

## Acórdão nº 18.207

Sessão do dia 08 de dezembro de 2022.

Publicado no D.O. Rio de 08/02/2023

### **RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.489**

Recorrente: **TCE EIRELI**

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

Relator: Conselheiro **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

### ***IPTU – PRELIMINAR DE EXTINÇÃO DO LITÍGIO POR PERDA DE OBJETO***

*Quando verificado que o tributo foi integralmente pago, deve ser considerado extinto o litígio, por perda de objeto. Inteligência do art. 109, inciso VII, do Decreto nº 14.602/1996. Preliminar acolhida. Decisão unânime.*

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

## **RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 127/130, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por TCE EIRELI em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), constante de folhas 110 a 110-verso, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2019 referente ao imóvel localizado na Estrada Santa Eugênia, Lote 01 do PAL 42.311, Paciência, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição de nº 2.067.222-6.

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 04, por meio do qual a contribuinte impugna o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2019 (guia 00/2019) relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$14.384.724,00 (quatorze milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais), conforme Notificação de Lançamento em folha 22, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário, sobre cuja correção a impugnante, em contrariedade ao disposto no §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, não se manifestou, como evidencia a ausência de sua declaração em campo próprio do requerimento exordial.

## Acórdão nº 18.207

No intuito de atender ao disposto no *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a peça inicial veio acompanhada do documento de folhas 38 a 52, que reproduz laudo apresentado em impugnação ao valor venal do exercício 2018 para o mesmo imóvel, o qual, aos olhos da impugnante, consubstanciaria a prova técnica exigida pela legislação tributária, apta a demonstrar a procedência de suas alegações.

Com base neste documento, infere-se que a postulante reputa adequada a quantia de R\$2.420.438,00 (dois milhões, quatrocentos e vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais) para retratar o valor do seu bem, montante a que se chega mediante a aplicação de índice de atualização monetária (IPCA-E) sobre o valor indicado no laudo apresentado em 2018.

Não havendo necessidade de adoção pela Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do IPTU de procedimentos concernentes ao crédito tributário contestado, eis que sua exigibilidade já se encontrava suspensa em razão de pleito de reconhecimento de isenção de IPTU para o imóvel (cf. promoção de folha 101), os autos foram encaminhados à F/SUBTF/CIP-4.1, por entender o titular do órgão lançador que, dentre as pretensões deduzidas pela contribuinte, haveria as que diriam respeito à revisão cadastral dos fatores *acidantação topográfica e restrição legal*.

Em manifestação de folha 101-verso, o Subgerente da F/SUBTF/CIP-4.1 informou que os elementos cadastrais do imóvel em tela foram tratados por meio do processo administrativo nº 04/66/304.010/2017, por meio do qual a contribuinte formulara a revisão dos fatores de correção acima mencionados, inexistindo providências adicionais a serem implementadas por aquela Subgerência.

Após este pronunciamento, o pleito foi, enfim, submetido ao exame da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT), conforme o disposto no art. 117 do Decreto nº 14.602/1996, não sem antes serem os presentes autos pensados ao processo administrativo de nº 04/99/307.083/2018, conforme evidenciado em despacho de folha 103-verso, fato que não prejudicou, contudo, o seguimento deste feito, com manifestação da F/SUBTF/AAT e decisão do juízo singular, como adiante relatado.

O órgão técnico fazendário, constatando que a avaliação mercadológica trazida aos autos era carente dos requisitos mínimos de fundamentação elencados em Norma Técnica, procedeu à intimação da impugnante (cf. folha 104) para que esta apresentasse, no prazo previsto na legislação procedimental, laudo avaliatório elaborado por profissional habilitado que atendesse ao grau de fundamentação mínimo equivalente ao II (dois) da Norma NBR 14.653, observando, ainda, que a avaliação apresentada consistia no recálculo do valor venal do imóvel segundo o modelo matemático adotado pela Lei nº 691/1984, com base nos parâmetros reputados corretos pela contribuinte.

## Acórdão nº 18.207

Embora regularmente notificada de tal exigência, a impugnante manteve-se inerte (cf. folhas 105), o que levou a F/SUBTF/AAT a emitir o parecer de folha 109, opinando pelo **indeferimento** do pleito, eis que, não obstante a parte interessada tivesse sido notificada quanto à necessidade de apresentar documentação que fundamentasse sua pretensão, com apresentação de laudo técnico que atendesse aos requisitos mínimos exigidos em procedimentos administrativos de impugnação de valor venal, nos termos da exigência que lhe fora regularmente formulada, tais documentos não haviam sido aportados aos autos.

Assinalou, ainda, aquele órgão técnico a existência de pleito de reconhecimento de isenção de IPTU para o imóvel sob exame (hipótese de reserva florestal, prevista no art. 61, V, da Lei nº 691/1984), então pendente de julgamento.

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

Em 30/07/2019, 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 2019 referente ao imóvel em apreço.

Irresignada com a sobredita decisão, a contribuinte interpôs o Recurso Voluntário autuado em folhas 113 a 116.

As objeções da Recorrente consistem, em suma, em (i) suscitar a suposta ausência de previsão legal que imponha o uso da norma ABNT 14.653; (ii) assinalar a falta de oferta no mercado imobiliário de amostras semelhantes ao imóvel sob análise, inviabilizando o manejo de outros métodos de avaliação, que não o empregado no caso em pauta; e (iii) reafirmar a eficácia probatória de um laudo de avaliação pautado em modelo matemático adotado pela própria Prefeitura.

Sustentada em seus 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 comento.

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 F/SUBTF/AAT, 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 29/10/2019 (cf. folha 120, *in fine*), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas BENTO JOSÉ LABRE, que opinou pela manutenção da decisão de primeira instância.

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.

## Acórdão nº 18.207

Como acima relatado, os presentes autos chegaram a esta instância revisora apensados ao processo administrativo de nº 04/99/307.083/2018, versando sobre impugnação de valor venal do exercício 2018 para o mesmo imóvel. Sucede que, por proposta do ilustre Representante da Fazenda SÉRGIO DUBEUX, coube à Secretaria deste Conselho promover a desapensação destes autos do processo retrocitado e tombá-lo como o Recurso Voluntário nº 19.489 (cf. cópias reprográficas de folhas 121 a 124-verso).”

A Representação da Fazenda requereu fosse declarado o encerramento do litígio por perda de objeto, na forma do art. 109, inciso VII, do Decreto nº 14.602/1996.

É o relatório.

## VOTO

Em suma, o presente Recurso Voluntário tem por objetivo a reforma da decisão da d. CRJ, que negou provimento à impugnação ao valor venal adotado pelo Município do Rio de Janeiro para o lançamento do IPTU, relativo ao exercício de 2019 (guia00/2019) relativo ao imóvel inscrito no cadastro imobiliário municipal sob a inscrição de nº 2.067.222-6.

Originalmente, o Município atribuiu ao referido imóvel o valor venal de R\$14.384.724,00 (quatorze milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais), conforme Notificação de Lançamento (fls. 22).

Deve se destacar que a contribuinte em questão se insurgiu contra o lançamento do IPTU por 3 (três) vias distintas: a) pedido de revisão dos dados cadastrais; b) reconhecimento de isenção pela existência de reserva florestal e c) impugnação do valor venal.

Nos presentes autos analisamos a impugnação do valor venal, processo através do qual a Recorrente apresentou sua peça impugnatória, acompanhada de laudo de avaliação (fls. 38/52), já apresentado, anteriormente na impugnação ao valor venal relativa ao ano-calendário de 2018 (objeto do RV 19.286), o qual teve por objetivo principal demonstrar alegados equívocos e proposições de adequações de **dados cadastrais**, as quais, na conclusão do referido Laudo, culminariam no valor venal R\$2.420.438,00 (dois milhões, quatrocentos e vinte mil, quatrocentos e trinta e oito reais) para retratar o valor do seu bem, montante a que se chega mediante a aplicação de índice de atualização monetária (IPCA-E) sobre o valor indicado no laudo apresentado em 2018, como avaliação mais adequada em seu entender.

## Acórdão nº 18.207

Diante das indicações no Laudo Técnico de supostos vícios de cadastro do imóvel, a Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do IPTU procedeu à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado e à emissão de guia para pagamento do valor incontroverso, encaminhando os autos à F/SUBTF/CIP-4.2, para análise de potencial revisão cadastral dos fatores *acidentação topográfica e restrição legal*

Os autos foram objeto de estudo da F/SUBTF/CIP-4.2, através do PAF nº 04/66/304.010/2017 e, em síntese, a conclusão do órgão competente para análise e eventual revisão dos dados cadastrais foi a de que, *verbis*:

A situação cadastral do imóvel objeto do presente processo foi regularizada através do despacho de fls. 73/74, estando o referido imóvel com seu cadastro atualizado e sem impacto nos lançamentos tributários, considerando que não houve alteração do Fator Acidentação Topográfica (após cadastro da declividade) e que o contribuinte não apresentou Cópia da Planta de Situação elaborada pela SERLA ou Secretaria Municipal de Obras – Fundação Instituto das Águas do Município do Rio de Janeiro – RIO ÁGUAS, com a demarcação da Faixa Marginal de Proteção para cálculo do Fator Restrição Legal relacionado à FMP.

Após a análise conclusiva da d. F/SUBTF/CIP-4.2, quanto a regularidade dos elementos cadastrais adotados pela Municipalidade em sua determinação do valor venal, os autos foram remetidos para exame da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT), órgão competente para a prolação de informação técnica acerca dos elementos apresentados em no Laudo da impugnação ao valor venal.

A d. AAT apresentou suas informações técnicas fundamentadas opinando pela manutenção do lançamento, uma vez que o Laudo apresentado pela Recorrente em sua peça impugnatória **carecia dos requisitos mínimos de fundamentação, elencados na Norma Técnica, para sustentar a reavaliação do valor venal** pretendida (até porque o Laudo atacou critérios e elementos cadastrais, os quais deveriam e foram analisados no processo de revisão cadastral em trâmite junto à Coordenadoria do IPTU, sem que tivesse sido obtido o resultado almejado pela Recorrente).

Sendo assim, a d. CRJ, tendo por base a manifestação da d. AAT, manteve o lançamento do IPTU referente ao exercício de 2019 para o imóvel analisado.

As alegações da Recorrente, reunidas a partir da peça recursal constante destes autos, encontram-se resumidas na forma abaixo:

## Acórdão nº 18.207

I. Inexistiria na legislação procedimental do Município exigência no sentido de utilização da norma técnica NBR 14.653 da ABNT para a elaboração do laudo técnico a ser apresentado ao Fisco, tampouco imposição para que o seu grau de fundamentação alcance, no mínimo, o nível II;

II. No caso dos autos, seria precária a quantidade de elementos amostrais em oferta no mercado imobiliário semelhantes ao imóvel em questão, o que inviabilizaria a utilização dos métodos de avaliação previstos na norma NBR 14.653 e, por conseguinte, a obtenção do nível de fundamentação exigido pela Administração Fazendária;

III. Seria plenamente válido o método de avaliação empregado no laudo técnico apresentado, eis que baseado em modelo matemático previsto na própria legislação municipal, com a devida retificação daqueles parâmetros cadastrais que a Recorrente reputa incorretos, já que não levariam em conta as peculiaridades de um terreno situado em área de encosta severa e de proteção ambiental.

A d. AAT, por sua vez, examinou pontual e criteriosamente cada uma das objeções aduzidas pela Recorrente em sua peça recursal, e opinou pelo desprovimento do recurso voluntário.

Resta observar que a d. Representação da Fazenda se debruçou sobre os elementos constantes dos autos e expôs, uma a uma, as razões pelas quais a análise apresentada pela d. AAT se mostrou suficiente e tecnicamente fundamentada para conduzir à manutenção do Lançamento. E por sua clareza e didática, reproduzo os trechos da d. Promoção, em que as razões recursais são analisadas e contraditadas, *in verbis*:

A afirmação da Recorrente, constante do item I acima, de que o Decreto nº 14.602/1996 não teria imposto o uso das normas técnicas da ABNT, nem mesmo o grau mínimo de fundamentação do laudo avaliatório, parece colidir com os dizeres literais do caput do art. 35 do aludido Decreto, em cujos termos a Administração Tributária está autorizada a indicar os meios “tecnicamente aceitos” para demonstração do valor venal de imóveis.

Não me soa desbordante da previsão normativa a exigência de que esta prova técnica seja aquela de comprovada compatibilidade com o regramento enunciado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), *in casu*, a NBR 14.653 2:2011, mormente quando esta exigência, estampada no formulário padronizado de Impugnação de Valor Venal, é dirigida a todos os contribuintes, de modo a garantir lhes um tratamento isonômico.

Da mesma forma, não merece acolhida a tese articulada pela Recorrente, no sentido de que, no caso concreto, a suposta precariedade de imóveis amostrais semelhantes ao lote avaliando inviabilizaria o uso dos procedimentos metodológicos previstos na Norma de Avaliações (item II supra), tais como o método comparativo direto de dados de mercado e o método involutivo.

## **Acórdão nº 18.207**

A uma, porque, no método comparativo de dados, a eventual falta de similaridade entre os lotes da amostra e o lote avaliando poderia ser facilmente contornada com a aplicação dos diversos fatores de homogeneização previstos na literatura técnica.

A duas, porque, no método involutivo (ou do máximo aproveitamento eficiente), perfeitamente aplicável ao caso sub examine, a questão da ausência ou insuficiência de elementos amostrais similares ao imóvel avaliando sequer pode ser suscitada, dada sua evidente impertinência.

A alegação no sentido da validade da avaliação mercadológica empregada pelo perito da Recorrente (item III retro) deve ser rechaçada, eis que o laudo apresentado não se pautou por nenhuma das metodologias definidas na Norma ABNT 14.653-2 (Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis urbanos), limitando-se a utilizar a mesma fórmula empregada pelo Município para apuração da base de cálculo do IPTU Territorial (art. 66, §1º, da Lei nº 691/1984), tendo o avaliador utilizado para algumas de suas variáveis (testada fictícia, Fator L-Restrição Legal e Fator A-Acidentação Topográfica) valores diferentes daqueles constantes do Cadastro Imobiliário.

A imprestabilidade desta “metodologia” revela-se evidente quando se atenta para o fato de que o seu uso implica a completa desconsideração dos dados cadastrais implantados no Cadastro Imobiliário, em prol dos quais, no entanto, milita a presunção de legitimidade e de veracidade da atuação administrativa. Noutro dizer, as informações do imóvel avaliando contidas nesse Cadastro presumem-se verdadeiras e legítimas, não podendo ser ignoradas, sem que antes a parte interessada se desincumba do ônus de provar a sua irregularidade.

No caso vertente, esta prova não foi realizada, já que as questões concernentes aos dados cadastrais do imóvel sob exame foram tratadas por meio do processo administrativo de nº 04/66/304.010/2017, no bojo do qual a contribuinte viu denegada a sua pretensão de revisão dos Fatores Acidentação Topográfica e Restrição Legal.

Não por outra razão, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, quanto instada a se manifestar nesta fase recursal sobre o laudo apresentado, asseverou que “fica patente que o contribuinte pretende, com lastro no laudo autuado, apenas a alteração dos dados cadastrais do imóvel em tela” (com grifo no original), opinando, assim, pelo não provimento do recurso interposto (cf. folha 120).

Por derradeiro, chama a atenção o fato de a Recorrente ter reputado justa a cifra de R\$9.000.000,00 para retratar o valor venal do imóvel no exercício 2012, tanto assim que entabulou a sua compra por esse valor, conforme evidenciado no registro R-9 da matrícula registral do imóvel (cf. certidão de folha 20).

## Acórdão nº 18.207

Esse montante, tido por adequado em 28/12/2012, é notoriamente superior ao que propugnado pela contribuinte ao tempo de sua impugnação, apresentada em 27/02/2019, na ordem de R\$2.420.000,00. Assim, a ela caberia demonstrar, por meio de metodologia adequada, que as oscilações do mercado imobiliário ao longo de pouco mais de seis anos tiveram o condão de reduzir o valor venal do imóvel em apreço praticamente à sua quarta parte. Contudo, como acima explanado, a Recorrente não se desincumbiu desse ônus.

Do acima exposto, exsurge a incontendível conclusão de que a Recorrente não logrou êxito em infirmar, por meio das alegações aduzidas e dos elementos probatórios aportados aos autos, a exatidão das informações prestadas pelo órgão técnico, nas quais se estribou a decisão hostilizada, inexistindo razões, portanto, para que esta venha a ser reformada.

Ocorre que, como bem pontuado pelo d. Representante da Fazenda em sua manifestação, o imóvel objeto do presente litígio **foi objeto de decisão favorável no processo administrativo de concessão de isenção nº 04/77/305.770/2018** que foi encerrado com o reconhecimento da isenção parcial para o imóvel em questão para os anos de 2018, 2019, 2020 e 2021.

Por fim, deve-se destacar que o contribuinte, após o reconhecimento da isenção parcial através do citado PAF, efetivamente reconheceu a existência do crédito de IPTU e **procedeu ao recolhimento das guias de IPTU do ano de 2018 e dos exercícios posteriores** com base de cálculo já reduzida em razão da isenção parcial.

Diante do exposto, considerando que a Recorrente aquiesceu com o valor do IPTU lançado, em 2021, já considerando em seu cálculo a isenção parcial mencionada, se faz necessário reconhecer a perda do objeto do presente litígio, nos termos do art. 109, inciso VII, do Decreto 14.602/1996.

Isso posto, voto por acolher a preliminar levantada pela d. Representação da Fazenda, para declarar a **EXTINÇÃO DO LITÍGIO** por perda de objeto do Recurso Voluntário.

## A C Ó R D ã O

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



## **Acórdão nº 18.207**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, acolher a preliminar de extinção do litígio, por perda de objeto, suscitada pela Representação da Fazenda, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, RAFAEL GASPAR RODRIGUES, LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ e HEVELYN BRICHI CARDOZO, os três últimos substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes MARIO MOREIRA PADRÃO NETO, MARCIO BRENO OLIVEIRA CORREA e EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 2023.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**  
CONSELHEIRO RELATOR