

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.307

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.974

Recorrente: **CASA CONDOR IMPORTADORA S.A.**

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

Relator: Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**

Representante da Fazenda: **TIAGO CAMPOS SILVA**

***IPTU – NULIDADE DA DECISÃO DE PRIMEIRA
INSTÂNCIA – INOCORRÊNCIA***

Há de ser rejeitada a alegação de nulidade da decisão recorrida que toma por base manifestação do órgão técnico competente, com adequada fundamentação, em não se verificando qualquer das hipóteses constantes do art. 40 do Decreto nº 14.602/1996. Preliminar rejeitada. Decisão unânime.

***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.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 168/170, que passa a fazer parte integrante do presente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.307**

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por CASA CONDOR IMPORTADORA S.A., em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 144/145, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da Base de Cálculo do IPTU no exercício de 2023 para R\$ 1.542.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil reais) em relação ao imóvel localizado na Rua Sinimbu, nº 503 – São Cristóvão, com inscrição imobiliária nº 0.547.504-1.

O valor venal adotado no lançamento do IPTU – R\$ 1.896.437,00 (um milhão, oitocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e sete reais) – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação cuja conclusão indica que o valor do imóvel em janeiro de 2023 seria R\$ 528.000,00 (quinhentos e vinte e oito mil reais), conforme fls. 53/88, reputado como correto pelo impugnante.

Argumentou o contribuinte, às fls. 5/15 e 47/51, que o valor venal utilizado na apuração do IPTU era incompatível com o valor de mercado, por conta da localização do imóvel em área de degradação ambiental, nos arredores de favelas, e do alto custo de segurança, o que implica em desvalorização econômica. Juntou à impugnação cópias de matérias jornalísticas, a fim de comprovar seus argumentos.

Afirmou também que o laudo em questão foi elaborado de acordo com o Método Evolutivo, atendendo às prescrições da NBR 14653-2, calculando-se em separado o valor do terreno e o valor das benfeitorias no estado, aplicando-se um fator de comercialização. Asseverou também que o laudo do *expert* considerou a degradação da região em que o imóvel está localizado, as restrições de uso em razão da localidade e da violência, e a redução dos serviços de água e luz.

Tendo a impugnação sido indeferida de plano pelo Gerente da F/REC-RIO/CIP-1, à fl. 95, por falta de comprovação da capacidade postulatória, apresentou a contribuinte recurso às fls. 98/102, o qual foi acolhido pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, conforme decisão de fls. 136/138, tendo sido determinado o encaminhamento do processo à F/REC-RIO/AAT para manifestação.

Às fls. 141/143, manifestou-se a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas pelo deferimento parcial do pedido de revisão do valor venal, sugerindo que fosse adotado o valor de R\$ 1.542.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil reais) para 1º de janeiro de 2023.

Com base nas informações prestadas pelo órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da Base de Cálculo conforme sugerido pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas.

No Recurso Voluntário, de fls. 149/157, a Recorrente pleiteou o reconhecimento de nulidade da decisão recorrida, o provimento do Recurso Voluntário para que fosse considerado o valor de R\$ 528.000,00 como base de cálculo do tributo, e, subsidiariamente, o reconhecimento do direito ao aproveitamento da decisão de parcial provimento não só para o exercício de 2023, mas também para os posteriores, bem como do direito à restituição administrativa dos valores indevidamente pagos, com base nos seguintes argumentos:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.307**

1) Cabe destacar a nulidade da decisão recorrida, pela ausência de fundamentação e de análise do ponto trazido pela recorrente em sua impugnação, qual seja, a localização do imóvel em área de evidente degradação ambiental e social.

2) Toda e qualquer decisão administrativa deve ser obrigatoriamente fundamentada, para que seja assegurado o princípio do contraditório e da ampla defesa, em consonância com o que dispõe o art. 40, II e III, do Decreto nº 14.602/1996.

3) Se este Colendo Conselho apreciar apenas as questões que foram analisadas pela decisão, estará negando à recorrente uma das instâncias a que faz jus qualquer contribuinte, prejudicando seu direito ao contraditório.

4) A Fazenda não trouxe nenhum fundamento capaz de demonstrar o motivo pelo qual não acatou todos os critérios e fundamentos apresentados no laudo técnico, como, por exemplo, o fato de que "com o crescimento desordenado das habitações irregulares e com a extrema violência na vizinhança imediata, (...) o imóvel vem sofrendo com a desvalorização, gerando uma perda do potencial de comercialização", que foi completamente desconsiderado pela Assessoria de Avaliação e Análises Técnicas e, conseqüentemente, pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que, simplesmente, adotou o parecer daquele órgão e, sem fazer qualquer consideração ou correlação entre as razões expostas pela Recorrente e aquelas consideradas no parecer, julgou parcialmente procedente a impugnação.

5) A impugnação foi julgada parcialmente procedente por entender que o laudo apresentado adotou uma idade funcional para o imóvel não condizente com a suposta realidade, aplicou um fator de comercialização que não considerou a atratividade para tanto, e aplicou indiscriminadamente um estado de conservação e coeficiente de depreciação supostamente não condizentes com a realidade. Contudo, o laudo apresentado reflete a idade funcional do imóvel, levando em consideração sua condição atual e o desgaste natural ao longo do tempo.

6) Ao consignar no parecer que "não se observa tamanha perda de funcionalidade para o estabelecimento ali instalado", a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas ignorou o fato de que o imóvel está localizado em uma área de risco e de que sofreu intensa depreciação em termos de valor de mercado, tendo, inclusive, desconsiderado as razões expostas no laudo técnico elaborado e juntado aos autos.

7) Ao discordar do laudo pericial no que diz respeito à idade funcional do imóvel, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas deveria embasar a sua decisão em evidências concretas e justificativas técnicas plausíveis. Não foram apresentados fundamentos suficientes para justificar sua discordância. A idade funcional atribuída ao imóvel no laudo pericial é condizente com a realidade e reflete com precisão sua condição atual.

8) A decisão aplica os coeficientes de depreciação sem adentrar na fundamentação, limitando-se a aduzir que se trata de "um depósito em pleno funcionamento, que passou por melhorias ao longo dos anos". Não foi, entretanto, apresentada uma análise técnica para tal alteração.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.307

9) A localização do imóvel em área de favela implica desvalorização significativa. O laudo pericial, baseado em análises de mercado e dados concretos, justificou a aplicação dos fatores rebatidos pela Fazenda Municipal.

10) O parecer da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas e a decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários reduzem tais fatores sem demonstração do embasamento técnico para tal, acabando por não refletir a realidade do mercado imobiliário na região e por desconsiderar as peculiaridades da área onde o imóvel está situado.

11) Não é viável o aumento do fator de comercialização para 0,80, uma vez que isso não é sustentado por uma fundamentação técnica adequada e desconsidera a atratividade do imóvel, considerando todas as peculiaridades do seu entorno.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, com base na competência definida no art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, às fls. 166/166-v, opinou pelo desprovimento do Recurso Voluntário, manifestando-se do seguinte modo:

Quase toda a cidade é próxima de favelas. E nem todas favelas representam risco significativo e real. Nem o laudo nem o recurso apresentam quaisquer provas do risco excepcional que afetaria a Rua Sinimbu, 503. Nem sequer uma ocorrência policial de arrombamento do estabelecimento ou de assalto foi juntada aos autos. Nem uma ocorrência de assalto aos funcionários ou administradores na saída do local. Nenhuma marca de bala no estabelecimento. De forma que discordo tanto do laudo quanto da análise que imaginam que o imóvel **recém construído** só seria vendido com deságio de 20% do que foi investido nele (análise) ou com 30% de prejuízo de tudo que foi investido (laudo). Acho que 15% já seria suficientemente conservador. Tal questão foi abordada no item 6 da análise de forma que, SMJ, me parece disparatada a alegação de nulidade da decisão feita no recurso.

A argumentação acima levanta, na mente mais atenta, uma questão martelada exaustivamente no recurso: a falta de critérios técnicos para definir o fator de comercialização. De fato, **O método escolhido pelo laudo é um método frágil. Uma simplificação NÃO NORMATIVA (mas aceita pela Administração Tributária) do método evolutivo que usa "fórmulas matemáticas"**. Mas cujas variáveis de entrada (as variáveis da fórmula), especialmente as mais determinantes da avaliação, são quase todas subjetivas. Assim, a escolha do valor do fator de comercialização discorrida acima é, ao fim e ao cabo, inarredavelmente subjetiva. Impossível, portanto, para o laudo, para o recurso ou para esse parecer técnico atender "matematicamente" ou "tecnicamente" as demandas/alegações dos itens 7, 12, 18, 19 a 33. Nenhum dos três o fez. Enfim, tanto o fator de comercialização (vide acima) carrega forte carga de subjetividade quanto a idade funcional (vide abaixo).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.307**

Também é inteiramente subjetiva a determinação da idade funcional do imóvel, sua aparência e solidez e seu estado de conservação. Enfim a determinação do quanto da sua vida útil já se esgotou é também subjetiva. Estou de acordo com a análise. O imóvel já gastou 40% de sua vida útil. Mais que isso me parece incompatível com a atual ocupação e utilização. E não mais da metade como querem laudo e recurso.”

A Representação da Fazenda requereu a rejeição da preliminar de nulidade da decisão recorrida, suscitada pelo Contribuinte, e, no mérito, opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO**PRELIMINAR DE NULIDADE**

Não assiste razão à Recorrente. A decisão recorrida pautou-se em manifestação técnica da Assessoria de Análises Técnicas (AAT), que levou em consideração um redutor por se tratar de imóvel “inserido em comunidade de baixa renda”.

De qualquer forma, a alegação genérica de que o imóvel estaria situado em região desvalorizada, por si só, não tem o condão de levar à redução da base de cálculo do IPTU. Para o acolhimento de tal pleito é necessário que tal alegação esteja fundada em laudo técnico. E a AAT esclareceu, em detalhes, as falhas metodológicas cometidas no laudo apresentado pela Recorrente.

Ante o exposto, REJEITO a preliminar de nulidade alegada.

MÉRITO

No mérito, também não assiste razão à Recorrente. Como pontuado pela AAT, o método adotado no laudo apresentado pela Recorrente é frágil. Trata-se de “estimativa superficial e extremamente simplificada, gerada a partir do Método do Custo de Reprodução de Benfeitorias e utilizada originariamente para estimar o valor de imóveis residenciais novos para fins de incorporação. Seu uso para imóveis comerciais [aqui se trata de um imóvel classificado como industrial], com outras tipologias, tem sido contestado em diferentes fóruns de discussão e declarado impróprio para tais casos, ainda mais quando se adota fatores de comercialização fora do intervalo de 15% em relação à unidade.”

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.307**

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.

No recurso voluntário não foi feita qualquer contestação técnica às inconsistências apontadas pela AAT ao laudo da Recorrente.

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 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: **CASA CONDOR IMPORTADORA S.A.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes:

- 1) Por unanimidade, rejeitar a preliminar de nulidade da decisão recorrida, suscitada pelo Contribuinte, nos termos do voto do Relator; e
- 2) No mérito, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.307

Ausente das votações 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