

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 17.132**

Sessão do dia 19 de dezembro de 2019.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 18.782**

Recorrente: **IRACEMA HELENA URMAN**

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

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

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

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

*Mantém-se a base de cálculo constante do lançamento originário e confirmado 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***

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fl. 122, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de recurso interposto por Iracema Helena Uрман em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, F/SUBTF/CRJ, que julgou improcedente a impugnação apresentada frente ao lançamento do IPTU de 2018 incidente sobre o imóvel situado na Rua João Vicente, nº 78 e A79, Madureira, inscrito sob o nº 0.423.099-1.

O lançamento atribuiu ao imóvel o valor venal de R\$ 1.138.401,00. A Contribuinte, por sua vez, tinha a pretensão de ver o valor venal reduzido para R\$ 747.539,00. Observado que o laudo que acompanhou a inicial não atendia aos requisitos mínimos da norma técnica, a Impugnante foi chamada pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – F/SUBTF/AAT a apresentar as devidas correções.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.132

Em razão do não cumprimento da solicitação, a F/SUBTF/AAT opinou pelo indeferimento, sugestão seguida pelo Sr. Coordenador da F/SUBTF/CRJ.

Inconformada, a Contribuinte apresentou recurso, alegando, em síntese, que a notificação da exigência foi enviada ao imóvel e recebida por desconhecido; que a Recorrente é idosa, não podendo acompanhar o processo eletronicamente; que o método apresentado era um dos apontados na cartilha da Prefeitura e que junta laudo dentro das exigências impostas. A Recorrente requer a reconsideração da decisão.

Chamada a analisar o recurso interposto, a F/SUBTF/AAT analisou o novo laudo e informou, em síntese, que houve divergências de áreas em alguns elementos, tendo sido corrigidas; que foi realizada nova planilha de cálculos do método comparativo para a unidade loja 45 e a composição do valor do imóvel avaliando em 2018; que foi refeita a homogeneização da amostra; que foram mantidos os fatores equivalência e oferta do laudo; que o fator de área não deve ser superior a 1,3 ou inferior a 0,70; que nenhum elemento foi eliminado da amostra e que, efetuadas as correções, o valor encontrado (R\$ 1.663.035,57) é superior ao levado a efeito no lançamento. O órgão técnico opinou pelo improvimento do recurso.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

O Recorrente impugnou, para o exercício de 2018, o valor venal do imóvel localizado no bairro de Madureira, na Rua João Vicente, correspondente às lojas 75 e 79 daquele logradouro. Como já anunciado no relatório, o laudo inicialmente apresentado com a impugnação foi desconsiderado pelo órgão técnico do Município, pois em desacordo com alguns parâmetros estabelecidos pela ABNT, conforme registro a fl. 83, onde assim registrado: “*o requerente, quando da abertura do presente processo, teve ciência, através do termo de compromisso à fl. 02, de que o laudo avaliatório apresentado deveria ser ‘elaborado de acordo com o grau de fundamentação no mínimo equivalente ao II (grau dois) da Norma ABNT NBR 14653’*”.

O correto laudo só foi apresentado neste processo quando do pedido de reconsideração apresentado pelo contribuinte, recebido, conforme já indicado pela Representação da Fazenda, como Recurso Voluntário, tendo recebido as críticas do mesmo setor técnico do Município (Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas - AAT), conforme se vê às fls. 119/119-verso.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.132

O laudo apresentado pelo contribuinte nos traz imagens acerca da situação física da construção, que aparenta estar sem manutenção; porém, correspondem a lojas localizadas em região tida como comercial, encontrando-se em uso por estabelecimentos ali instalados.

A partir dos dados trazidos pelo contribuinte, calcado nos critérios do método comparativo de dados do mercado, a AAT realizou alguns ajustes (exclusão de amostra cujo endereço não foi localizado, alteração de área em outras amostras); desdobrando o imóvel avaliando em quatro partes. Após realizou seus cálculos tendo em conta os dados constantes da planilha exposta a fl. 118, com aplicação da homogeneização da amostra, fator de transposição, fator de equivalência, fator de área, fator de oferta, finalizando sua análise com a verificação da pertinência do elemento no rol da amostra pelo critério de exclusão de Chauvenet.

Em conclusão, a AAT identificou como valor do imóvel avaliando montante superior ao quanto considerado no lançamento do IPTU para o exercício de 2018, ou seja, entendeu que o valor venal considerado como a base de cálculo para o tributo estaria, ainda assim, abaixo do que entendeu, pelo método comparativo utilizado, como valor de mercado.

O valor venal adotado para o lançamento em 2018 foi de R\$ 1.138.401,00 (hum milhão, cento e trinta e oito mil, quatrocentos e um reais), tendo o contribuinte, em seu laudo apresentado com o recurso aqui analisado, obtido valor inferior, qual seja, R\$ 747.539,00 (setecentos e quarenta e sete mil, quinhentos e trinta e nove reais).

Já o valor obtido pelas análises da AAT, com os mesmos critérios utilizados no laudo do contribuinte, alcançou a cifra de R\$ 1.663.035,57 (hum milhão, seiscentos e sessenta e três mil e trinta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

Sabendo-se que o valor médio de custo do metro quadrado para construção alcança patamar equivalente àquele obtido pelo órgão técnico (AAT), entendo que a crítica ao laudo do contribuinte se sustenta, notadamente em função da redação do art. 118, do Decreto 14.602/1996 ("PAT"), que determina que compete ao titular da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa e, também, prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal do imóvel.

Pela leitura do laudo e das críticas do setor técnico, com fulcro no referido art. 118 do PAT, entendo que não há como prosperar o pedido do Recorrente.

Pelo exposto, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 17.132**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **IRACEMA HELENA URMAN** 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.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2020.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR