

Acórdão nº 18.218

Sessão do dia 15 de dezembro de 2022.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.205

Recorrente: **MARCO AURELIO BARBOSA DE ALENCAR**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPARD RODRIGUES**

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

IPTU – BASE CÁLCULO – VALOR VENAL

Mantém-se o valor venal adotado no lançamento e acolhido pelo competente órgão técnico municipal quando o laudo juntado aos autos pelo Recorrente contra ele se insurge com base exclusivamente na revisão de elementos cadastrais. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 113/114, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata o presente expediente do contencioso instaurado em face do valor venal atribuído ao imóvel localizado na Av. das Américas, 8585, sala 286, Barra da Tijuca, inscrição nº 3.334.020-9, para fins de lançamento do IPTU relativo ao exercício de 2021.

Conforme se depreende de todas as petições e de todos os documentos apresentados pelo contribuinte no âmbito do presente processo (formulário de requerimento de impugnação do valor venal do IPTU 2021 (fls. 02); impugnação (fls. 04-v/09); laudo técnico (fls. 28/41); petição (fls. 52/54) e Recurso Voluntário (fls. 96/104)), o único argumento manejado com vistas à redução do valor venal atribuído ao imóvel consistiu na alegação de erro nos dados cadastrais do imóvel relativos à área e à tipologia.

Acórdão nº 18.218

Como se percebe, a impugnação do valor venal sempre esteve irremediavelmente relacionada à questão inerente ao cadastramento do imóvel.

Em fls. 03-v/04 é juntado aos autos o espelho do IPTU lançado para o ano de 2021, no qual se verifica que o valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do imposto no referido ano foi de R\$ 18.378.030,00. Sobre esse valor venal foi aplicada a alíquota de 2,5%, disso resultando um IPTU no valor de R\$ 459.451,00.

Em fls. 28/41, foi juntado aos autos laudo técnico cujo único objetivo era demonstrar a majoração indevida do valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU em razão do equívoco quanto ao cadastramento de sua área e de sua tipologia. Portanto, não consistiu a referida peça técnica de um laudo de avaliação segundo os métodos preconizados pela Norma Técnica para fins de avaliação imobiliária (método comparativo de dados de mercado, método do custo de reprodução, método evolutivo, método involutivo *etc.*), mas sim de um laudo com o objetivo de respaldar a argumentação relativa ao equívoco dos dados cadastrais área e tipologia atribuídos pela municipalidade ao imóvel.

Em fls. 74, o Sr. Assistente da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, identificando que no âmbito do presente contencioso havia prevalência da discussão de matéria cadastral, remeteu o feito à Gerência de Cadastro do IPTU para fins de verificação dos dados cadastrais do imóvel.

Em fls. 84/88 foram juntadas cópias do parecer e da decisão do Coordenador da Coordenadoria do IPTU no procedimento de revisão de dados cadastrais relativo ao mesmo imóvel de que trata o presente contencioso (Av. das Américas, 8585, sala 286, Barra da Tijuca, inscrição nº 3.334.020-9), cujos autos constituíram o processo nº 04/373.311/2016.

Em fls. 94/94-v, o órgão técnico de avaliação opinou pelo indeferimento da impugnação apresentada, com fundamento na constatação de que *i)* o laudo juntado aos autos pelo contribuinte revolve, unicamente, questões cadastrais e *ii)* as questões cadastrais suscitadas já foram devidamente enfrentadas e decididas, inclusive em grau de recurso ao Coordenador do IPTU, no processo próprio para tal fim (04/373.311/2016).

Em fls. 95, o titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU relativo ao exercício de 2021.

Em fls. 96/104, o contribuinte apresentou tempestivamente Recurso Voluntário em face da decisão de 1ª Instância. Afirmou que a decisão recorrida não avaliou ou levou em conta as conclusões constantes do laudo técnico de fls. 28/41. Novamente, agora em sede recursal, reiterou o seu fundamento de defesa quanto à necessidade de redução do valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU em decorrência da revisão dos elementos cadastrais área e tipologia. Colacionou precedentes do Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro no sentido de que uma vez atendidas as normas técnicas e demonstrada a correção do laudo apresentado pelo Recorrente, o valor do IPTU anteriormente lançado deve

Acórdão nº 18.218

ser revisto. Concluiu a peça recursal asseverando que *“dessa forma, considerando a metodologia adotada no referido laudo, resta claro (sic.) a necessidade de correção dos dados cadastrais, de forma que o justo valor venal para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3.334.020-9 (sala 286), seja de R\$ 10.465.748,00 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, setecentos e quarenta e oito reais)”*.

Em fls. 109/111, o órgão técnico de avaliação da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento se manifestou, em observância ao art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996 (PAT), em subsídio ao julgamento do Conselho de Contribuintes.”

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 2021, do imóvel localizado à Av. Américas, nº 8585, sala 286, Barra da Tijuca. O lançamento, após revisão cadastral, atribuiu ao imóvel em tela o valor de R\$18.121.723,00, ao passo que o contribuinte aponta como correto, por meio do laudo técnico juntado aos autos (fls. 28-41), o valor de R\$10.465.748,00.

De plano, vale frisar que a descrição do imóvel acima transcrita não traduz, em nada, a realidade. Diferentemente de uma sala comercial, como antes sugerido, trata-se de um complexo esportivo formado por quadras de tênis (que somam 5.344m²) e uma extensa área que reúne academia, SPA, lanchonete, salas de apoio etc. (área essa que soma 1.638m²).

No laudo técnico apresentado, o contribuinte até apresenta, efetivamente, um valor venal inferior ao lançado, reputando-o como devido. Não o faz, contudo, discutindo os critérios para avaliação do imóvel, mas tão somente questionando a necessidade de mudanças no cadastro – particularmente nos fatores área e tipologia.

Acórdão nº 18.218

Ocorre, contudo, que a discussão que pretende o Recorrente reeditar neste Conselho de Contribuintes já foi exaustivamente travada na arena correta, qual seja, os autos do processo administrativo nº 04/373.311/2016. Lá, na forma dos arts. 162-163 do Regulamento do Processo Administrativo Tributário¹, o titular da Coordenadoria do IPTU decidiu de forma definitiva – acolhendo, vale dizer, em grande parte, os argumentos do contribuinte.

Nesse sentido, é firme o entendimento deste Egrégio Conselho de Contribuintes de que lhe falece competência para apreciar matéria cadastral, não se justificando a revisão de valor venal, ainda que discutido com base em laudo técnico, se esse limita-se a questionar elementos cadastrais. Entre tantos, cita-se o Acórdão nº 15.826, da lavra do saudoso Conselheiro Roberto Lira, o qual restou assim ementado:

IPTU/TCL – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO VOLUNTÁRIO FACE À INCOMPETÊNCIA DO CCM PARA APRECIAR MATÉRIA CADASTRAL

Ao Conselho de Contribuintes não compete apreciar procedimentos de revisão de elementos cadastrais. Preliminar acolhida. Decisão unânime.

Pelo exposto, acompanhando a manifestação da douta Representação da Fazenda, vota-se pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário interposto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARCO AURELIO BARBOSA DE ALENCAR** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

¹ Art. 162. A decisão sobre a revisão de elementos cadastrais compete:

I – ao titular da Gerência de Recadastramento e Atualização Cadastral da Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, quando os dados a implantar ou questionados derivarem da atividade de recadastramento;

II – ao titular da Gerência de Fiscalização e Revisão de Lançamento da Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, quando os dados questionados derivarem de fiscalização em procedimento iniciado de ofício nessa Gerência;

III – ao titular da Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial da Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana ou aos titulares de suas Subgerências, nos demais casos.

Parágrafo único. As competências previstas nos incisos II e III estendem-se aos Fiscais de Rendas encarregados das Subgerências de Atendimento Integrado ao Contribuinte, sem prejuízo do disposto no art. 78, § 4º.

Art. 163. Da decisão a que se refere o artigo anterior caberá recurso ao Coordenador da Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que o contribuinte tomar ciência da decisão. (...)

Acórdão nº 18.218

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 GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, 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