

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.323

Sessão do dia 18 de dezembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 04/03/2026**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.011**Recorrente: **LEANDRO ANTUNES SOARES**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA*****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. 89/91, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por LEANDRO ANTUNES SOARES em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 51 a 52, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2025 referente ao imóvel localizado na Avenida das Américas, nº 3.120, Bloco 5, Sala 301, Barra da Tijuca, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 2.958.911-6.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.323

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 03, por meio do qual o contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2025 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$2.440.502,00, conforme Notificação de Lançamento de folha 04, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário¹, os quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, foram ratificados pelo impugnante, como evidencia sua declaração em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

Em conformidade com o *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a peça inicial veio acompanhada do Laudo de Avaliação de folhas 16 a 43, em que o perito, adotando uma simplificação do Modelo Evolutivo (a Fórmula de Mandelblatt), reputou adequada a quantia de R\$754.228,94 para retratar o valor do bem avaliando.

Após a adoção pela Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU dos procedimentos concernentes à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2025) e à emissão da guia 01/2025 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 46), o processo foi encaminhado à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT), por força do disposto no art. 117 do Decreto nº 14.602/1996.

Esse órgão técnico procedeu ao exame crítico da avaliação mercadológica apresentada e, por meio de parecer de folhas 49 a 49-verso, opinou pelo **deferimento parcial** do pleito.

Em sua análise, a parecerista do órgão de avaliações assinalou inicialmente que o percentual de 25% adotado para a quota de terreno não era condizente com a área nobre comercial em que situado o imóvel, devendo esse percentual ser ajustado para 55%, conforme a própria tabela apresentada pelo Engenheiro Mandelblatt.

Também discordou do percentual de 20% atribuído ao BDI, reputando adequada para esse parâmetro a percentagem de 50%.

Quanto ao fator de comercialização K, assinalou que o valor proposto de 0,70 também merecia crítica, por tratar-se de um imóvel situado no interior de um shopping bem localizado na Avenida das Américas, sendo aceitável, no caso em tela, o valor de 0,85.

Em arremate, afirmou que, mantendo-se a metodologia de cálculo escolhida para o laudo e realizando-se os ajustes citados, obtinha-se para o imóvel um valor de R\$2.200.000,00 em números redondos, que sugeriu fosse adotado como valor venal em 2025 para o imóvel em tela.

¹ O imóvel encontra-se cadastrado com a *tipologia sala, utilização não residencial, idade 1999* e uma *área construída* de 502m².

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.323

Ultimada a fase instrutória deste procedimento, rumaram os autos para julgamento em primeira instância.

Em 12/05/2025, tendo por supedâneo a promoção de folha 51, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da F/REC-RIO/CRJ a decisão ora recorrida, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do IPTU de 2025 relativo ao imóvel sob exame para R\$2.200.000,00 (cf. folha 52).

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 05/06/2025, o contribuinte interpôs, em 18/06/2025, o Recurso Voluntário autuado em folha 55, acompanhado de novo laudo de avaliação acostado em folhas 56 a 85, no qual é proposto para o imóvel um valor venal diverso do anterior, no montante de R\$1.782.482,85.

Em sua peça recursal, o Recorrente limita-se a afirmar que *“a decisão administrativa concedeu uma redução meramente simbólica no valor venal do imóvel, insuficiente considerando o laudo de avaliação apresentado”*.

Amparado em tal argumento, solicita **“a reanálise do laudo técnico de avaliação juntado ao processo administrativo”** e, **“ao final, o reconhecimento da procedência da impugnação, com a redução do valor venal do imóvel”** (grifo no original).

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, seguiram os autos, uma vez mais, para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, de modo a que o seu titular prestasse a esta instância recursal as informações concernentes ao valor venal do imóvel em questão, desincumbindo-se deste mister nos termos da manifestação de 01/07/2025 (cf. folha 87, *in fine*), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas Creso M. G. de Andrade, que opinou pelo **não provimento** do Recurso Voluntário interposto.

Uma vez prestadas pelo competente órgão técnico as devidas informações, os autos foram encaminhados a este Egrégio Conselho de Contribuintes para análise e julgamento das pretensões recursais, *ex vi* do disposto no *caput* do art. 103 do Decreto nº 14.602/1996.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Não assiste razão à Recorrente. Como bem pontuado pela d. Representação da Fazenda, a controvérsia envolve matéria essencialmente técnica, sendo a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas 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. E a AAT não identificou fundamento, no novo laudo apresentado pela Recorrente, para reforma da decisão recorrida.

Como pontuado pela d. Representação da Fazenda, no novo laudo apresentado pela Recorrente o perito adotou para os parâmetros *quota de terreno* e *fator de comercialização* os valores considerados corretos pela AAT em sua primeira manifestação nos autos.

Entretanto, no novo laudo o perito manteve para as *despesas indiretas* o percentual de 20%, considerado subavaliado pela AAT, sem apresentar justificativa técnica para tanto, limitando-se a afirmar que “não há qualquer instalação especial, fundação, ou outro que justifique um BDI mais alto.”

E a AAT, na sua nova manifestação nos autos, reforçou seu entendimento quanto à adequação do BDI de 50%.

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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.323

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LEANDRO ANTUNES SOARES** 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 do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros **BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA** e **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes **ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR** e **EDUARDO GAZALE FÉO**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO RELATOR