

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.326

Sessão do dia 18 de dezembro de 2025.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 21.046Recorrente: **PAULO JOSÉ POGGI DA SILVA PEREIRA**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR*****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 parcialmente provido. Decisão unânime.

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

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 81/84, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por PAULO JOSÉ POGGI DA SILVA PEREIRA em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/REC-RIO/CRJ) de julgar improcedente a impugnação ao valor venal utilizado como base de cálculo no lançamento ordinário de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2025 (guia de cobrança nº 00/2025), para um prédio de tipologia especial (oficina mecânica) com 323 m² localizado na Rua Clarimundo de Melo, nº 1.050, em Cascadura, inscrito no cadastro municipal sob o nº 0.219.823-2.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE**Acórdão nº 19.326**

No lançamento impugnado, a base de cálculo utilizada montou a R\$ 565.255,00. O contribuinte sustentou que o valor correto seria de R\$ 382.793,27. Em seu amparo, juntou o laudo técnico que segue às fls. 09-37, alegadamente lastreado no Método Evolutivo, com uso da fórmula de Mandelblatt. De se ressaltar que tal laudo utilizou um redutor de 0,65 a título de fator de comercialização, invocando a violência na região e juntando notícias de jornais sobre o assunto.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT) assim se pronunciou acerca do laudo apresentado pelo impugnante:

Entretanto, não foi possível conferir precisamente a idade e o estado de conservação da edificação, pois as fotos apresentadas são, em sua maioria, de pisos, de paredes, de tetos, de defeitos localizados na edificação, ou da sua parte externa. Faltaram fotos melhores, em ângulo aberto, das dependências tais como copa/cozinha, escritório e banheiros (foi mostrado apenas um).

Também constatamos erro na obtenção do fator de depreciação pela metodologia de ROSS-HEIDECHE. Não podemos concordar com a idade percentual indicada em fis. 30, de 100%, tendo em vista que a edificação tem um uso atualmente, e abriga uma empresa prestadora de serviços para automóveis. Se tem um uso ainda, então a edificação não atingiu o final da sua vida útil. Além do mais, a contra[s]senso da idade percentual elevada, o laudo conclui por um fator de depreciação nulo ($D = 0\%$ significa nenhuma depreciação a fazer pela metodologia), o que obviamente está errado.

Quanto ao fator de comercialização K, também chamado de coeficiente de mercado, este é um fator indicativo da disposição do mercado imobiliário da região, podendo ser "comprador" ($K > 1$) ou "vendedor" ($K < 1$). E este, na prática, oscila na faixa entre 0,85 e 1,15. Desta forma, o valor proposto de 0,65 também merece crítica, por estar muito abaixo do limite usual. No caso em tela, aceitar-se-ia, no mínimo, o valor de 0,85.

Quanto ao custo unitário básico de construção - CUB, foi utilizado no laudo o valor correspondente a "galpão industrial", 1.272,49 R\$/m², com o qual não podemos concordar totalmente. Trata-se de um prédio comercial, utilizado atualmente como oficina mecânica. Pelo menos em uma parte, ele foi construído em alvenaria de tijolos, coberta por telhas metálicas, piso cerâmico e paredes pintadas. Apenas a cobertura para conserto dos carros tem características de galpão.

Com base nessas premissas, considerou a AAT que o laudo era precário, não demonstrando normativamente o valor pretendido. Tendo em vista a presunção relativa de liquidez e certeza do crédito, o órgão técnico fazendário concluiu não ser o caso de inverter o ônus da prova para se avaliar administrativamente o imóvel, cabendo, então, indeferir o pleito da inicial.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.326

Foi com base nessa instrução da AAT que a F/REC-RIO/CRJ prolatou sua decisão, cientificada ao contribuinte em 12/06/2025 (v. comprovante postal às fls. 46). O Recurso Voluntário foi interposto em 10/07/2025, conforme termo de recebimento de fls. 47. Portanto, foi tempestiva sua interposição.

O Recurso consistiu essencialmente na juntada de novo laudo (fls. 48-76, no qual a perita, embora adotando agora um fator de comercialização de 0,85, chegou paradoxalmente a um valor venal ainda menor que o apontado pelo primeiro laudo: R\$ 233.000,00 (v. fls. 73).

Em sua instrução para o julgamento de segunda instância, a AAT assim se pronunciou:

No caso do desenvolvimento do método evolutivo, a Administração Tributária Municipal aceita o uso da simplificação de Mandelblatt, que foi desenvolvida no laudo juntado a esse administrativo.

Entretanto, constatamos um erro flagrante relacionado ao fator de depreciação de ROSS-HEIDECKE. O novo laudo alega que a idade aparente do imóvel é maior que sua vida útil prevista e, atribui a ele o estado de conservação regular, estranhamente concluindo por uma depreciação de 81,6%. Podemos aceitar o estado de conservação, mas não a idade aparente, posto que o imóvel está em plena utilização. Dessa feita, entendo que uma depreciação de 50% é perfeitamente adequada ao que mostrado no limitado ensaio fotográfico, ao tipo de construção e ao seu pleno uso atual.

Concordamos com o novo fator de comercialização, bastante conservador, de 0,85 e com o novo CUB adotado em recurso. Em parte por isso, mantemos também a conservadora cota de terreno de 0,25.

Feitas as correções acima aos parâmetros do laudo, o método de avaliação de Mandelblatt consiste da seguinte metodologia de cálculo

$$VI = \frac{AC \cdot CD \cdot i [K - d (1 - r \cdot K)]}{1 - r \cdot K} = R\$ 512.614,00$$

na qual:

VI = valor do imóvel

AC = área construída (m²) = 323,00 (cadastro)

CD = Custo Unitário Direto (por m²) = R\$ 2.282,73 (laudo)

i = fator de acréscimo de despesas indiretas = 1,20 (laudo).

r = relação percentual entre o valor do terreno e o valor do imóvel novo = 0,25 (laudo)

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.326**

$K = \text{fator de comercialização} = 0,85$ (laudo).

$d = \text{fator de depreciação} = 0,6 = 50\%$ (corrigido de 81,6%).

A aplicação da fórmula acima resulta num valor venal inferior ao decorrente do Planta de Valores. Assim, parece-nos adequado conhecer e PROVER PARCIALMENTE O RECURSO ATRIBUINDO AO IMÓVEL O VALOR VENAL ARREDONDADO DE R\$ 510.000,00.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso.

É o relatório.

V O T O

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 um prédio de tipologia especial (oficina mecânica) com 323 m² localizado na Rua Clarimundo de Melo, nº 1.050, em Cascadura, inscrito no cadastro municipal sob o nº 0.219.823-2.

O valor venal inicialmente utilizado como base de cálculo do imposto cobrado, no montante de R\$ 565.255,00, foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação indicando que o valor do imóvel, no ano de 2025, seria de R\$ 382.793,27.

Após a interposição do recurso voluntário que ora se analisa, oportunidade em que fora apresentado novo laudo técnico, no qual a perita, embora adotando agora um fator de comercialização de 0,85, chegou a um valor venal ainda menor que o apontado pelo primeiro laudo (R\$ 233.000,00), a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo provimento parcial do recurso, para adotar como nova base de cálculo do imposto o valor de R\$ 510.000,00.

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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.326**

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.

Ocorre que, após a interposição do recurso voluntário que ora se analisa, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT opinou pelo deferimento parcial do recurso, sugerindo a adoção do valor venal de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais) 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 PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, adotando-se o valor venal de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais) para o lançamento do IPTU de 2025, conforme sugerido pela AAT.

É como voto.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.326

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **PAULO JOSÉ POGGI DA SILVA PEREIRA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento parcial ao Recurso Voluntário, nos termos do voto da Relatora.

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

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