

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.304

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.030Recorrente: **MARIA ANGELE DA CRUZ**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR*****IPTU – IMPUGNAÇÃO DE VALOR VENAL –
MÉTODO EVOLUTIVO – LAUDO TÉCNICO
DIVERGENTE – ERRO DE CÁLCULO NA
APURAÇÃO DA RECORRENTE –
MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE PRIMEIRA
INSTÂNCIA***

Deve ser mantida a decisão de primeira instância que estabeleceu a redução de base de cálculo utilizada, para fins de lançamento original do IPTU, quando respaldada em parecer técnico do competente órgão de avaliação imobiliária da Secretaria Municipal de Fazenda. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 82/84, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARIA ANGELE DA CRUZ em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ) de julgar apenas parcialmente procedente a impugnação apresentada ao valor venal utilizado como base de cálculo no lançamento de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2025, para uma casa de 488 m² situada na Travessa Lívio Barreto, nº 145, no bairro do Tanque, identificada no cadastro municipal sob a inscrição nº 3.017.997-2.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.304

No lançamento combatido, a base de cálculo constou como sendo de R\$ 572.664,00. A impugnante sustentou que o valor correto do imóvel na data do fato gerador de 2025 seria de R\$ 313.938,40. Em amparo dessa assertiva, juntou laudo técnico avaliatório, alegadamente lastreado no Método Evolutivo e incluindo diversas fotografias de seu interior. Tal laudo utilizou um coeficiente de depreciação de 30% e um fator de mercado de 0,55, alegadamente devido ao estado degradado do bem e à violência no bairro (juntou fotos de jornais a respeito de crimes no Tanque), bem como proximidade de comunidades.

Registre-se que o laudo declarou como premissa uma área construída de 1.205 m² (v. fls. 32), assumindo que essa seria a área constante do cadastro do IPTU. Porém, em seus cálculos (v. fls. 33) adotou a correta área constante daquele cadastro, que era de 488 m² (v. guia de IPTU às fls. 5).

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, a Assessoria de Avaliação e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT) comentou que, no caso do Método Evolutivo, a Administração Tributária aceitava o uso da simplificação de Mandelblatt, tal como desenvolvida no laudo da impugnante. Todavia, assinalou a AAT que o laudo se equivocara ao aplicar um fator de mercado de 0,55 sob alegação de necessidade de reparos, pois na fórmula de Mandelblatt tal circunstância já é tratada ao se cuidar da idade aparente e, por consequência, do coeficiente de depreciação.

Asseverou a AAT que o laudo já aplicara uma depreciação de 30%. E que quanto ao fator de mercado, seria razoável adotar um índice de 0,7, muito embora tal fator, na quase totalidade das avaliações, oscilasse apenas entre 0,85 e 1,2. Alterando o fator de mercado para 0,7 e, de resto, acatando todas as demais premissas do laudo da impugnante, chegou a AAT a um valor de R\$ 509.919,00, o qual propugnou como o correto para o fato gerador de 2025. Assim, militou a AAT pelo deferimento parcial da impugnação.

Foi com base nesse parecer que a F/REC-RIO/CRJ prolatou sua decisão, cientificada à impugnante em 09/06/2025 (v. comprovantes postais de fls. 46-47). O Recurso Voluntário foi apresentado em 18/06/2025 (v. termo de recebimento fazendário às fls. 48). Logo, foi tempestiva sua interposição.

A petição recursal se resume a uma frase: “*Solicito reanálise com base no novo laudo juntado*”. E é acompanhada de um novo laudo técnico, elaborado alegadamente também com base no Método Evolutivo.

O laudo adota quase todas as premissas do laudo anterior. Todavia, apesar de juntar exatamente as mesmas fotos do anterior, muda a premissa de idade percentual, de 23% para 24%. Altera o Estado de Conservação, de “Regular” (2,5) para “Reparos Simples e Importantes”, sem indicar um coeficiente. Na sequência, altera o fator de depreciação de 30% para 43,10%. Outra mudança, desta vez desfavorável à contribuinte, é passar a adotar um fator de mercado de 0,85, mais consentâneo com o que ocorre em geral nas avaliações imobiliárias. Registre-se que, neste segundo laudo, a contribuinte declara e utiliza 488 m² como área construída, isto é, aquela constante do cadastro do IPTU.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.304**

A partir de tais premissas e depois de efetuando seus cálculos, a autora do segundo laudo aponta como valor venal do imóvel, no fato gerador de 2025, um valor de R\$ R\$ 467.666,00, que arredonda para R\$ 468.000,00. Trata-se, portanto, de valor acima daquele propugnado no primeiro laudo, mas ainda abaixo do fixado pela decisão da CRJ.

Em sua instrução para o julgamento de segunda instância, a F/REC-RIO/AAT, manifestando-se por Fiscal de Rendas distinto do que atuara na primeira, destaca que a autora do laudo, embora declare adotar fator de depreciação de 0,85, indica ter usado, no seu desenvolvimento dos cálculos, o mesmo fator 0,7 que o primeiro laudo adotara, conforme se pode constatar às fls. 70. Não bastasse isso, o resultado dos cálculos, mesmo se adotado o fator 0,7, não poderia ter sido R\$ 467.666,02, tal como indicado. Teria havido erro de cálculo por parte da autora do laudo.

Atribuindo para as variáveis do método escolhido os valores rigorosamente declarados como premissas no novo laudo, chegou a AAT um valor venal de R\$ 602.776,49, superior até mesmo à base de cálculo utilizada no lançamento questionado. Por tais razões, milita a ATT pelo indeferimento do Recurso Voluntário.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e atende aos pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

No mérito, a pretensão da Recorrente não merece acolhida.

A controvérsia reside na apuração do valor venal do imóvel para fins de IPTU 2025. A Recorrente fundamenta seu pedido de revisão em laudo técnico particular que, alterando variáveis de depreciação e estado de conservação, sugere um valor de mercado de R\$ 468.000,00.

Contudo, a análise técnica realizada pela Assessoria de Avaliação e Análises Técnicas (AAT) e corroborada pela Douta Representação da Fazenda revelou inconsistências insuperáveis nos cálculos apresentados pela defesa.

Conforme demonstrado nos autos, o novo laudo da Recorrente adota como premissa expressa um **fator de mercado (comercialização) de 0,85**. Ocorre que, ao processar os cálculos do Método Evolutivo com as variáveis declaradas pela própria parte (Área, Custo Unitário, Depreciação de 43,10% e Fator de Mercado de 0,85), o resultado matemático correto alcança o montante de **R\$ 602.776,50**.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.304**

Verifica-se, portanto, que o valor final indicado no laudo da Recorrente (R\$ 468.000,00) decorre de erro material na aplicação da fórmula avaliatória, não refletindo as próprias premissas adotadas pela perita particular.

Ademais, observa-se que a decisão de primeira instância já havia beneficiado a contribuinte ao adotar um fator de mercado reduzido de **0,7**, inferior ao padrão usualmente observado (entre 0,85 e 1,15) e inferior ao próprio fator de 0,85 sugerido no novo laudo da Recorrente. O valor fixado na decisão recorrida (R\$ 509.919,00) mostra-se, assim, mais favorável à contribuinte do que o resultado da avaliação técnica estrita baseada nas novas premissas trazidas no recurso.

Diante da constatação de erro de cálculo no laudo da Recorrente e considerando que a retificação correta das premissas conduziria a um valor superior ao da decisão recorrida (o que é vedado em recurso voluntário exclusivo da contribuinte, sob pena de *reformatio in pejus*, e também desnecessário, visto que a Fazenda pugna apenas pela manutenção da decisão), impõe-se a manutenção do *decisum* de primeira instância.

Isto posto, voto pelo DESPROVIMENTO do Recurso Voluntário, mantendo-se integralmente a decisão recorrida.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARIA ANGELE DA CRUZ** 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 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

MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO
CONSELHEIRO RELATOR