

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.389**

Sessão do dia 26 de fevereiro de 2026.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.444**

Recorrente: **ASSOCIAÇÃO BLUE – CONDOMÍNIO DAS AMÉRICAS**

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

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

***IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO  
DO VALOR VENAL***

*Mantém-se a base de cálculo constante do lançamento originário e confirmada pela primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando o laudo apresentado pelo contribuinte ou mesmo os argumentos da peça recursal não oferecerem elementos que justifiquem a alteração do valor venal. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

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

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 126/130, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por Associação Blue – Condomínio das Américas em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (a então F/SUBTF/CRJ), constante de folha 110, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2020 referente ao imóvel localizado na Avenida Lúcio Costa, nº 8.060, Lote 01 do PAL 46.292, Barra da Tijuca, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 3.010.272-7.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.389**

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 04, por meio do qual a contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2020 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$14.525.421,00, conforme notificação fiscal de folha 48, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário<sup>1</sup>, os quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, foram ratificados pela impugnante, como evidencia sua declaração em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

No intuito de atender ao disposto no *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a peça inicial veio acompanhada do laudo de folhas 49 a 103, o qual, aos olhos da impugnante, consubstanciaria a prova técnica exigida pela legislação tributária, sendo utilizado o Método Comparativo Direto de Dados para a valoração da área do terreno e o Método do Custo de Reprodução para valoração das benfeitorias nele erguidas.

Com base neste documento, elaborado em abril de 2019, a postulante reputou adequada para retratar o valor do seu bem a quantia de R\$7.426.900,05, correspondente à soma de R\$3.935.186,55 (valor do terreno) e R\$3.491.713,50 (valor das benfeitorias).

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 02/2020) e à emissão da guia 01/2020 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 106), o processo foi encaminhado à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (a então F/SUBTF/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 108 a 109, opinou pelo **indeferimento** do pleito.

Em sua análise, a parecerista do órgão de avaliações assinalou inicialmente que a Norma NBR 14.653-2 recomenda, em relação ao método comparativo de dados com tratamento por fatores, que sejam utilizados dados de mercado com atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, assim considerados aqueles dados em que cada um dos fatores de homogeneização esteja contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Observou que a amostra utilizada pelo avaliador não se assemelhava ao terreno avaliando, pois foram utilizadas ofertas de mercado em interior de condomínios residenciais, com áreas muito inferiores a do terreno avaliando, além de utilização diversa.

---

<sup>1</sup> O imóvel encontra-se cadastrado com a tipologia especial e utilização não residencial, possuindo, ainda, uma área construída de 2.510m<sup>2</sup>, idade 2007, área territorial de 4.050m<sup>2</sup> e testada real de 45,0m.

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

**Acórdão nº 19.389**

Afirmou que, após corrigir os fatores de localização da amostra considerada e do terreno avaliando, com a adoção do  $V_0$  da Planta de Valores do Município para homogeneizar este fator, verificara que os elementos 1 e 4<sup>2</sup> da amostra (com fator transposição de 2,22 e 2,06, respectivamente) não atendiam ao limite estabelecido pela Norma.

Acrescentou que o avaliador também não justificara a redução adotada para o valor estimado do terreno (de R\$5.393.384,63 para R\$3.935.186,55), apenas informando que nele existiria uma restrição legal, mas sem fundamentar sua informação com a legislação e plantas pertinentes.

Asseverou que, diante da localização e do tipo de construção do imóvel (clube com área externa, amplo estacionamento e frente para o mar), o valor do terreno assumia um papel decisivo no valor total do imóvel e, por isso, não se podia prescindir de um cálculo bem respaldado para a avaliação do terreno.

Registre-se que a análise de primeira instância não abordou o custo das benfeitorias, uma vez que, ante a desqualificação do cálculo apresentado no laudo para a avaliação do terreno, já não mais seria possível a obtenção de um valor final para o imóvel.

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

Em 29/06/2020, tendo por supedâneo a promoção de folha 110, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da F/SUBTF/CRJ, no manejo da competência que lhe foi outorgada pelo art. 91 do Decreto nº 14.602/1996, a decisão ora recorrida, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento de IPTU do exercício 2020 referente ao imóvel em apreço (cf. folha 110, *in fine*).

Irresignada com a sobredita decisão, da qual foi notificada em 23/07/2020, a contribuinte interpôs, em 21/08/2020, o Recurso Voluntário autuado em folhas 112 a 120, acompanhado do documento de folha 121.

Em suas razões recursais, a Recorrente, para contestar a ausência de similaridade da amostra apontada pelo órgão técnico, alega que o imóvel em questão seria um dos mais atípicos da Orla deste Município, em função dos seus limites construtivos, do potencial de aproveitamento e das restrições ambientais de áreas *non aedificandi*, e que não haveria nenhum terreno em oferta com os mesmos parâmetros restritivos e características naturais do imóvel avaliando, o que justificaria a escolha de terrenos em condomínios para a amostra utilizada.

---

<sup>2</sup> Parece-me que a referência correta seria ao elemento amostral nº 3, como se depreende da tabela de folha 108-verso.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.389**

Considera que seu procedimento atenderia a NBR 14.653, que preconizaria que as amostras deveriam ser “*as mais semelhantes possíveis*” (grifo da Recorrente), logo os terrenos em condomínio, embora não tão semelhantes ao avaliando, seriam semelhantes o quanto possível, vez que seriam os únicos disponíveis no mercado.

Afirma que a escolha de elementos com área muito menor e com potencial de uso diverso em relação ao imóvel avaliando tenderia a aumentar o valor unitário final, e não a reduzi-lo, de modo que tal conduta não iria contra o Erário.

Quanto aos elementos amostrais fora dos limites estabelecidos pela Norma Técnica (0,50 e 2,0), argumenta que tal extrapolação verificada em até um fator, quando a situação fosse atípica e justificada, seria respaldada pela norma, conforme previsão na Tabela 1 do item 9.2 da NBR 14.653-2.

Sobre a ausência de fundamentação da redução do valor venal em razão de restrição legal, diz que existiriam dois tipos de restrições legais associados ao imóvel: um relativo a áreas *non aedificandi*, restrição construtiva, área de amortecimento de mangue e restinga, cuja explicação julga desnecessária, pois tais parâmetros teriam sido objeto de controle para concessão da licença de construção pela própria Prefeitura; e outro referente a Faixas Marginais de Proteção (FMP), consideradas Área de Preservação Permanente pela Constituição Estadual e cuja largura mínima seria de 30 metros.

À guisa de sanear as falhas apontadas pelo órgão técnico, apresenta novos cálculos avaliatórios pelo método comparativo de dados (cf. folha 121), estimando para o valor unitário do terreno a cifra de R\$1.888,51/m<sup>2</sup> e apurando um valor venal de R\$5.583.000,00 para o terreno, considerando nesse cálculo que 35% do imóvel seriam atingidos por área *non aedificandi*<sup>3</sup>.

Acrescenta ao montante assim calculado a quantia de R\$3.491.713,50, correspondente ao valor das benfeitorias estimado no laudo original pelo método do custo de reprodução, reputando justo para o imóvel o valor de mercado de R\$9.074.713,50.

Amparada em tais argumentos, a pretensão da Recorrente consiste na **reforma** da decisão de primeira instância, com o acolhimento do pleito de redução do valor venal do imóvel em discussão.

<sup>3</sup> O cálculo é assim resumido:

Fator de Restrição Legal: 0,10

Percentual com Restrição Legal: 35% do Imóvel (área *non aedificandi*)

$V_{unit} = R\$1.888,51/m^2$

$V_{final} = V_{unit} \times \text{Área Utilizável} + V_{unit} \times \text{Área Restrição} \times 0,10$

$V_{final} = 1.888,51 \times (2.835m^2) + 1.888,51 \times (1.215m^2 \times 0,10)$

$V_{final} = R\$5.583.000,00$

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.389**

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, rumaram 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 23/09/2020 (cf. folha 124-verso), 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.

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.

**V O T O**

O contribuinte impugnou o valor venal em lançamento de IPTU de 2020 (valor da base no lançamento de R\$ 14.525.421,00) para o imóvel localizado na Av. Lucio Costa, nº 8.060 (Lote 01 – PAL 46292) apresentando laudo onde o terreno foi avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado e a construção pelo método de custo de construção (decompondo e integrando elementos faltantes).

Com as devidas análises, encontrou valores para o terreno e construção cuja soma apresentou valor menor que aquele utilizado no lançamento. Para o terreno encontrou o valor de R\$ 3.935.186,55, e para a construção o valor de R\$ 3.491.713,50. Assim, divergindo do valor venal do lançamento, apontou o valor total do imóvel pelo montante de R\$ 7.426.900,05.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (“AAT”) fez críticas ao laudo do contribuinte, apontando algumas inconsistências que desmereceriam o cálculo do referido laudo. Com base no respectivo parecer a CRJ julgou improcedente a impugnação.

O contribuinte recorreu a este Egrégio Conselho apresentando justificativas aos pontos levantados pela AAT, refazendo alguns cálculos e apontando novo valor total de R\$ 9.074.713,50 para o imóvel.

Houve então nova análise pela AAT para subsidiar o julgamento neste colegiado, tendo o Sr. Fiscal de Rendas responsável pelo parecer opinado pelo improvimento do recurso.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.389

Pois bem!

A questão submetida a este Colendo Conselho lida com o valor venal do imóvel.

O contribuinte, com sua impugnação, apresentou laudo onde indicou como valor venal correto para o lançamento do IPTU de 2020 o montante de R\$ 7.426,900,05, levando em consideração em seu cálculo o método comparativo direto de dados de mercado (para o terreno) e o método de custo de construção, decompondo e integrando elementos faltantes (para o terreno). Para o terreno encontrou o valor de R\$ 3.935.186,55 e para a construção o montante de R\$ 3.491.713,50.

Iniciando as considerações em seu laudo (fls. 49 a 103 – incluída a documentação de suporte), registra que **“atualmente, o imóvel consta de um terreno com restrição especial de uso e ocupação, onde inscreve-se um clube praiano com atividades de lazer e esportiva para moradores e associados do Condomínio Blue Américas. Construção em estilo rústica, altamente depreciada e com vários vícios construtivos”** (fl. 56).

Importante ainda considerar que o imóvel (o terreno e correlata construção já existente ali desde 30/06/2006) foi alienado à Recorrente em 19/12/2007, em doação com o valor declarado de R\$ 5.038.818,97 (fl. 43 – R-10 da matrícula do imóvel), valor este que se somente corrigido pelo IPCA-E (índice utilizado para a correção dos tributos nesta municipalidade) já alcançaria o montante de R\$ 13.723.470,00 em dias atuais.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (“AAT”), em opinião devidamente fundamentada, fez algumas críticas ao laudo do contribuinte, e dentre elas destacam-se as seguintes:

- 1) “[...] a amostra utilizada pelo avaliador não se assemelha ao terreno avaliando, pois foram utilizadas ofertas de mercado em interior de condomínios residenciais, com áreas muito inferiores ao do avaliando que além de ter uma área muito maior, tem utilização diversa”.
- 2) “O avaliador também não justificou a redução adotada no valor do terreno obtido no seu laudo. Comentou apenas existir uma restrição legal no terreno em questão, mas não fundamentou sua informação com a legislação e plantas pertinentes”.

Concluiu, assim, que **“diante da localização e do tipo de construção do imóvel (clube com área externa, amplo estacionamento, frente para o mar), o valor do terreno assume um papel decisivo no valor total do imóvel, e por isso, não se pode prescindir de um cálculo bem respaldado para o terreno. Sendo assim, não foi possível verificar o valor venal do imóvel pleiteado pelo contribuinte”**. Na sequência, com base nesta opinião, a Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (“CRJ”) julgou a impugnação improcedente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

**Acórdão nº 19.389**

O contribuinte apresentou, então, Recurso Voluntário onde trouxe justificativas e algumas correções, buscando afastar a conclusão da opinião manifestada pela AAT em primeira instância. Em uma de suas explicações pontuou, acerca das amostras utilizadas para o método comparativo, que por não haver nenhum imóvel disponível à negociação com os mesmos atributos do avaliando, a solução encontrada foi a de utilizar como referência imóveis que seriam, o quanto possível, semelhantes, admitindo, assim, que a comparação deu-se realmente entre imóveis de características distintas. Afirma ainda que não fosse assim, inviabilizado restaria o uso do método comparativo para o pleito.

Trouxe ainda diversas outras justificativas de caráter estritamente técnico e que terminaram refutadas, por sua vez, pela nova opinião apresentada nos autos pela AAT.

E nesta nova opinião, veja-se, como exemplo, que a questão envolvendo os elementos amostrais (onde o contribuinte sustenta que a AAT em primeira instância teria referendado os cálculos de seu laudo) foi refutada diante da demonstração de que a AAT em primeira instância ***“[...] limitou-se a refazer as contas da homogeneização dos elementos amostrais para método comparativo, utilizando as mesmas informações retiradas do laudo, corrigindo-se apenas os valores do fator de localização dos elementos amostrais, com objetivo de demonstrar que tais elementos estão fora dos parâmetros da Norma”***. Logo, não referendou nenhum cálculo do contribuinte a este respeito, mas apenas valeu-se de um expediente que evidenciou que os valores encontrados no laudo do particular extrapolaram os limites da norma. Tanto que fosse para referendar, com a correção do fator de localização, o valor do terreno saltaria para R\$ 10.668.184,20, ou seja, bem acima daquele encontrado pelo contribuinte em seus cálculos.

Há várias outras críticas ao novo laudo, dentre elas, aquela onde o Sr. Fiscal comenta sobre o arbitramento do valor do “Vo” para o imóvel avaliando, ***“sem nenhuma fundamentação científica. A utilização do “Vo” para homogeneizar o fator localização está descrito em diversos estudos sobre o tema. O valor de “Vo”, fornecido na Planta Genérica de Valores, leva em consideração a valorização do local, o uso e a capacidade edílica dos terrenos. Se esse foi o índice escolhido, não se pode manuseá-lo sem fundamentação científica”***.

A Representação da Fazenda, comentando sobre a alegada atipicidade do imóvel pelo contribuinte (para justificar as amostras com características distintas utilizadas nos cálculos pelo método comparativo), afirmou que tal situação não afastaria a necessidade de uma avaliação bem fundamentada. Seguiu informando que ***“mesmo optando pelo método comparativo de dados, o perito poderia contornar a eventual falta de similaridade entre os terrenos da amostra e o avaliando com a aplicação adequada dos fatores de homogeneização previstos na literatura técnica e com a observância do intervalo estabelecido na norma”*** (fl. 132).

Outras várias imperfeições foram consideradas pela Representação da Fazenda para promover pelo improvimento do Recurso Voluntário. Mas ao se considerar tão somente uma delas já teríamos um laudo comprometido.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 19.389**

Veja-se outro ponto trazido à tona pela Representação da Fazenda: “**Os novos cálculos de avaliação trazidos nesta fase recursal (cf. planilha de folha 121) não apresentam qualquer justificativa técnica para os fatores de transposição ali adotados, de sorte que o valor unitário ao final encontrado (R\$ 1.888,51m<sup>2</sup>) não possui a necessária fidedignidade**” (fl. 132).

Aliás, verifica-se, a partir das informações prestadas pela AAT, que “**com as alterações propostas, o órgão técnico obteve o valor de R\$ 10.187.325,91 para o terreno (cf. planilha de cálculo em folha 124) e de R\$ 6.346.155,00 para as benfeitorias, perfazendo um total de R\$ 16.533.480,00 para o valor de mercado do imóvel, cifra esta mais elevada que a que fora utilizada para o lançamento do IPTU**” (fl. 133 – promoção da Representação da Fazenda).

Logo, diante das provas técnicas e suas análises feitas por ambas as partes, entendo que não há qualquer reparo a ser feito na decisão recorrida. Nesse passo, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ASSOCIAÇÃO BLUE – CONDOMÍNIO DAS AMÉRICAS** 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 MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO e HEVELYN BRICHI RODRIGUES, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes ÂNGELA MEDEIROS RAMOS e EDUARDO GAZALE FÉO.

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

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR