



**Acórdão nº 12.499**

Sessão do dia 15 de dezembro de 2011.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 12.693**

Recorrente: **MANUEL FERREIRA DA SILVA**

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

Relator: Conselheiro **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

***IPTU – REVISÃO DE VALOR VENAL –  
APRESENTAÇÃO DE LAUDO AVALIATÓRIO  
APÓS A DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA***

*A não apresentação, em tempo hábil, do laudo avaliatório exigido nos termos da legislação, necessário à fundamentação do pedido, acarreta sua preclusão temporal.*

***IPTU – VALOR VENAL – LAUDO EM  
DESACORDO COM AS NORMAS TÉCNICAS DA  
ABNT - REJEIÇÃO***

*É de ser indeferida impugnação ao valor venal do imóvel, quando o laudo apresentado não observe as normas técnicas expedidas pela ABNT.*

*Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.*

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



**Acórdão nº 12.499**

## **R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório do Representante da Fazenda, de fls. 64/66, que passa a fazer parte integrante do presente.

“MANUEL FERREIRA DA SILVA, já devidamente qualificado, irresignado com a decisão de fls. 51 que julgou improcedente a impugnação ao lançamento consignado na guia 01/2008, referente à inscrição n.º 0147848-6, recorre a esta E. Corte.

Com vistas a dar celeridade processual ao feito, na ausência de questões de direito a permearem o presente, cremos recomendável a adoção e transcrição do relatório e do parecer que deram suporte à decisão recorrida (fls. 32), por bem retratarem a situação posta até então, quando se determinou a improcedência do pedido.

Vejamos o relato.

Trata-se de impugnação ao valor venal do imóvel acima identificado referente aos lançamentos complementares do IPTU para os exercícios de 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008.

Na inicial, o impugnante foi cientificado da necessidade de apresentação de laudo avaliatório indicando o valor reputado correto, elaborado de acordo com as normas oficiais registradas no INMETRO, em especial a ABNT NBR 14653, com grau de fundamentação equivalente ao II (grau dois).

Entretanto, de acordo com a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT), órgão competente, nos termos do art. 118 do Decreto 14.602/96, para instituir os autos para julgamento em primeira instância administrativa, quando o litígio versar sobre a base de cálculo do tributo, o laudo avaliatório apresentado pelo contribuinte para subsidiar seu pleito não apresentava rigor técnico mínimo necessário para análise. Por essa razão foi solicitada sua correção de forma a adequá-lo aos moldes preconizados pela norma técnica em vigor na data de confecção do laudo (fls. 32). Contudo, de acordo com a F/SUBTF/GAT, “o novo laudo continua a ser expedito pois utiliza ‘fatores de localização Fvc’ fora do intervalo mínimo aceitável (0,5 a 2,0)”.

Diante desse fato e do art. 35 do Decreto nº 14.602/96, que determina que "compete ao sujeito passivo 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 aqueles que julgue indispensáveis à formação do seu convencimento", opino pelo indeferimento da impugnação apresentada.



**Acórdão nº 12.499**

Inconformado, em sede recursal, tempestivamente, o contribuinte veio por contestar a decisão recorrida (fls. 54), ocasião em que alegou ter o engenheiro avaliador colhido “amostras em quantidade suficiente, acrescentando que as amostras são de imóveis com o mesmo fator tipologia e, também, mesmo bairro (Centro)”.

Ao fim, é solicitada a apreciação do laudo apresentado.

Atuando com fundamento na competência definida pelo art. 118, II, do Decreto "N" n.º 14.602/96, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas do IPTU (fls. 62), analisou a matéria novamente, assim fundamentando sua posição:

Com referência ao recurso voluntário autuado às fls. 54, interposto contra a decisão em primeira instância que julgou improcedente o pleito de impugnação do valor venal lançado em 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008, devemos destacar as seguintes observações:

1) O recorrente não apresenta novos elementos ou cálculos técnicos que propiciem uma revisão da análise de 1ª instância do laudo apresentado. Dessa forma, não foram trazidas informações contundentes para um reexame da decisão de 1ª instância; ao contrário, o sujeito passivo limita-se, em seu recurso, a discordar do parecer de 1ª instância, afirmando que não condiz com a realidade do valor venal do imóvel em questão.

2) Ressalte-se que, de acordo com o Art. 35 do Decreto 14.602/96, em processos de impugnação de valor venal, cumpre ao sujeito passivo 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.

A seguir, é transcrito o mencionado dispositivo legal e a conclusão é pela manutenção da decisão recorrida.”

Salientou o parecer que embasou a decisão de Primeira Instância que o impugnante tomara ciência, por ocasião da impugnação e por intimação posterior, de que deveria apresentar laudo avaliatório, de acordo com a Norma ABTN NBR 14.653, com grau de fundamentação equivalente ao II (grau dois), vedadas avaliações com nível de rigor expedito. Por entender que o laudo, elaborado pelo Método Comparativo, não atendia às exigências técnicas e legais, já que utilizava fatores de localização — Fvc, fora do intervalo mínimo aceitável (0,5 a 2,0), a F/CRJ indeferiu a impugnação.

O recurso voluntário interposto, no entender da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas do IPTU (fl. 62), continuou sem oferecer elementos ou cálculos técnicos que possibilitassem a reforma da decisão singular, nos termos dos arts. 35 e 118 do Decreto nº 14.602/96.

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso voluntário, por falta de rigor técnico do laudo avaliatório.



**Acórdão nº 12.499**

Após devolução do processo à Secretaria do Conselho, com relatório, para inclusão em pauta, novo laudo foi apresentado pelo Recorrente.

Chamada, novamente, a se pronunciar, a Representação da Fazenda manteve seu posicionamento, por ter sido ultrapassada a fase processual em que a exigência deveria ser cumprida.

É o relatório.

**VOTO**

A presunção de legitimidade própria do lançamento, como dos atos administrativos em geral, não elide o direito assegurado ao contribuinte de o impugnar, observadas as normas que dispõem sob o processo administrativo tributário.

Prescreve o Código Tributário Nacional que as reclamações e recursos formulados, “nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo”, suspendem a exigibilidade do crédito tributário (art. 151, *caput*, III) e que o lançamento regularmente notificado ao sujeito passivo só pode ser alterado em virtude de impugnação do sujeito passivo (art. 145, I), além das hipóteses de recurso de ofício (art. 145, II) e iniciativa de ofício da autoridade administrativa, nos casos previstos no art. 149 (art. 145, III).

É, pois, essencial, para afastar a presunção de legitimidade e a definitividade próprias do lançamento, que o sujeito passivo não somente o impugne, dentro do prazo estabelecido, mas também que, dentro do prazo, cumpra as exigências previstas na legislação, destinadas a assegurar sua regularidade e a demonstrar a incorreção do lançamento.

Os prazos processuais, nos termos do art. 28, *caput*, do Decreto nº 14.602/96, são contínuos e peremptórios, significando isto que, encerrado o prazo sem que o ato seja realizado, extingue-se o direito de praticá-lo.

Certamente que, havendo justo impedimento para a prática do ato, pode ser autorizada a prorrogação do prazo, se requerida anteriormente ao seu vencimento, observado o disposto no art. 31 do citado Decreto nº 14.602/96:



**Acórdão nº 12.499**

Art. 31 – Os prazos poderão ser prorrogados, por uma única vez, por igual período ao anteriormente fixado, mediante despacho fundamentado, a requerimento do interessado, protocolado antes do vencimento do prazo original.

Parágrafo único – A prorrogação correrá do dia seguinte à data do término do prazo anterior.

A reabertura de prazo vencido, ainda mais depois de prolatada a decisão de primeiro grau, além de violar o disposto no Decreto nº 14.602/96, suprimir uma instância e impedir o julgamento da impugnação por seu juiz natural, cria precedente que favoreceria o uso de manobras protelatórias. O mais grave, porém, é que a aceitação de laudo oferecido após vencido o prazo legal e, mais ainda, após o julgamento de primeira instância, constituiria benesse discriminatória não concedida aos demais contribuintes e ofenderia os princípios constitucionais da legalidade, da igualdade e da impessoalidade.

No Município do Rio de Janeiro, o Decreto nº 14.602/96, que dispõe sobre o procedimento e o processo administrativo-tributário, reza, em seus arts. 35 e 27, *caput*, inciso III:

Art. 35 – Compete ao sujeito passivo 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, deferido o prazo do art. 27, III.

Art. 27 – Os prazos a serem cumpridos pelos contribuintes serão de:  
[...]

III – 45 (quarenta e cinco) dias para a prática dos atos previstos no art. 35.

É fundamental não apenas que o laudo avaliatório obedeça as normas técnicas recomendadas pela ABNT, mas também que seja apresentado, em condições de ser analisado pelo órgão técnico da SMF, antes da decisão de primeira instância.

A jurisprudência pacífica deste Conselho acha-se resumida na ementa do Acórdão nº 8605, de 09/02/2006, unânime, resultante do julgamento do RV 7080, *in verbis*:

**IPTU – REVISÃO DE VALOR VENAL – NÃO APRESENTAÇÃO DO LAUDO AVALIATÓRIO**

A não apresentação, em tempo hábil, do laudo avaliatório exigido nos termos da legislação, necessário à fundamentação do pedido, acarreta sua preclusão temporal.

Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.



**Acórdão nº 12.499**

Somente no ano de 2006, outras onze decisões unânimes foram prolatadas no mesmo sentido, não se encontrando uma só em sentido contrário:

Acórdão 8585, de 17/01/06 (RV 3856);  
Acórdão 8721, de 27/04/06 (RV 6665);  
Acórdão 8751, de 04/05/06 (RV 7237);  
Acórdão 8829, de 20/06/06 (RV 7081);  
Acórdão 8686, de 23/03/06 (PR 1115);  
Acórdão 8933, de 24/08/06 (RV 9370);  
Acórdão 9243, de 09/11/06 (RV 6822);  
Acórdão 9244, de 09/11/06 (RV 7782);  
Acórdão 9245, de 09/11/06 (RV 4804);  
Acórdão 9299, de 07/12/06 (RV 7183);  
Acórdão 9300, de 07/12/06 (RV 9308),

Não tem sido outra a orientação deste Colegiado, nos anos subsequentes, nem nada justificaria sua mudança, conforme vem reconhecendo o Conselho de Contribuintes, por exemplo, no Acórdão nº 10.794, de 03/02/2009 (RV 7.826):

**IPTU - VALOR VENAL - LAUDO AVALIATÓRIO**

É requisito essencial nos processos de impugnação de valor venal a apresentação pelo contribuinte, no prazo que lhe foi assinado, de laudo avaliatório, falta esta que não pode ser suprida com sua juntada a destempo. Inteligência dos arts. 27, III, 28, 29, 31 e 35, combinado com o art. 118, do Decreto "N" nº 14.602/96. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.  
**IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA**

No caso dos autos, salientou o parecer que embasou a decisão de Primeira Instância que o impugnante tomara ciência, por ocasião da impugnação e por intimação posterior, de que deveria apresentar laudo avaliatório, de acordo com a Norma ABTN NBR 14.653, com grau de fundamentação equivalente ao II (grau dois), vedadas avaliações com nível de rigor expedito. Por entender que o laudo, elaborado pelo Método Comparativo, não atendia às exigências técnicas e legais, já que utilizava fatores de localização – Fvc, fora do intervalo mínimo aceitável (0,5 a 2,0), a F/CRJ indeferiu a impugnação.

Acresce que, nem mesmo no recurso voluntário interposto, foram oferecidos elementos ou cálculos técnicos que pudessem concluir pela incorreção do valor venal adotado como base de cálculo do lançamento, conforme destacou a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (fl. 62).

Pelo exposto, acompanhando as conclusões do parecer da douta Representação da Fazenda, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso voluntário.



**Acórdão nº 12.499**

## **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MANUEL FERREIRA DA SILVA** 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.

Ausente das votações o Conselheiro DOMINGOS TRAVAGLIA, substituído pela Suplente ANDREA VELOSO CORREIA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2012.

**FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**  
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO  
CONSELHEIRO RELATOR