

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 17.588**

Sessão Virtual do dia 17 de dezembro de 2020.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.065**

Recorrente: **CHRISTIANA DE MACEDO LISBOA**

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

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

Representante da Fazenda: **RENATO DE SOUZA BRAVO**

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

*Mantém-se a decisão recorrida que não atende ao pedido do contribuinte para a revisão do valor venal considerado para o lançamento do IPTU, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando os argumentos na peça recursal não apontarem falhas ou oferecerem elementos que justifiquem sua alteração. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

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

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 111/112, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por CHRISTIANA DE MACEDO LISBOA (fls. 96/107) frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (fls. 94), que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do imóvel localizado na Rua Tenente Arantes Filho, nº 53, Lote 2, PAL 9867, Quadra 1, Gávea, inscrição imobiliária nº 0.637.343-5, referente ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2019.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.588

O valor venal utilizado para o lançamento do IPTU de 2019 pelo Município, com base na legislação posta e nos dados cadastrais do imóvel em tela, que conta com 1.499 m<sup>2</sup> de área de terreno e 1.325 m<sup>2</sup> de área edificada, que não foram objeto de contestação, foi de R\$ 3.203.233,00 (três milhões, duzentos e três mil, duzentos e trinta e três reais), conforme cópia do espelho de fls. 6, ao passo que o valor apresentado no laudo de avaliação juntado pelo contribuinte foi de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), conforme fls. 16, 40 e 42 do referido laudo.

A decisão do titular da F/SUBTF/CRJ fundou-se em parecer da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT), de fls. 92/93-v, que concluiu que as provas técnicas produzidas pela então impugnante não foram suficientes para respaldar a sua pretensão de revisão do valor venal utilizado para o lançamento do IPTU relativo ao ano de 2019.

Os principais argumentos constantes da manifestação da F/SUBTF/AAT, que subsidiou a decisão ora recorrida, consistiram em que: *i*) a avaliação do terreno, pelo método involutivo, é insuficiente para avaliar o imóvel em questão, tendo em vista que tal avaliação ignora o valor das benfeitorias e a vantagem da coisa feita; *ii*) o método mais adequado seria o comparativo de dados de mercado, incluindo-se na amostra mansões semelhantes na própria Estrada da Gávea e na Estrada das Canoas, também próximas da comunidade da Rocinha e *iii*) a escolha dos imóveis utilizados como amostra para aplicação da metodologia de dados comparativos de mercado com vistas a precificar as unidades prontas e acabadas do empreendimento multifamiliar hipotético adotado no método involutivo foi inadequada, dada a sua não comparabilidade.

A decisão ora recorrida foi cientificada ao contribuinte em 22/05/2019 (fls. 94-v) e a petição recursal foi juntada aos autos em 10/06/2019 (fls. 95/107), razão pela qual é tempestiva.

Por meio da petição recursal, o contribuinte apresentou três questões centrais que no seu entendimento geraram divergência entre o trabalho elaborado (laudo técnico) e a sua análise por parte da F/SUBTF/AAT (fls. 92/93-v):

- 1) A F/SUBTF/AAT entende que o laudo de avaliação se refere ao terreno da propriedade;
- 2) A F/SUBTF/AAT entende que a propriedade é uma “bela mansão” no bairro da Gávea;
- 3) A F/SUBTF/AAT entende que o laudo não atende à pontuação mínima de fundamentação da ABNT NBR 14653-2:2011.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.588

A Recorrente conclui a sua peça de defesa afirmando que o imóvel em tela situa-se em um enquadramento singular e que por isso não é capturado pelos preços praticados no bairro da Gávea, sendo necessário lançar mão de metodologia não convencional, não aderente, portanto, à metodologia de comparação direta de dados de mercado. Ao final, conclui, com base no laudo apresentado, pela necessidade de ajuste ao conceito de valor justo de mercado do imóvel objeto do presente contencioso, com o percentual de redução de 82,21% em relação ao valor utilizado pela municipalidade para fins de lançamento do IPTU 2019 (3.203.233,00 x 0,1779  $\cong$  570.000,00).

Os autos seguiram para a F/SUBTF/AAT, cujo titular, aprovou o parecer do Fiscal de Rendas Alexandre Danelon Lopes, que opinou pela negativa de provimento ao Recurso Voluntário, propondo a manutenção da decisão da F/SUBTF/CRJ de fls. 94, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2019.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

O Recorrente impugnou, para o exercício de 2019, o valor venal do imóvel localizado no bairro da Gávea, na Rua Tenente Arantes Filho, nº 53 – LOT. 02 – PAL 9867, QUADRA 1.

Com sua impugnação, trouxe laudo de avaliação de fls. 13/84, onde afirma, concluindo sobre a análise do método eleito para os trabalhos, que *“para um comprador com expectativas racionais e capacidade econômica de desenvolver o protótipo de empreendimento de melhor e mais adequado aproveitamento arquitetônico da propriedade (prédio residencial) é viável a aquisição no status ‘como está’ por R\$ 570 mil, com 95% de chances de sucesso, ou seja, com resultado empresarial positivo. O equivalente a 17,42% do volume geral de vendas (VGV)”* (fl. 40).

Percebe-se, como denunciado pela análise realizada pela Assessoria de Avaliações Técnicas (“AAT”), que o contribuinte entendeu pela utilização do método involutivo para determinar o valor do terreno subjacente ao imóvel que – este sim, em sua inteireza – deveria ser avaliado (terreno e construção).

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.588

Justificando a utilização do método involutivo, trouxe-nos a ora Recorrente a informação, em suas razões de recurso, de que o método involutivo não é exclusivamente adotado para a valoração de terrenos, aplicando-se a toda propriedade que permite um reaproveitamento compatível com as condições de mercado.

E continuou a Recorrente, para ainda justificar a utilização deste método, informando acerca de ações de desenvolvimento econômico e social na área central da cidade.

Segundo pode-se deduzir das explanações contidas no recurso (fl. 101), em tais ações, na avaliação de determinado imóvel onde foram realizadas recuperações internas e remodelações nas fachadas, partiu-se de vendas de projetos no status “depois”, ou seja, APÓS a remodelação, para, POR INVOLUÇÃO, se chegar ao valor econômico da propriedade no estado “antes”. E explica que a propriedade, neste caso, contempla terreno, construções e benfeitorias.

Porém, entendo que o exemplo apresentado não foi dos mais felizes, já que, observando-se casarões antigos no Centro da Cidade que foram alvo desta mesma avaliação, conforme se presume pelos dados apresentados no recurso (conforme fotografias apresentadas a fl. 101), o “antes”, naqueles casos, eram imóveis em ruínas, e que provavelmente não possuíam valor além do respectivo terreno.

Assim, válida a crítica elaborada pela AAT, a fl. 109, quando, opinando pela manutenção da decisão recorrida, comenta que em momento algum afirmou que *“o método involutivo é exclusivo para a avaliação de terrenos”*. E continua, afirmando que *“o que se expõe no parecer supracitado é que, no caso do imóvel avaliando, a utilização deste método acabou resultado numa subavaliação, onde o valor obtido foi praticamente aquele correspondente ao terreno. Por isso, a indicação do método comparativo de dados do mercado imobiliário como sendo o mais adequado para obtenção do valor de mercado da casa e a rejeição da avaliação segundo o método involutivo (...)”*.

Além disso, veja-se na primeira análise realizada pela AAT, para subsidiar a decisão recorrida, que o Sr. Fiscal de Rendas nos adverte que os imóveis com os quais o laudo compara os apartamentos que seriam construídos em projeto idealizado para o local, são aqueles encontrados no interior da própria Comunidade da Rocinha, sendo certo, conforme afirma o Sr. Fiscal de Rendas, que *“essa não comparabilidade, essa falta de similitude, essa dessemelhança entre os elementos amostrais e os apartamentos projetados, tanto no tocante à situação quanto às características físicas referidas acima, foge ao bom senso e foge ao consenso nacional sobre avaliação de imóveis urbanos consubstanciado na NBR 14.653-1, item 8.2.1 e NBR 14.853-2, 8.2.1.4.1 ‘e’”*.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES

### Acórdão nº 17.588

Concordo com a AAT, pois não é a proximidade com a Comunidade da Rocinha que autoriza que a avaliação pelo método involutivo leve em consideração, ao comparar os apartamentos do projeto idealizado para o local, imóveis que, no interior da Comunidade, muita das vezes não são sequer regularizados, sendo acessíveis apenas por vielas e ruas sem qualquer ordem pública.

Tal como sustentado pela Representação da Fazenda, quando comenta acerca do ponto sempre levantado pelo contribuinte, sobre estar seu imóvel localizado ao lado da Comunidade da Rocinha, que *“tais fatores somente repercutem na valoração do imóvel para fins de lançamento do IPTU quando levados em conta por ocasião da fixação dos valores unitários padrão utilizados para aferição da base de cálculo do imposto, tal como previsto em lei na Planta Genérica de Valores. Essa uma das razões que levou o legislador municipal a prever, no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.250/2017, a atualização periódica da Planta, posto que os valores dos imóveis em qualquer cidade apresentam comportamento dinâmico, para mais ou para menos”* (fl. 116).

Logo, tudo nos mostra que o método comparativo teria sido mais adequado para a avaliação do acerto do valor venal vigente para o imóvel em questão.

Entendo, assim, que as avaliações realizadas pela AAT (fls. 92/93 e fls. 109/109v) são suficientes para afastar as conclusões às quais chegou o contribuinte em seu laudo, pelo que devem subsidiar a decisão deste colegiado.

Pelo exposto, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

## A C Ó R D ã O

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

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 17.588**

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, 18 de janeiro de 2021.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR