

Acórdão nº 18.560

Sessão do dia 30 de novembro de 2023.

Publicado no D.O. Rio de 26/01/2024

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.071

Recorrente: **NELSON JORGE DELGADO ABDO**

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

Relator: Conselheiro **BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

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

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 95/99, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por NELSON JORGE DELGADO ABDO em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ), constante de folha 77, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2018 referente ao imóvel localizado na Rua Ana Néri, nº 636, São Francisco Xavier, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição de nº 0.820.759-9.

Acórdão nº 18.560

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 04, por meio do qual o contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2018 (guia 00/2018) relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi originalmente estabelecido em R\$2.854.499,00 (dois milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e nove reais), conforme Notificação de Lançamento em folha 08, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário, dos quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, o impugnante declarou discordar, como evidenciado em campo próprio do requerimento exordial de folha 02 e no pedido incidental de revisão de dados cadastrais (área construída) consubstanciado no requerimento de folhas 05 a 07.

Em conformidade com o *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, foi juntada aos autos prova técnica com a qual o impugnante tencionava demonstrar a procedência de suas alegações, vale dizer, o Laudo de Avaliação autuado às folhas 22 a 51, com base no qual reputou adequada a quantia de R\$1.330.000,00 (um milhão, trezentos e trinta mil reais) para retratar o valor do seu bem.

Após a adoção pela então F/SUBTF/CIP-1 dos procedimentos concernentes à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2018) e à emissão da guia 01/2018 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 63), os autos foram encaminhados à Gerência de Controle Cadastral da Coordenadoria do IPTU para saneamento das questões de natureza cadastral suscitadas incidentalmente ao pleito impugnatório.

Com base na documentação aportada aos autos, foi deferido o pleito de redução de *área construída* do imóvel em tela (de 3.264m²¹ para 2.094m²) e alterada, de ofício, a sua *tipologia* (de galpão para especial), sendo revistos, por conseguinte, os lançamentos de IPTU dos exercícios 2016 a 2021, conforme relatado em despacho de folhas 74 a 74-verso.

Ante os novos dados cadastrais implantados, a base de cálculo do IPTU do imóvel no exercício 2018 foi majorada para R\$3.272.308,00 (cf. guia 01/2021 em relatório de folha 73-verso).

Na sequência, os autos foram encaminhados ao órgão técnico fazendário.

Após empreender percuciente exame do laudo submetido à sua apreciação, a FP/SUBEX/REC-RIO/AAT emitiu o parecer de folhas 76 a 76-verso, opinando pelo **indeferimento** do pleito.

¹ Cumpre assinalar que o imóvel em comento, no exercício 2017, fora objeto de regularização cadastral e fiscal por meio do Projeto de Recadastramento Predial "Atualiza IPTU", conforme evidenciado em relatório de folha 71, passando a contar com os dados cadastrais assinalados em relatório fiscal de folha 72, cabendo destacar a inclusão de uma segunda parte para o imóvel (designada "parte 2", com *área construída* de 3.054m² e idade 2012, dentre outros elementos cadastrais), correspondente ao acréscimo de edificação apurado durante o procedimento de fiscalização.

Acórdão nº 18.560

O parecerista do órgão de avaliações assinalou que o laudo não trouxera os anúncios de venda ou os respectivos endereços eletrônicos dos pretensos elementos amostrais nem o endereço completo de cada um desses elementos (salvo para o elemento 3), inviabilizando a confirmação dos dados cadastrais do conjunto da amostra junto ao Cadastro Imobiliário e a validação dos fatores de homogeneização utilizados nos cálculos avaliatórios.

Criticou a atribuição de fatores depreciação e padrão construtivo menores ou bem menores do que a unidade, conduta incompatível com a única e pequena foto juntada para cada elemento amostral, bem como o uso de um fator oferta de 0,7, afirmando que tal valor estaria completamente fora dos padrões de avaliação.

Pontuou que o perito, apesar de pretender desenvolver o método comparativo de dados, introduziu um “fator de comercialização” de 0,90 sobre o valor final encontrado para o imóvel, procedimento este incompatível com as normas NBR 14.653-1/2.

Por fim, observou que o laudo encontrara um valor irrisório por metro quadrado de área construída – meros R\$720,00/m² -, o qual sequer seria apropriado a construções residenciais populares de padrão baixo e deterioradas.

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

Em 16/08/2021, tendo por supedâneo a promoção de folha 77, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da FP/SUBEX/REC-RIO/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 2018 referente ao imóvel em tela (cf. folha 77).

Irresignada com a sobredita decisão, o contribuinte interpôs o Recurso Voluntário autuado em folhas 83 a 86.

Em suas razões recursais, o contribuinte inicialmente destaca que a região em que o imóvel se encontra, a partir da década de 60, tivera seu período de grande ocupação fabril, quando sua infraestrutura seria um grande chamariz para o estabelecimento de empresas do setor terciário, fazendo com que a busca por imóveis elevasse o metro quadrado da localidade, situação que, no seu entender, já não seria vista na atualidade.

Alega que o local onde se encontra o imóvel em questão teria deixado de ser uma região exclusivamente fabril, passando a contar com muitos imóveis residenciais, e que, aliado a isso, a infraestrutura - elogiável na década de 60 - não teria sofrido evoluções, degradando-se e apresentando constantes episódios de alagamento, mesmo com chuvas de pequena intensidade.

Argumenta que toda essa situação refletiria no valor de venda dos imóveis situados na Rua Ana Néri, que teria sofrido grande queda a partir do ano de 2015, após o *boom* imobiliário ocorrido em toda a cidade do Rio de Janeiro.

Acórdão nº 18.560

Afirma que, no ano de 2018, a inscrição sob análise teria sofrido um aumento de mais de 3.000% do valor cobrado de IPTU, passando de R\$ 2.164,00 (em 2017) para R\$71.363,47.

Assinala que teria sido claramente demonstrada em laudo técnico a discrepância entre o valor atribuído pela municipalidade ao seu imóvel e o valor real de venda dos imóveis daquela região.

Salienta que a comparação trazida em seu laudo avaliatório não poderia ser descartada pelos argumentos do parecer da fiscalização, vez que teriam sido devidamente apresentados os valores praticados no local, demonstrando-se que o valor de venda de todos os imóveis teria sofrido grande desvalorização, não havendo que se falar em elevação de imposto, no patamar de 3.000%, para qualquer imóvel que fosse.

Acrescenta que não condiria com a realidade a mudança da tipologia do imóvel de “galpão” para “especial”, com aplicação do fator 1,00 em lugar de 0,50, visto que não teria sido comprovada uma projeção de área abrigada superior a 25%, razão pela qual seria necessária a reforma da decisão cadastral.

Amparada em tais argumentos, a pretensão do Recorrente consiste na **reforma** da decisão de primeira instância, com o acolhimento do pleito de redução do valor venal do imóvel em discussão.

Em razão de o Recurso Voluntário veicular nova irresignação cadastral contra os procedimentos adotados pela Gerência de Controle Cadastral (cf. folhas 74 a 74-verso), rumaram os autos para a Coordenadoria do IPTU para apreciação deste específico ponto, tendo o seu titular proferido decisão definitiva em 11/02/2022, mantendo como “especial” a tipologia do imóvel em apreço.

Esgotada a matéria cadastral e em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, seguiram os autos, uma vez mais, para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, de modo a que a sua 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 07/06/2022 (cf. folha 93, *in fine*), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas Moisés Y. Mizrahi, que opinou pelo **não provimento** do Recurso Voluntário interposto.

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.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Acórdão nº 18.560

VOTO

Não assiste razão ao Contribuinte Recorrente, sendo de extrema relevância destacar a natureza técnica do objeto da presente demanda administrativa consubstanciada em Impugnação de Valor Venal do Imóvel situado na Rua Ana Neri, 636, São Cristóvão.

Dessa forma, o ora Recorrente apresentou laudo com finalidade de "determinação do valor de mercado" do imóvel, juntado às fls. 22/51, cuja conclusão indica como valor venal de mercado o montante de R\$1.330.000,00, em contraposição ao valor de R\$3.272.308,00, atribuído após revisão cadastral de fls. 74, que alterou o valor original de R\$2.854.499,00.

Dessa forma, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas analisou o mencionado laudo juntado pelo Recorrente e concluiu (i) que a área construída do imóvel, conforme indicada pelo perito em seu laudo (1.848,05m²), era menor do que aquela verificada pelas instâncias competentes (2.094m²); (ii) que a área tributável deveria corresponder àquela efetivamente edificada, não à área equivalente de construção obtida por meio da aplicação de fatores de ponderação sobre as diversas tipologias que compõem o imóvel, método erroneamente utilizado pelo laudo do recorrente; (iii) que o laudo não conseguiu identificar de maneira precisa os elementos pesquisados, impossibilitando a obtenção de sua localização exata para validar os dados cadastrais relacionados aos imóveis da amostra e; (iv) que a inclusão de redutores nos valores unitários dos elementos amostrais, tais como o Fator Padrão Construtivo e o Fator Outros (denominados no laudo como F5 e F8, respectivamente), não poderia ser considerada na análise.

Não há como deixar de destacar que, assim como assinalado no Parecer do i. Representante da Fazenda, que a Assessoria também considerou que a aplicação do "fator de comercialização" no caso em questão, sobre o resultado final, é incongruente com o método comparativo utilizado, pois é inviável adotar tal parâmetro de um valor específico próximo ao limite inferior do intervalo de confiança sem qualquer embasamento.

Com relação ao argumento do Recorrente quanto ao aumento do valor do IPTU do imóvel de R\$2.164,00 em 2017 para R\$71.940,00 em 2018, é importante destacar que isso ocorreu pois o imóvel estava cadastrado com apenas 210m² de área construída, e posteriormente se verificou edificação significativamente maior, com uma área final estabelecida em 2.094m².

Por fim, quanto às alegações sobre a deterioração da infraestrutura da região, episódios de alargamento de ruas e aumento da criminalidade na região, é importante ressaltar que são eventos que impactam na avaliação para efeitos tributários quando analisadas por meio de evidências técnicas, e conforme estipulado no artigo 35, *caput*, do Decreto nº 14.602/1996, o que não ocorreu no caso.

Acórdão nº 18.560

Diante do exposto, em especial as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, a Representação da Fazenda, voto pelo **NÃO PROVIMENTO** do Recurso Voluntário.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **NELSON JORGE DELGADO ABDO** 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.

Ausentes da votação os Conselheiros **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR** e **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes **EDUARDO GAZALE FÉO** e **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2024.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA
CONSELHEIRO RELATOR