

Acórdão nº 18.217

Sessão do dia 15 de dezembro de 2022.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.426

Recorrente: **DIOGO WELLINGTON LOPES GODINHO**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPAS RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

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

Mantém-se a base de cálculo utilizada no lançamento original e confirmada pela decisão recorrida, 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. 42/42-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por DIOGO WELLINGTON LOPES GODINHO em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, de fls. 35, que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2020 para o imóvel localizado na Av. Lúcio Costa, Lote 1 do PAL 27560, Quadra 13, Barra da Tijuca, com inscrição imobiliária nº 0.971.543-4.

Acórdão nº 18.217

O valor venal adotado no lançamento do IPTU – R\$ 6.303.218,00 – foi impugnado pelo Contribuinte com a apresentação de laudo que indica o valor venal de R\$ 3.151.609,00 como sendo o correto para o exercício de 2020 (fls. 17-22).

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT), órgão técnico da Secretaria Municipal de Fazenda ao qual compete instruir os processos de impugnação de valor venal, nos termos dos arts. 117 e 118 do Decreto nº 14.602/1996, registrou, no parecer de fls. 33-34, que o laudo apresentado tem como principais incorreções a utilização, no cálculo do valor do terreno, de fórmula aplicável a terrenos com apenas uma frente, sendo que o terreno em questão tem duas frentes, e o fato de que a conta indicada no laudo para obter o valor do terreno não resulta no valor indicado no mesmo.

Com base na proposta da F/SUBTF/AAT pelo indeferimento do pedido de revisão do valor venal, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação.

Foi interposto Recurso Voluntário (fls. 37-38) no qual se alega, em resumo: que o local onde o imóvel é localizado foi considerado de risco, o que faz com que haja ofertas de imóveis no local a um preço bem abaixo do estimado pela Prefeitura; e que o Município não considera fatores que desvalorizam o valor de mercado do imóvel (tais como a localização em área depreciada ou de risco, próxima a comunidades carentes e em bairro de baixa renda, a falta de segurança e se o terreno é encravado ou não) para a base de cálculo do imposto, ultrapassando em muito o valor real de mercado.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Trata-se de impugnação ao valor venal, para fins de apuração do IPTU do exercício de 2020, do imóvel localizado à Av. Lúcio Costa, PAL 27560, Lote 1, Quadra 13, Barra da Tijuca. O lançamento atribuiu ao imóvel em tela o valor de R\$6.303.218,00, ao passo que o contribuinte aponta como correto, por meio do laudo técnico juntado aos autos (fls. 17-22), o valor de R\$3.151.609,00.

Acórdão nº 18.217

No laudo acima citado, valeu-se o então Impugnante, tal como esclarecido pela Assessoria de Análises Técnicas (AAT), da fórmula de Harper Berrini para determinação do valor venal do terreno. Em sua crítica a esse documento (fls. 33-34), o órgão técnico desta SMFP identifica falha fundamental na própria escolha do método: ocorre que a citada fórmula é aplicável a terrenos que possuem apenas uma frente. Não é, como comprova o cadastro do IPTU e o mapa juntado no próprio laudo, o caso do imóvel discutido, que possui duas frentes.

Ainda na referida análise técnica realizada pela AAT, há uma menção ao fato de que a conta apontada no laudo para determinação do valor venal do imóvel não resultaria no valor apontado. Este relator deu-se o trabalho de fazer a conta, de acordo com o método proposto pelo contribuinte, e vale dizer que, efetivamente, a fórmula por ele proposta resultaria em uma base de cálculo de exatos R\$5.485.025,69 – bem mais próximo do valor apontado pelo Município do que daquele defendido pelo contribuinte. Seguindo, então, o laudo técnico, a instância *a quo* indeferiu a impugnação.

Inconformado com a decisão de primeira instância, o contribuinte apresenta Recurso Voluntário (fls. 37-38), em que não combate absolutamente nenhuma das críticas feitas a seu laudo. Limita-se a manifestar seu inconformismo, afirmando que “o local onde o imóvel é localizado foi considerado de risco com constantes assaltos prejudicando em muito o valor dos imóveis desta região” (SIC). Trata-se de descrição apropriada para boa parte do Município do Rio de Janeiro – mas, definitivamente, não para o terreno aqui discutido. Ora, o imóvel em tela está localizado na orla da Barra da Tijuca, entre os postos 7 e 8, distante quilômetros das verdadeiras áreas de risco.

Pela leitura dos autos, considerando-se não haver qualquer impugnação específica desenvolvida pelo contribuinte em seu recurso – e que as questões técnicas foram, na visão deste julgador, adequadamente combatidas na manifestação de fls. 33-34 –, parece, com fulcro no referido art. 118 do Decreto 14.602/1996, que não há como prosperar o pedido do Recorrente.

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: **DIOGO WELLINGTON LOPES GODINHO** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acórdão nº 18.217

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e DANIEL PEREIRA DA COSTA, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes EDUARDO GAZALE FÉO e DANIEL PEREIRA DA COSTA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2023.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RAFAEL GASPAR RODRIGUES
CONSELHEIRO RELATOR