



**Acórdão nº 10.729**

Sessão do dia 27 de novembro de 2008.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 10.306**

Recorrente: **MARCELO CARSALADE**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**

***IPTU – PRELIMINAR DE NULIDADE DA  
DECISÃO RECORRIDA POR INCOMPETÊNCIA  
DA AUTORIDADE E CERCEAMENTO DO  
DIREITO DE DEFESA***

*A decisão da autoridade julgadora de primeira instância que deixa de observar a regra contida no parágrafo único do art. 116 do PAT, referente ao saneamento prévio das divergências existentes entre os elementos cadastrais e os constantes dos autos, é nula, por incompetência da autoridade prolatora e por acarretar cerceamento do direito de defesa. Inteligência dos arts. 40, I e II, 116, parágrafo único, e 162 e 163, todos do Decreto nº 14.602/96). Preliminar acolhida. Decisão unânime.*

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

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 81/82, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARCELO CARSALADE, frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ) que indeferiu a impugnação apresentada ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2002, referente ao imóvel localizado na Rua Maria Eugênia, LOT 1 PAL 45.081, no Humaitá, inscrição nº 2.970.278-4.



**Acórdão nº 10.729**

No formulário *Requerimento de Impugnação de Valor Venal*, às fls. 02, foi assinalada a quadrícula que declara: “estão corretas todas as informações cadastrais, nada havendo a ser retificado além do valor venal atribuído ao imóvel”.

O Laudo de Avaliação juntado pelo contribuinte, todavia, faz menção detalhada e expressa a erro de área e à ausência do fator de aciditação topográfica aplicável a terrenos que apresentam características topográficas impeditivas de seu pleno aproveitamento.

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU, atendendo ao disposto no art. 118, I, do Decreto nº 14.602/1996, criticou o Laudo de Avaliação apresentado, nos seguintes termos:

- os elementos amostrais não guardam a semelhança necessária, exigida pela norma técnica, com o imóvel avaliando;
- o avaliador não discrimina os parâmetros considerados na quantificação dos fatores de homogeneização de área e de localização;
- seria necessária uma melhor descrição das características topográficas dos elementos pesquisados para a definição dos fatores de homogeneização de topografia;
- isto tudo dificulta a homogeneização dos elementos amostrais, desqualificando a aplicação do Método Comparativo;
- o contribuinte declarou, às fls. 02, estarem corretas as informações cadastrais, no entanto, o laudo apresenta área divergente para o terreno avaliando. O contribuinte deverá abrir processo de retificação cadastral em divisão competente.

Tendo em vista o exposto, o órgão técnico opinou pelo indeferimento da impugnação do IPTU de 2002.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ), louvando-se no opinamento do órgão técnico, indeferiu a impugnação.

Irresignado, o Recorrente interpôs o presente Recurso Voluntário, apresentando um novo Laudo de Avaliação, com correções nos cálculos, para atender às exigências feitas pela analista da Prefeitura, e esclarecendo, em síntese, que:

- a observação relativa à amostra “três” procede parcialmente, pois ocorreu um engano de digitação;
- a única amostra que não ficou muito adequada, em termos de área, foi a de número “um”, que foi eliminada dos cálculos;
- com relação à localização, o avaliador se viu obrigado a considerar amostras em outros bairros devido à inexistência de ofertas na periferia do imóvel avaliando;
- os cálculos dos fatores de área estão sendo incluídos para atender à exigência, apesar de provocar uma diferença insignificante;



**Acórdão nº 10.729**

– com relação ao fator de localização, é praticamente impossível homogeneizar pela Planta de Valores da Prefeitura, pois a mesma se encontra desatualizada em relação ao mercado;

– com relação às características topográficas dos elementos pesquisados, exceto a amostra “dois”, os terrenos são todos planos, já o imóvel avaliando situa-se abaixo do nível da rua e tem características de um precipício;

– foi pago o valor de R\$ 70.000,00 pelo terreno, em 17.08.2000, devido às péssimas condições de situação e de topografia;

– a Prefeitura está generalizando o V0 e considerando o terreno do contribuinte como plano, no nível do logradouro e junto às artérias principais do bairro.

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU solicitou, em seguida, fossem os autos encaminhados ao Serviço de Cadastro de Logradouro e Imóveis Territoriais (F/CIP 6.2), para verificação do fator acidentação do imóvel avaliando, face à Planta de Situação acostada, às fls. 29.

Em resposta, veio a informação de que os dados cadastrais da inscrição foram corrigidos pelo processo nº 04/03.000.872/2000, tendo sido aplicada redução de 40% no imposto, em função do cálculo do FA (fator de acidentação topográfica) igual a 0,6.

A seguir, o processo foi encaminhado à F/CIP-1, para que esta informasse os valores venais dos exercícios de 2002 a 2006 e os tributos pertinentes a estes exercícios, em função da redução de valor venal decorrente da alteração cadastral, sendo a requisição atendida, nos termos do despacho de fls. 53.

O Recorrente foi chamado a tomar ciência do referido despacho e a informar se pretendia continuar com o processo de impugnação, em face das reduções do valor venal apontadas, respondendo nos seguintes termos:

– solicitamos que seja considerado, na íntegra, o laudo de acidentalização juntado, também contido no processo nº 04/00.002.724/2005, executado de acordo com a legislação vigente, pois o redutor definido por esta Coordenadoria está em desacordo com a realidade;

– também solicitamos que sejam considerados os laudos que versam sobre valor venal e acidentalização para os exercícios de 2002 até 2006; e

– o pleito é de isenção total para os citados exercícios.

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU, em atenção ao disposto no art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, informou, em resumo, que:

– o Laudo de Avaliação do processo nº 04/99.001.277/2003, com cópias às fls. 62/67, que serviu de base para a impugnação de valor venal dos exercícios de 2003, 2004, 2005 e 2006, utilizou o Método Comparativo de Dados de Mercado, usando a mesma amostra do laudo original deste processo, tendo sido apenas excluído o elemento 1 da Rua Leonardo Vilas Boas;



**Acórdão nº 10.729**

– a análise do Laudo Avaliatório em questão e o parecer da F/CRJ, às fls. 38/40, julgaram improcedente a impugnação apresentada;

– tendo em vista que não foram apresentadas quaisquer novas fundamentações técnicas que ensejassem a revisão técnica da decisão de primeira instância, sugere-se a manutenção do indeferimento do pleito.”

A Representação da Fazenda propõe, preliminarmente, seja declarada a nulidade da decisão recorrida, e, no mérito, propõe o improvimento do recurso voluntário.

É o relatório.

## V O T O

Em boa hora o i.representante da Fazenda argui a presente Preliminar. Sem dúvida, apesar de preencher no formulário de impugnação a quadrícula em que informa não haver nenhum pleito de revisão cadastral, o recorrente se insurgiu quanto à metragem do terreno e quanto à ausência do fator de aciditação do imóvel.

Outrossim, de tal reclamo tomou ciência a i. parecerista da Divisão de Análise Técnica da Coordenadoria do IPTU, sem, contudo, observar o estatuído no art. 116 do Decreto 14.602/96 (Regulamento do Processo Administrativo-Tributário do Município), especialmente a segunda parte do seu Parágrafo único, que determina:

Art. 116 – A petição será instruída com as informações necessárias à perfeita identificação do imóvel, observado o disposto na Seção III do Capítulo I e no art. 35 e será apresentada no órgão lançador do tributo.

Parágrafo único – Da petição constará declaração ratificando ou retificando os elementos cadastrais do imóvel. No caso de divergências entre os elementos cadastrais e os constantes dos autos, estas serão sanadas antes do prosseguimento do feito. (Grifos nossos)

É certo, portanto, como bem asseverou a representação da Fazenda em sua promoção, que anteriormente ao julgamento da impugnação do valor venal pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, o feito deveria ter sido encaminhado para a Divisão de Fiscalização do IPTU, órgão competente para decisão quanto à revisão cadastral.



**Acórdão nº 10.729**

Tal equívoco foi objeto de tentativa de saneamento após a decisão de primeira instância quando a nova parecerista encaminhou os autos para o Serviço de Cadastro de Logradouro e Imóveis Territoriais (F/CIP 6.2), objetivando fosse feita a verificação do fator de aciditação do imóvel objeto da lide, face à planta de situação acostada quando da impugnação.

O representante da Fazenda observou que a informação que retornou para a Divisão Técnica também se mostrou equivocada, uma vez que a revisão cadastral, no que se refere à atribuição do fator de aciditação para o terreno avaliando, não se fez através do processo 04/03.000.872/2000, mas, sim pelo processo 04/00.002.724/2005.

Constata-se, assim, que a revisão cadastral que atribuiu o fator de aciditação 0,6 e manteve a área de 478,00 m<sup>2</sup> ocorreu somente em 10 de março de 2006, posteriormente, portanto, à decisão de primeira instância prolatada em 22 de junho de 2005, contrariando o disposto na segunda parte do Parágrafo único do art. 116 do Decreto 14.602/96.

A implantação do fator de aciditação ensejou a alteração da testada fictícia a partir do exercício de 2001. Por esta razão as guias que estavam suspensas, em face das impugnações apresentadas para os exercícios de 2002 a 2006, foram substituídas por novas guias pela F/CIP-1, conforme despacho exarado à fls. 62/63 do processo 04/00.002.724/2005, procedimento este, como bem observado pela representação da Fazenda, que não deveria ter sido realizado, uma vez que os respectivos lançamentos permaneciam impugnados.

Por sua feita, pelos arts. 162 e 163 do Decreto 14.602/96, a competência para decidir quanto aos pedidos de revisão de elementos cadastrais é dos Diretores das Divisões de Fiscalização do IPTU, com recurso para o Coordenador do IPTU.

Portanto, além do flagrante desrespeito ao rito estabelecido no Parágrafo único do art. 116 do Decreto 14.602/96, houve, ainda, a usurpação da competência prevista nos arts. 162 e 163 do mesmo documento legal, uma vez que a decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, indeferindo, na íntegra, a impugnação, concluiu por decidir, também, o pedido de revisão dos elementos cadastrais no presente processo.

Sendo assim, comungando com o posicionamento da representação da Fazenda, com fundamento no art. 40, I e II, do Decreto 14.602/96, ACOLHO a preliminar de nulidade da decisão recorrida por incompetência da autoridade.

Reforçamos, por oportuno, o alerta feito pelo i. representante de que a revisão cadastral permanece, s.m.j., com o recurso interposto pendente de decisão, a despeito do que consta no processo 04/00.002.724/2005.



## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARCELO CARSALADE** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, acolher a preliminar de nulidade da decisão recorrida, suscitada pela Representação da Fazenda, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação a Conselheira **DENISE CAMOLEZ**, substituída pelo Suplente **JOSÉ MARCIO DE CAMPOS**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2008.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ROBERTO LIRA DE PAULA**  
CONSELHEIRO RELATOR