

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.384

Sessão do dia 26 de fevereiro de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 06/05/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.811

Recorrente: **RIO DE JANEIRO REFRESCOS LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

***IPTU – REVISÃO CADASTRAL –
INCOMPETÊNCIA DO CONSELHO PARA
EXAME – NÃO CONHECIMENTO***

Ao Conselho de Contribuintes não compete apreciar procedimentos de revisão de elementos cadastrais.

IPTU – VALOR VENAL

Mantém-se o valor venal fixado na decisão de primeira instância, quando a peça recursal não aponte erros que justifiquem sua alteração.

Recurso Voluntário parcialmente não conhecido e, na parte conhecida, improvido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 293/294, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto às fls. 229/243 por RIO DE JANEIRO REFRESCOS LTDA. em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 228, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada ao valor venal e determinou a redução da base de cálculo do IPTU do exercício de 2020 para o imóvel localizado na Rua André Rocha, nº 2233 e 2299 – Taquara, com inscrição fiscal imobiliária nº 3038229-5.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.384

Na impugnação que inaugura o presente feito, juntada às fls. 05/15, insurge-se a requerente contra a área edificada atribuída ao imóvel (88.697m²) e o valor venal considerado para o lançamento do IPTU de 2020 (R\$ 93.082.437,00).

No que diz respeito a área edificada, a Contribuinte apresentou o laudo acostado às fls. 69/131, em que defende a redução para 70.247,66m², e esclareceu ser tema que se encontrava em debate nos autos do processo 04/33/300.593/2019.

Quanto ao valor venal, juntou laudo específico às fls. 161/201, pelo qual se conclui, com utilização do método evolutivo e considerando uma área edificada de 70.247,66m², que o valor de mercado justo para o imóvel seria de R\$ 34.500.000,00.

Às fls. 216/217 foi juntada, por agentes do fisco, cópia da decisão cadastral definitiva exarada no bojo do processo 04/33/300.593/2019. Nela o Coordenador do IPTU, em grau recursal, manteve a decisão de 1ª instância que reduziu a área tributável de 88.697m² para 74.754,72m². Com base nessa metragem, tomando por base ainda os demais dados cadastrais implantados nos sistemas do IPTU, o valor venal para o exercício de 2020 passou a ser R\$ 96.904.063,00, conforme atestado às fls. 279.

Os autos foram então encaminhados à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT, que opinou pelo deferimento parcial do pleito (fls. 225/227). Em sua manifestação, o órgão técnico registrou, em resumo: (i) ser mais adequado que idade funcional aparente do bem fosse fixada em 50% (correspondente a 25 anos), diversamente dos 60% apontados no laudo pericial, considerando que o imóvel é ocupado por indústria em pleno funcionamento e que passou por expansões ao longo do tempo; (ii) que, ajustada a idade funcional aparente e mantido o estado regular de conservação adotado no laudo, o coeficiente de depreciação pelo critério de Ross-Heidecke é igual a 0,391; (iii) que a redução extraordinária de 20% do fator de comercialização (fator “k” = 0,80) já contempla o conjunto de características negativas vinculadas ao imóvel, mormente sua localização, não cabendo aplicar o redutor de 30% incluído no laudo; e (iv) que, considerando as correções apontadas, bem como a expressão matemática de fls. 200 e a área edificada atribuída pelo IPTU, o valor de mercado do imóvel é de R\$ 60.600.000,00 em 2020.

Com base na manifestação do órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância, em fls. 228, julgou parcialmente procedente a impugnação e determinou a redução da base de cálculo do IPTU 2020 para R\$ 60.600.000,00 (sessenta milhões e seiscentos mil reais).

Irresignada, a Contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 229/243, voltando a postular a redução da área construída cadastrada na base de dados do IPTU e a adoção do valor venal registrado no laudo avaliatório apresentado.

O recurso chega então a este E.FP/CCM já com novas informações devidamente prestadas pela AAT, que, manifestando-se às fls. 289, ratifica a análise feita quando do julgamento em 1ª instância, rejeitando a idade aparente e o fator de comercialização adotados no laudo apresentado”

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.384

A Representação da Fazenda requereu o não conhecimento parcial do Recurso Voluntário, naquilo concernente a matéria de cunho cadastral, e, na parte cognoscível, o improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto às fls. 229/243 por RIO DE JANEIRO REFRESCOS LTDA. em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 228, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada ao valor venal e determinou a redução da base de cálculo do IPTU do exercício de 2020 para o imóvel localizado na Rua André Rocha, nº 2233 e 2299 – Taquara, com inscrição fiscal imobiliária nº 3038229-5.

Irresignada, a Recorrente interpôs o Recurso Voluntário de fls. 229/243, voltando a postular a redução da área construída cadastrada na base de dados do IPTU e a adoção do valor venal registrado no laudo avaliatório apresentado.

O recurso chega então a este E. Conselho já com novas informações devidamente prestadas pela AAT, que, manifestando-se às fls. 289, ratifica a análise feita quando do julgamento em 1ª instância, rejeitando a idade aparente e o fator de comercialização adotados no laudo apresentado.

Não compete a este E. Conselho o julgamento de questões cadastrais de imóveis para efeitos de IPTU. Isto porque a Seção IV do Capítulo V do Decreto nº 14.602/1996, que regulamenta o processo administrativo tributário no âmbito deste Município, limita a apreciação e decisão de tal tipo de questão a autoridades da Coordenadoria do IPTU, sendo o Coordenador do imposto imobiliário municipal a última instância a respeito.

Como já relatado, os autos foram então analisados pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT, que opinou pelo deferimento parcial do pleito (fls. 225/227). Em sua manifestação, o órgão técnico registrou, em resumo: (i) ser mais adequado que idade funcional aparente do bem fosse fixada em 50% (correspondente a 25 anos), diversamente dos 60% apontados no laudo pericial, considerando que o imóvel é ocupado por indústria em pleno funcionamento e que passou por expansões ao longo do tempo; (ii) que, ajustada a idade funcional aparente e mantido o estado regular de conservação adotado no laudo, o coeficiente de depreciação pelo critério de Ross-Heidecke é igual a 0,391; (iii) que a redução extraordinária de 20% do fator de comercialização (fator “k” = 0,80) já contempla o conjunto de características negativas vinculadas ao imóvel, mormente sua localização, não cabendo aplicar um redutor de 30% incluído no laudo; e (iv) que, considerando as correções apontadas, bem como a expressão matemática de fls. 200 e a área edificada atribuída pelo IPTU,

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.384

o valor de mercado do imóvel é de R\$ 60.600.000,00 em 2020 e antes o valor atribuído ao imóvel era de R\$ 93.082.437,00.

Em face de todo o exposto, e considerando a competência da AAT para instruir o julgamento em segunda instância, na forma do art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, acompanhando o parecer da Representação da Fazenda, voto **NÃO CONHECENDO PARCIALMENTE** do Recurso Voluntário, naquilo concernente a matéria de cunho cadastral, e, na parte cognoscível, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto, mantendo-se a decisão recorrida.

É o meu voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **RIO DE JANEIRO REFRESCOS LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, não conhecer parcialmente do Recurso Voluntário e negar-lhe provimento na parte conhecida, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO, HEVELYN BRICHI RODRIGUES e IURI ENGEL FRANCESCUTTI, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes ÂNGELA MEDEIROS RAMOS, EDUARDO GAZALE FÉO e THÖR SILVA CARVALHO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de abril de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR