relação à eventual alteração do estado de conservação do imóvel em razão do aludido incêndio, esta não opera efeitos retroativos de modo a atingir a data de ocorrência do fato gerador do IPTU relativo ao exercício de 2025. Além disso, para que a alteração do estado de conservação dê respaldo à redução do valor venal do imóvel para exercícios seguintes, tal ocorrência deve ser contemplada por laudo técnico de avaliação a ser oportunamente apresentado pelo interessado;

- quanto à comparação sugerida pelo Recorrente relativa ao imóvel vizinho cujo espelho do IPTU foi acostado aos autos em fls. 95, para além da igualdade dos valores por m² de ambos (R\$2.158,03), aponto ao menos dois óbices que não permitem vislumbrar qualquer fundamento para a redução do valor venal do imóvel de que trata o presente litígio, para além daquela já sugerida pelo órgão técnico de avaliação imobiliária desta SMF: primeiro, a diferença entre as suas idades, o que repercute diretamente no fator redução associado ao referido parâmetro (o imóvel comparado possui idade 1938, ao passo que o imóvel de que trata o presente litígio tem idade 2007); segundo, as áreas dos imóveis são muito diferentes (o imóvel comparado possui área de 365 m², ao passo que o imóvel de que trata o presente litígio possui área de 851 m²).

Em face do exposto, voto por dar PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário ora em julgamento, com vistas a reformar a decisão recorrida e reduzir a base de cálculo relativa ao lançamento do IPTU de 2025 referente ao imóvel em tela para o valor de R\$1.488.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e oito mil reais), com esteio na manifestação do órgão competente desta Secretaria Municipal de Fazenda em relação à prova técnica produzida pelo Recorrente.

É como voto.

A C Ó R D ã O

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

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.302

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

RENATO DE SOUZA BRAVO
CONSELHEIRO RELATOR