

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.306

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.953

Recorrente: **P.K.K. CALÇADOS LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

***IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO
DO VALOR VENAL***

Mantém-se a base de cálculo adotada no lançamento, 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. 119/127, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por PKK CALÇADOS LTDA. em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ) de julgar improcedente 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 2024, para uma loja de 2.847 m² situada na Rua Conde de Bonfim, nº 372, loja A e sala 201, na Tijuca, identificada no cadastro municipal sob a inscrição nº 1.868.092-6.

No lançamento combatido, a base de cálculo constou como sendo de R\$ 4.411.331,00. A impugnante sustentou, porém, que o valor venal do imóvel na data do fato gerador de 2024 seria de R\$ 3.323.200,00. Em amparo dessa assertiva, juntou laudo técnico avaliatório, lastreado no Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual utilizou seis elementos amostrais (cópias dos anúncios seguem às fls. 20 e seguintes) e incluiu diversas fotos do interior da loja.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.306**

Por oportuno, informo que não se trata do mesmo imóvel que foi objeto do caso do Recurso Voluntário nº 20.564, interposto pelo mesmo contribuinte e igualmente versando sobre valor venal. No caso do RV 20.564, o imóvel estava localizado na Rua Dias da Cruz, no Méier, e o exercício do lançamento impugnado ali era o de 2023.

Por outro lado, o imóvel tratado nos presentes autos corresponde a duas matrículas distintas no cartório do 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis, uma para a loja A (v. certidão às fls. 6) e outra para a sobreloja 201 (v. certidão às fls. 08). Curiosamente, foram objeto de uma única inscrição imobiliária no cadastro do IPTU, aparentemente em desacordo com o que dispõe o parágrafo único do art. 72 da Lei nº 691/1984.

Art. 72 - Os imóveis localizados no Município, ainda que isentos do imposto ou imunes a este, ficam sujeitos à inscrição no órgão competente da Secretaria Municipal de Fazenda.

Parágrafo único - A cada unidade imobiliária autônoma corresponderá, pelo menos, uma inscrição, conforme dispuser o regulamento.

Na sequência, a Assessoria de Avaliação e Análises Técnicas (FP/REC-RIO/AAT) assim se manifestou:

Com referência ao requerimento de impugnação do valor venal lançado na guia ordinária do exercício de 2024 para o imóvel de inscrição fiscal 1.868.092-6, localizado à Rua Conde de Bonfim, 372, loja A e sala 201, são cabíveis as seguintes considerações:

1) Trata-se do imóvel de utilização não residencial, cadastrado com a tipologia "LOJA", com 746 m² de área construída e idade 1966, situado em localização icônica no melhor ponto comercial da Tijuca, na esquina das Ruas Conde de Bonfim e General Roca, em plena Praça Saens Pena, onde durante muitos anos esteve instalada uma agência do Bradesco. O valor venal do lançamento do IPTU de 2024 foi de R\$ 4.411.331,00, mas o contribuinte contestou o lançamento e autuou laudo de avaliação às fls. 21 a 52, apontando como valor de mercado o montante de R\$ 3.323.200,00 na data do fato gerador do IPTU do exercício de 2024.

2) No laudo, o Arquiteto que o subscreve estima o valor do imóvel a partir do Método Comparativo de Dados de Mercado a partir de uma amostra de seis imóveis comerciais na Tijuca, que se encontram relacionadas na tabela às fls. 28. A amostra selecionada não apresenta nenhuma similaridade em relação ao imóvel avaliando, seja relacionada ao seu padrão construtivo, seja em relação ao seu estado de conservação.

3) Os elementos apresentados no laudo invariavelmente correspondem a prédios comerciais com alto grau de depreciação física, bem como possuem características construtivas distintas em relação ao imóvel avaliando, havendo o caso inclusive de prédios abandonados há décadas e outros com tipologias muito diferentes, não podendo servir de objeto de comparação com a loja objeto da

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.306**

presente avaliação. Em resumo, a amostra apresentada pelo requerente constitui um flagrante desrespeito aos mais básicos preceitos da Engenharia de Avaliações.

4) Desta forma, de modo a não indeferir de plano a impugnação, solicitamos que seja o contribuinte notificado, por meio de memorando de exigência, a reapresentar Laudo Técnico assinado por profissional habilitado, no prazo descrito no art. 27, III, do Decreto 14.602/96, que atenda ao grau de fundamentação mínimo equivalente ao II da Norma NBR 14653.

5) Em caso de opção pelo Método Comparativo de Dados de Mercado ou Método de Inferência Estatística, os elementos amostrais (no mínimo cinco elementos) deverão ser corresponder a lojas com características semelhantes às da unidade objeto deste processo, devidamente identificadas, incluindo endereço completo com número de porta e complemento, data da oferta e respectiva fonte de informação, de forma a permitir a verificação dos dados coletados, segundo o informado no Requerimento de fls. 02. Ademais, a amostra de mercado deve vir acompanhada do devido tratamento estatístico por fatores de homogeneização, ensejando, dessa forma, a adequada comparação.

A contribuinte foi então intimada a apresentar novo laudo, e o fez às fls. 58 e seguintes.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, a AAT assim se pronunciou:

Trata o presente processo da impugnação de valor venal referente ao exercício de 2024 para o imóvel de inscrição 1.868.092-6. Tendo sido o contribuinte regularmente notificado acerca da necessidade de apresentar documentação complementar para adequação do laudo técnico à fundamentação de sua impugnação, conforme nosso parecer e termo de exigência formulados às fls. 56 e 57, veio o contribuinte ao processo autuar às fls. 58 a 89 novo laudo de avaliação, sobre o qual tecemos as observações a seguir:

1) O Avaliador contratado pelo contribuinte faz uso do Método Comparativo de Dados de Mercado apresentando outra amostra com seis imóveis comerciais na Tijuca, que se encontram relacionados na tabela às fls. 65. Mais uma vez, o nobre Arquiteto insiste em apresentar elementos que não apresentam similaridade para fins de comparação com o imóvel avaliando, seja porque são prédios antigos abandonados ou imóveis comerciais sem uso há muitos anos, seja porque possuem características construtivas distintas em relação ao imóvel objeto da avaliação.

2) O elemento nº 01, por exemplo, corresponde a um prédio muito antigo, em mau estado de conservação, que foi por décadas utilizada por uma padaria na Rua Barão de Mesquita, próximo ao Colégio Militar. A edificação chegou a ser reformada internamente, mas hoje se encontra praticamente abandonada. Comparar uma padaria vazia

CONSELHO DE CONTRIBUENTES**Acórdão nº 19.306**

com a loja localizada na esquina mais movimentada e valorizada da Tijuca, em plena Praça Saens Pena, na porta do Metrô, constitui, no mínimo, um deslize técnico do Perito.

3) O elemento nº 02 corresponde a uma antiga loja de móveis que se encontra a mais de um quilômetro da Praça Saens Pena, em região de franca desvalorização comercial na Rua Conde de Bonfim, estando abandonado há anos, sem conseguir sequer um locatário interessado. O mesmo se aplica ao elemento nº 05, que é praticamente contíguo ao de nº 02, e era ocupado por uma clínica, estando fechado há muitíssimo tempo, sem perspectiva de nova utilização.

4) Mais grave ainda é a introdução do elemento nº 03 na amostra. Depõe contra a credibilidade do Avaliador apresentar um imóvel deste naipe, nesta localização, próprio para a instalação de uma padaria, uma loja de tintas ou um depósito de material de construção, como foi utilizado nas últimas décadas, para fins de comparação com uma loja no melhor ponto comercial da Tijuca.

5) Quanto ao elemento nº 04, restaram algumas dúvidas quanto à área do mesmo, uma vez que, no endereço citado, há três pequenas lojas com 40 m², 71 m² e 71 m² de área, com inscrições fiscais distintas, sendo a loja A menor delas. Estariam os três imóveis juntos à venda ou seria apenas a loja A?

6) Por último, cabe citar que o elemento nº 06, embora seja comparável ao imóvel avaliando em termos de localização, deveria ter sua área adaptada às características do imóvel avaliando. Afinal, a loja objeto de avaliação possui uma loja térrea com cerca de 475 m² de área (a área do terreno) e uma sobreloja com aproximadamente 271 m² completando a área de 746 m² cadastrada junto à Prefeitura. Neste caso, mais de 60% da área do imóvel corresponde à loja de frente para o logradouro, que possui maior valor que a sobreloja. Já o prédio situado à Rua Pinto de Figueiredo, 32, possui uma loja no térreo com 163 m² e mais três andares de salas com 163 m² cada. Neste caso, a loja corresponde a apenas 25% da área total. Fica óbvio que deveria ter sido adotada uma equalização utilizando o conceito de área equivalente.

7) Em resumo, a amostra apresentada é claramente tendenciosa e não se presta à comparação direta com o imóvel avaliando, considerando-se apenas as áreas e localizações. Deveria ter sido incluído na homogeneização da amostra, pelo menos, um fator para expressar as diferenças de padrão construtivo e de estado de conservação em relação ao imóvel avaliando, de modo a conferir maior credibilidade à análise. Tal fator corretivo certamente elevaria sobremaneira o valor unitário homogeneizado estimado na última coluna da tabela às fls. 66.

8) O próprio Fator de Localização utilizado no laudo (a relação entre os valores unitários para lojas comerciais - V_{loja} - publicados pela Prefeitura para fins tributários) não capta totalmente a diferença de valorização do ponto comercial dos elementos amostrais em relação à loja que está sendo avaliada. Embora este índice, dentre os

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.306

disponíveis, seja aquele que representa de forma mais fidedigna a diferença dos valores de mercado dos trechos de logradouros, é notório que, nos casos extremos de imóveis top de linha como o presente, a relação entre os valores de V_{loja} é insuficiente para expressar a mudança de valor unicamente em função da diferença de localização dos Imóveis.

9) A introdução de um fator de adequação justo, relacionado ao padrão construtivo e do estado de conservação, para os seis elementos da amostra certamente elevaria o valor unitário final homogeneizado a um patamar superior ao lançado.

10) Vale aqui citar algumas transações com lojas comerciais nas imediações da Praça Saens Pena registradas junto à Prefeitura por valores unitários muito superiores ao lançado em 2024, que correspondeu a R\$ 5.913,31 por m^2 (resultantes da divisão da base de cálculo de R\$ 4.411.331,00 pela área de 745 m^2):

(a) a loja bastante próxima à avalianda, por exemplo, situada no nº 352 de Rua Conde de Bonfim e possuindo 1.011 m^2 de área, foi comercializada por exatos R\$ 14.000.000,00, o que correspondeu a R\$ 13.847,67 por m^2 , mais do que o dobro do valor lançado;

(b) a loja A da Praça Saens Pena, com área de 201 m^2 , foi vendida por R\$ 2.750.000,00, correspondendo a R\$ 13.681,59 por m^2 , também acima do dobro do valor lançado

(c) já a loja B situada à Rua Conde de Bonfim, 512, de 160 m^2 , foi transacionada por R\$ 1.650.000,00, equivalentes a R\$ 10.312,50 por

(d) outro exemplo é a loja localizada na mesma Rua Conde de Bonfim, nº 555, cujo valor declarado de transação foi de R\$ 1.950.000,00 para 278 m^2 , o que significa R\$ 7.014,39 por m^3 .

11) Há inúmeros outros casos de transações registradas com lojas nos arredores da Praça Saens Pena por valores superiores a R\$ 6.000,00 por m^2 . É improvável que o Avaliador não tenha encontrado ofertas de imóveis semelhantes naquela sub-região com valores anunciados neste patamar. Fica bem evidenciado o viés da amostra apresentada que, por tudo aqui exposto, deve ser desqualificada.

Face ao exposto, propomos o INDEFERIMENTO do pleito de impugnação de valor venal para o exercício de 2024 para o imóvel de inscrição 1.868.092-6.

Foi com base nesse parecer que a F/REC-RIO/CRJ prolatou sua decisão, cientificada à impugnante em 29/08/2024 (v. comprovantes postais de fls. 95-v). O Recurso Voluntário foi apresentado em 26/09/2021 (v. termo de recebimento fazendário às fls. 96). Logo, foi tempestiva sua interposição.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.306

Em sua petição recursal, o autor do laudo e representante da contribuinte pontua que há 25 anos integra o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Enfatiza que a execução de um laudo de avaliação deveria se ater a imóveis que estejam em fase de negociação e pertinentes a ela.

Critica a análise feita pela AAT, acusando-a de sucinta e de fazer comparações inteiramente inverídicas acerca dos elementos amostrais do laudo da contribuinte. Observa que os elementos com que a AAT trabalhou foram retirados da base de dados do ITBI, os quais, a seu ver, não poderiam ser utilizados por servidores do Município, sob pena de violação ao sigilo fiscal.

Junta mais fotos do imóvel avaliando, tiradas em 20/01/2024, a fim de evidenciar condição precária de pisos e revestimentos internos e externos, bem como a preocupação (tapumes) com invasões, já que a loja estaria há muito tempo fechada.

Afirma que o trabalho de um avaliador se baseia na tendência de mercado, não em uma comparação categórica e explícita dos imóveis.

Junta fotos relativas aos elementos amostrais de nº 1, 2, 3 e 5 de seu laudo. Salaria que todos esses elementos eram de tipologia comercial. Sustenta que teriam características iguais ou até superiores, em conservação, às do imóvel avaliando. Argumenta que todos estariam em “vias primárias” do bairro e a uma distância “considerável para a região”.

Especificamente quanto ao elemento nº 4, diz acreditar que a metragem apresentada no anúncio e, por conseguinte, na sua pesquisa, corresponderia ao somatório das três lojas, o que seria denotado inclusive pelos dados do cadastro do IPTU. Compromete-se a refazer os cálculos com troca dessa área, embora pontuando que, a seu ver, isso não seria muito significativo.

Quanto ao seu elemento amostral nº 6, explica que, por não ter acesso ao cadastro da SMF, não poderia utilizar a equivalência de modo eficaz. Por essa razão, pleiteia que se aceite a substituição do seu elemento amostral de nº 6 por um imóvel em negociação na Rua Conde de Bonfim, nº 302, a 250 m do imóvel avaliando, na Praça Saenz Peña. Reproduz nos autos o respectivo anúncio.

Apresenta nova memória de cálculo com uso do Método Comparativo, já com as correções acima descritas, resultando em um valor de R\$ 3.550.900,00 para o imóvel avaliando.

Por fim, acrescenta que a variação da inflação oficial, que reajusta os valores venais para fins de IPTU no Município do Rio de Janeiro, estaria bem acima da variação real do mercado imobiliário carioca (medida pelo índice Fipezap) desde pelo menos 2018. Apresenta tabela a respeito.

Em sua instrução para o julgamento de segunda instância, apresentada por Fiscal de Rendas distinto daquele que atuara na primeira, a AAT reitera que a amostra usada pelo laudo da Recorrente era, em sua maior parte, composta de imóveis desocupados situados em locais de baixa liquidez e pouca “vida”, ao passo que o imóvel avaliando era uma loja situada no “coração pulsante” da Tijuca.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.306**

Assinala que vários autores atuais recomendam que as avaliações utilizem dados de transações efetivas, quando disponíveis, em detrimento de preços ofertados em sites de imobiliárias, nos quais se verifica frequentemente de um mesmo imóvel ser anunciado por preços distintos e de as características neles informadas não corresponderem à realidade do que está construído no local. Logo, não era de se levar em conta a argumentação recursal contra o uso fazendário de amostra retirada do banco de dados do ITBI.

Assevera que as novas fotos juntadas com o Recurso evidenciavam o acerto da análise crítica já feita pela AAT. E que isso seria ainda mais reforçado verificando-se o que consta no Google Maps e no Street View.

Pontua que a análise da AAT sobre os elementos amostrais 1 a 3 do laudo da Recorrente havia sido incisiva e que, em contrapartida, o Recurso havia sido sucinto a respeito, limitando-se a afirmar que se guiava pela “tendência” de mercado. Enfatiza que a tendência do coração pulsante da Tijuca seria valorizante, ao contrário do que se passava com a amostra escolhida pelo perito do laudo.

Quanto às colocações da Recorrente acerca do elemento nº 4, disse consistirem em conjectura razoável, mas não demonstrada.

Quanto ao pleito recursal de substituição do elemento amostral nº 6, manifesta-se a AAT contrariamente, na medida em que o perito poderia visitar o imóvel anunciado para acatar ou contrapor as críticas já tecidas pela AAT.

Por fim, sublinha que a análise da AAT em primeira instância se fizera com amparo em valores efetivos de transações no coração pulsante da Tijuca, apontando para valores unitários de m² muito acima daquele decorrente da própria base de cálculo do lançamento impugnado. Por essas razões, milita a AAT pelo desprovemento do Recurso Voluntário.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Como bem pontuado pela d. Representação da Fazenda, a controvérsia envolve matéria essencialmente técnica, sendo a AAT o órgão da Secretaria Municipal de Fazenda que detém a competência para prestar informações aos órgãos julgadores no que tange ao valor venal de imóveis, de acordo com o que dispõe o art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.306

E a AAT, em suas duas manifestações nos autos, pontuou que os imóveis constantes da amostra usada no laudo técnico apresentado pela Recorrente não possuiriam similaridade com o imóvel avaliado, seja no que diz respeito ao padrão construtivo, seja em relação ao estado de conservação e, especialmente, em virtude da sua localização (que seria distante do imóvel avaliado e em local sensivelmente menos valorizado e de menor liquidez).

A jurisprudência desse E. Conselho prestigia o trabalho da AAT quando não demonstrado, por meio de contestação técnica, eventual falha no cálculo por ela realizado. Nesse sentido, confira-se o Acórdão nº 17.568, de 2020:

IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO DO VALOR VENAL
Mantém-se a base de cálculo fixada pela primeira instância administrativa, 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.

Ante o exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso voluntário.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **P.K.K. CALÇADOS LTDA.** 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, 29 de janeiro de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO RELATOR