

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.311

Sessão do dia 11 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.986

Recorrente: **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***

Reduz-se a base de cálculo constante do lançamento originário, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal oferecer elementos técnicos capazes de justificar a alteração do valor venal. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 79/80, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por HELIO AUGUSTO DOS SANTOS (fls. 75), 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, Casa – Piedade, com inscrição fiscal imobiliária nº 3486690-5.

O valor venal adotado no lançamento do imposto – R\$ 260.637,00 – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação cuja conclusão indica que o valor do imóvel no ano de 2025 seria de R\$ 178.976,57 (fls. 06/32).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.311**

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 idade percentual e estado de conservação contidos no laudo, ainda que totalmente aceitos, conduziram a um fator de depreciação (ROSS-HEIDECHE) diferente dos 30% apontados na 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. 44/70) e solicitou a reanálise do caso (fls. 75), configurando a interposição do Recurso Voluntário.

A demanda chega então a este E.CCM, já com novas informações devidamente prestadas pela AAT (fls. 77), 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, apesar de extrapolar o limite usual de 0,85, poderia ser excepcionalmente aceito o fator de comercialização de 0,7 proposto pela perita; (iii) que tal excepcionalidade decorre do fato de o imóvel avaliando ser um apartamento localizado sobre uma loja, para a qual, em outro processo (04/99/307.218/2025), foi utilizado o fator de comercialização 0,85. (iv) que esta loja, potencialmente geradora de renda, tende a ser vendida por um preço maior do que o custo de sua construção, ao passo que o apartamento a ela sobreposto tende a ser vendido por um preço mais próximo do custo de construí-lo; (v) que, assim, são aceitos todos os parâmetros e o valor obtido no laudo apresentado. Ao fim, sugeriu o provimento do recurso.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.311****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, Casa – Piedade, com inscrição fiscal imobiliária nº 3486690-5.

O valor venal inicialmente utilizado como base de cálculo do imposto cobrado, no montante de R\$ 260.637,00, foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação indicando que o valor do imóvel, no ano de 2025, seria de R\$ 178.976,57.

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 provimento do recurso, sob o fundamento de que (i) o novo laudo corrige os principais erros apontados na análise técnica anterior; (ii) apesar de extrapolar o limite usual de 0,85, poderia ser excepcionalmente aceito o fator de comercialização de 0,7 proposto pela perita; (iii) que tal excepcionalidade decorre do fato de o imóvel avaliando ser um apartamento localizado sobre uma loja, para a qual, em outro processo (04/99/307.218/2025), foi utilizado o fator de comercialização 0,85. (iv) que esta loja, potencialmente geradora de renda, tende a ser vendida por um preço maior do que o custo de sua construção, ao passo que o apartamento a ela sobreposto tende a ser vendido por um preço mais próximo do custo de construí-lo; e (iv) assim, são aceitos todos os parâmetros e o valor obtido no laudo apresentado.

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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.311**

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.

Ocorre que, após a interposição do recurso voluntário que ora se analisa, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo deferimento do recurso, sugerindo a adoção do valor venal de R\$ 217.536,25 (duzentos e dezessete mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) para o lançamento do IPTU de 2025.

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 incorreto o valor de IPTU lançado, há de ser provido o presente recurso.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, voto para que seja DADO PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, adotando-se o valor venal de R\$ 217.536,25 (duzentos e dezessete mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) para o lançamento do IPTU de 2025, conforme sugerido pela AAT.

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, dar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto da Relatora.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.311

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)