

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.386

Sessão do dia 26 de fevereiro de 2026.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.910

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. 217/218, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto às fls. 175/187 por RIO DE JANEIRO REFRESCOS LTDA. em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 174, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada ao valor venal e determinou a redução da base de cálculo do IPTU do exercício de 2022 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 19.386

Na impugnação que inaugura o presente administrativo, juntada às fls. 07/12, insurge-se a requerente contra a área edificada atribuída ao imóvel (74.755m²) e o valor venal considerado para o lançamento do IPTU de 2022 (R\$ 87.381.462,00). Como subsídio para ambas as pretensões, além de juntar plantas arquitetônicas (fls. 81/133 e 136/162), utiliza o laudo acostado às fls. 30/62, no qual a perita afirma que o imóvel possui área tributável de 70.247,06m² e um valor de venal na ordem de R\$ 48.800.000,00.

Antes da remessa ao órgão de avaliação, a Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial do IPTU, em despacho às fls. 170, informou não haver questões cadastrais pendentes de análise, haja vista a decisão final e irrecorrível proferida pela Coordenadoria do IPTU no âmbito do processo administrativo 04/33/300.593/2019. Acrescentou que a citada decisão cadastral tomou por base as mesmas plantas apresentadas neste feito.

Os autos foram então analisados pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT, que opinou pelo deferimento parcial do pleito (fls. 171/173). Em sua manifestação, o órgão técnico registrou, em resumo: (i) ser mais adequado que idade funcional aparente do bem fosse fixada em 52% (correspondente a 26 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 0,419; (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; (iv) que, excepcionalmente para o exercício de 2022, tendo em vista um aumento extraordinário no custo unitário básico da construção em relação ao ano anterior, é justo reduzir o percentual de despesas indiretas incidentes (BDI) de 30%, adotado pela perita, para 25%; e (v) que, considerando as correções apontadas, bem como a expressão matemática de fls. 60 e a área edificada atribuída pelo IPTU, o valor de mercado do imóvel é de R\$ 79.500.000,00 em 2022.

Com base na manifestação do órgão técnico, a autoridade julgadora de primeira instância, em fls. 174, julgou parcialmente procedente a impugnação e determinou a redução da base de cálculo do IPTU 2022 para R\$ 79.500.000,00 (setenta e nove milhões e quinhentos mil reais).

Irresignada, a Contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 175/187, 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. 214, 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 CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.386

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

É o relatório.

VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto às fls. 175/187 por RIO DE JANEIRO REFRESCOS LTDA. em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 174, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada ao valor venal e determinou a redução da base de cálculo do IPTU do exercício de 2022 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. 166/179, 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. 214, 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. 171/173). Em sua manifestação, o órgão técnico registrou, em resumo: (i) ser mais adequado que idade funcional aparente do bem fosse fixada em 52% (correspondente a 26 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 0,419; (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, excepcionalmente para o exercício de 2022, tendo em vista um aumento extraordinário no custo básico da construção em

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.386

relação ao ano anterior, é justo reduzir o percentual de despesas indiretas incidentes (BDI) de 30%, adotado pela perita, para 25%; e (V) que, considerando as correções apontadas, bem como a expressão matemática de fls. 60 e a área edificada atribuída pelo IPTU, o valor de mercado do imóvel é de R\$ 79.500.000,00 em 2022 e antes o valor atribuído ao imóvel era de R\$ 87.381.462,00.

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