

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.309**

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.047**

Recorrente: **JOSÉ FERREIRA DE SOUSA**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

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

*Mantém-se a base de cálculo do lançamento, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal não oferecer elementos técnicos suficientes e necessários capazes de justificar a alteração do valor venal. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

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

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 100/102, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JOSÉ FERREIRA DE SOUSA (fls. 46), face à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), em fls. 44/45, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal utilizado como base de cálculo do IPTU do exercício de 2025 para o imóvel localizado na Avenida Marechal Rondon, nº 1971 - Sampaio, com inscrição fiscal imobiliária nº 0324619-6.

O valor venal adotado no lançamento do imposto – R\$ 1.635.248,00 – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação cuja conclusão indica que o valor do imóvel no ano de 2025 seria de R\$ 810.281,03 (fls. 07/34).

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES****Acórdão nº 19.309**

Às fls. 38 consta procedimento de desdobramento do valor exigido, que passou a ser registrado na guia 01/2025, resolutória, cobrando a TCL e o IPTU reputado correto de acordo com o laudo apresentado, e na guia 02/2025, inibida, que consigna a parte contestada do imposto, com exigibilidade suspensa.

Os autos foram encaminhados à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT, que, manifestando-se às fls. 41/43, opinou pelo indeferimento do pleito. Como embasamento de sua análise, observou, em resumo: (i) que, no caso do método evolutivo, a Administração Tributária Municipal aceita o uso da simplificação de Mandelblatt, que fora desenvolvida no laudo apresentado; (ii) que, entretanto, as fotos juntadas aos autos não permitiram conferir a idade percentual da edificação; (iii) que os parâmetros de depreciação e estado de conservação contidos no laudo, ainda que totalmente aceitos, conduziram a um fator de depreciação (ROSS-HEIDECKE) de 40%, e não de 72,90%, como constou no avaliação; (iv) que merece crítica o valor de 0,5 proposto para o fator de comercialização k, por estar abaixo do limite inferior usual de 0,85, o mínimo a ser aceito para o caso em tela; (v) que fora utilizado o custo unitário de construção – CUB – de Galpão industrial, o mais baixo da tabela do SINDUSCON, apesar de o prédio também possuir loja, salas, cozinha e banheiro; (vi) que, considerando os ajustes citados e mantendo a metodologia escolhida pela avaliadora, o valor venal obtido é superior ao determinado a partir da planta de valores do IPTU.

Com base na manifestação do órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação e manteve a base de cálculo do lançamento do IPTU de 2025 (fls. 45).

Ciente da decisão, a Contribuinte solicitou a reanálise do caso (fls. 46) e juntou novo laudo de avaliação (fls. 47/78), alterando tão somente o fator de comercialização k para 0,85 e a depreciação para 75,3%.

A AAT, atuando com fundamento na competência definida pelo art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, asseverou em relação ao novo laudo: (i) que a depreciação apontada pela recorrente, acima de 70%, é incompatível com as características do imóvel, cabendo adotar o percentual de 40%, obtido a partir de informações do próprio laudo inicial e da correta consulta às tabelas pertinentes; (ii) que a tipologia galpão industrial conflita com as fotos apresentadas, sendo mais razoável, para o caso, a utilização do CUB de padrão residencial normal; (iii) que, mesmo excessivamente conservador, o fator de comercialização adotado no segundo laudo, de 0,85, pode ser acatado; (iv) que, com a aplicação dos dados à fórmula de Mandelblatt, chega-se a um valor venal acima daquele apontado pela Planta de Valores, o que também se observaria acaso, abusando do senso comum, fosse atribuído ao imóvel a tipologia galpão industrial. Ao fim, o órgão técnico sugeriu o desprovimento do recurso.

Às fls. 88 foi juntada pela Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial do IPTU (F/REC-RIO/CIP-4) informação de que, nos autos do processo nº 04/66/302.523/2018, os dados cadastrais do imóvel haviam sido alterados. Tais alterações estão expressas no despacho copiado às fls. 87 e consistiram na retificação da área construída tributável de 1.955m<sup>2</sup> para 1.812m<sup>2</sup>, na mudança da tipologia de GALPÃO para ESPECIAL e na inclusão de dados territoriais (área de

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.309**

1.387m<sup>2</sup> e testada de 22,0m). Em função desses ajustes, foram emitidas as guias 03/2025 e 04/2025, que registram o lançamento e a remissão das diferenças de IPTU apuradas para 2020 a 2024, e a guia complementar 05/2025, cobrando diferenças de IPTU verificadas para o exercício de 2025. Registrou-se, no referido despacho, que aqueles autos foram então encaminhados à Coordenadoria do IPTU, em recurso de ofício à remissão, com indicação de posterior remessa para ciência do contribuinte.

A redução da área construída justificou o retorno dos autos à AAT, que ratificou a sugestão de não provimento do recurso, observando que o valor venal recalculado após a alteração do cadastro permanecia ainda bem acima do decorrente da planta de valores.

Em seguida, a Representação da Fazenda solicitou o processo nº 04/66/302.523/2018, buscando confirmar se os procedimentos realizados pela F/REC-RIO/CIP-4 já haviam sido notificados ao contribuinte e se as alterações cadastrais ainda poderiam ser questionadas, em grau de recuso, perante a Coordenadoria do IPTU. Copiou-se daqueles autos, no dia 30/10/2025, os documentos juntados às fls. 98/99, que revelam a ciência registrada no dia 09/08/2025.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

**VOTO**

Como se vê, a matéria discutida nos presentes autos é eminentemente de fato. Afinal, trata-se, originariamente, de impugnação apresentada pelo contribuinte contra o valor venal utilizado, pelo Município do Rio de Janeiro, como base de cálculo para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2025 para o imóvel localizado na Avenida Marechal Rondon, nº 1971 - Sampaio, com inscrição fiscal imobiliária nº 0324619-6.

O valor venal inicialmente utilizado como base de cálculo do imposto cobrado, no montante de R\$ 1.635.248,00, foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação indicando que o valor do imóvel, no ano de 2025, seria de R\$ 810.281,03.

Após a interposição do recurso voluntário que ora se analisa, oportunidade em que fora apresentado novo laudo técnico, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo indeferimento do recurso, observando que o valor venal recalculado após a alteração cadastral do imóvel permanecia ainda bem acima do decorrente da planta de valores.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES****Acórdão nº 19.309**

É que, nos autos do processo nº 04/66/302.523/2018, houve retificação da área construída tributável de 1.955m<sup>2</sup> para 1.812m<sup>2</sup>; da tipologia, que passou de GALPÃO para ESPECIAL; e na inclusão de dados territoriais (área de 1.387m<sup>2</sup> e testada de 22,0m). Em função desses ajustes, foram emitidas as guias 03/2025 e 04/2025, que registram o lançamento e a remissão das diferenças de IPTU apuradas para 2020 a 2024, e a guia complementar 05/2025, cobrando diferenças de IPTU verificadas para o exercício de 2025.

Pois bem. Como se sabe, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, nos termos do art. 66 da Lei nº 691/1984, que corresponde ao valor de mercado, ou seja, ao preço de venda do bem.

Caso o contribuinte não concorde com o valor venal atribuído ao imóvel pela Municipalidade, preceitua o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996 que a ele compete produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julgue indispensáveis à formação de seu convencimento.

Tal impugnação, então, é de natureza técnica e requer comprovação mediante avaliação do imóvel, contendo a apuração do valor real de mercado alcançado pelo bem, devendo ser realizada exclusivamente por profissionais da área.

Dito isto, a decisão recorrida baseou-se, como não poderia deixar de ser, na manifestação proferida pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – FP/SUBEX/REC-RIO/AAT, que, em cotejo com o laudo apresentado pela Recorrente, concluiu pela improcedência da impugnação anteriormente apresentada.

De fato, a legislação municipal elegeu a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas como órgão competente para instruir os autos no que se referir a valor venal do imóvel. Assim está redigido o artigo 118 do Decreto nº 14.602/1996:

Art. 118. Compete ao titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas:

- I - instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa;
- II - prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel.

Como a solução da presente controvérsia depende de conclusão acerca do real valor venal do imóvel e o órgão legalmente designado para tanto concluiu estar correto o valor de IPTU lançado, há de ser desprovido o presente recurso.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, voto para que seja NEGADO PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, mantendo-se integralmente o lançamento vergastado.

É como voto.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.309**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JOSÉ FERREIRA DE SOUSA** 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 da Relatora.

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

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO

(Designado para assinar o voto da Conselheira Relatora HEVELYN BRICHI RODRIGUES, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)