

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.310

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.985Recorrente: **HELIO AUGUSTO DOS SANTOS**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 atribuída pelo lançamento originário, 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. 80/81, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por HELIO AUGUSTO DOS SANTOS (fls. 76), face à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), em fls. 41/42, 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 Rua Torres de Oliveira, 265, Loja – Piedade, com inscrição fiscal imobiliária nº 3486691-3.

O valor venal adotado no lançamento do imposto – R\$ 468.813,00 – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação cuja conclusão indica que o valor do imóvel no ano de 2025 seria de R\$ 201.897,43 (fls. 06/32).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.310**

Às fls. 36 consta procedimento de desdobramento do valor exigido, que passou a ser registrado na guia 01/2025, resolutória, que traz a cobrança da TCL e do IPTU reputado correto de acordo com o laudo apresentado, e na guia 02/2025, inibida, que consigna a parte contestada do tributo, com exigibilidade suspensa.

Os autos foram encaminhados à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT, que, manifestando-se às fls. 38/39, 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 47,14%, como constou no avaliação; (iv) que houve informação desconhecida sobre a área edificada do imóvel; (v) que merece crítica o valor de 0,6 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; (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. 42).

Ciente da decisão, a Contribuinte juntou novo laudo de avaliação (fls. 44/71) e solicitou a reanálise do caso (fls. 76), configurando a interposição do Recurso Voluntário.

A demanda chega então a este E.CCM, já com novas informações devidamente prestadas pela AAT (fls. 78), que, atuando com fundamento na competência definida pelo art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, indicou em sua manifestação: (i) que o novo laudo corrige os principais erros apontados na análise técnica anterior; (ii) que cabe, contudo, ajustar o fator de comercialização para 0,85, adequando-o à prática da avaliação; (iii) que, refazendo os cálculos da Sra. Perita, o valor encontrado – R\$ 467.630,00 - é praticamente igual ao determinado na planta de valores – R\$ 468.813,00. Ao fim, sugeriu o não provimento do recurso.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.310****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 Rua Torres de Oliveira, 265, Loja – Piedade, com inscrição fiscal imobiliária nº 3486691-3.

O valor venal inicialmente utilizado como base de cálculo do imposto cobrado, no montante de R\$ 468.813,00, foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação indicando que o valor do imóvel, no ano de 2025, seria de R\$ 201.897,43.

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, sob o fundamento de que (i) o novo laudo corrige os principais erros apontados na análise técnica anterior; (ii) cabe, contudo, ajustar o fator de comercialização para 0,85, adequando-o à prática da avaliação; e de que (iii) refazendo os cálculos da Sra. Perita, o valor encontrado – R\$ 467.630,00 - é praticamente igual ao determinado na planta de valores – R\$ 468.813,00.

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:

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.310

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.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **HELIO AUGUSTO DOS SANTOS** 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)