

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.308

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.745

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. 111/112-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.308**

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por CASA CONDOR IMPORTADORA S.A., em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, à fl. 76, que julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE a impugnação apresentada e DETERMINOU a redução da Base de Cálculo do IPTU no exercício de 2024 para R\$ 1.615.000,00 (um milhão, seiscentos e quinze 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\$ 1.985.949,00 (um milhão novecentos e oitenta e cinco mil, novecentos e quarenta e nove 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. 33/67.

Considerando que, para o exercício de 2023, foi reputado como correto o valor venal no montante de R\$ 528.000,00, para o exercício de 2024 foi considerado pelo impugnante como correto o valor de R\$ 552.921,60 (quinhentos e cinquenta e dois mil, novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos), considerando a atualização do IPCA-E (4,72%).

Argumentou a impugnante 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 e das boas práticas em avaliação adotadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), 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.

Às fls. 74/75, 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\$ 1.615.000,00 (um milhão, seiscentos e quinze mil reais) em 1º de janeiro de 2024.

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. 77/83 e 99, a Recorrente pleiteou o reconhecimento de nulidade da decisão recorrida e o provimento do Recurso Voluntário para que fosse considerado o valor de R\$ 552.921,60 como base de cálculo do tributo, com base nos seguintes argumentos:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.308

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 alterou os critérios fixados no laudo técnico.

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 e aplicou indiscriminadamente o redutor de 30% no fator de comercialização. 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 na decisão que *“não vemos tamanha perda de funcionalidade para o estabelecimento comercial ali instalado”*, o Município do Rio de Janeiro ignora o fato de que o imóvel está localizado em uma área de risco e que sofreu intensa depreciação em termos de valor de mercado.

7) Ao fixar a idade funcional de 60% da vida útil, reduzindo 15% da idade estimada pelo laudo pericial, a Prefeitura deveria embasar sua decisão em evidências concretas e justificativas técnicas plausíveis. A idade funcional atribuída ao imóvel no laudo pericial é condizente com a realidade e reflete com precisão sua condição atual.

8) Em relação à suposta aplicação indiscriminada do redutor de 30% no fator de comercialização, veja-se que, para a aplicação do coeficiente de 0,70, o *expert* baseou-se na conjuntura do mercado, tal como estabelecido na NBR 14653-2.

9) Por outro lado, a decisão aplica o coeficiente de 0,80 sem adentrar na fundamentação, limitando-se a aduzir que *“a adoção concomitante de uma quota de terreno de 25% no fator de comercialização contempla todo o conjunto de características negativas apontadas no laudo”*. Não foi, entretanto, apresentada uma análise técnica para tal alteração, a qual não reflete a realidade do mercado imobiliário na região e desconsidera as peculiaridades da área onde o imóvel está situado.

10) 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 de um redutor maior no fator de comercialização.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, com base na competência definida no art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, às fls. 89/89-v, opinou pelo desprovimento do Recurso Voluntário, manifestando-se do seguinte modo:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.308

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 foi juntada aos autos. Nem uma ocorrência de assalto aos funcionários ou administradores. 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.

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 a análise atender "matematicamente" ou "tecnicamente" as demandas/alegações dos itens 7, 12, 18, 19, 21, 22. Nenhum dos três o fez. Enfim, tanto o fator de comercialização (vide acima) carrega forte carga de subjetividade quanto a idade funcional (vide abaixo).

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. E não mais da metade como querem laudo e recurso.

Tendo recebido os autos, solicitei, à fl. 91, a intimação da Recorrente a fim de prestar esclarecimentos quanto à qualificação da impetrante do Recurso Voluntário, haja vista não constar seu nome no documento acostado aos autos.

Instada a se manifestar, informou a Recorrente, às fls. 93/95, que por um equívoco da própria Prefeitura a primeira folha do Recurso em questão não foi juntada aos autos. Sendo assim, requereu a juntada da citada folha, na qual consta o nome de Casa Condor Importadora S/A como impetrante do Recurso Voluntário."

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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.308**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 no RV 20.974 conexo, referente ao exercício de 2023, 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.”

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 nº 17.568, de 2020:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.308

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.

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