

Acórdão nº 18.658

Sessão do dia 14 de março de 2024.

Publicado no D.O. Rio de 17/04/2024

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.480

Recorrente: **SEVERINO FELINTO DA SILVA**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI CARDOZO**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

***IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO
AO 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 a peça recursal não oferecer elementos técnicos suficientes e necessários capazes de justificar 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. 121/121-verso, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por SEVERINO FELINTO DA SILVA em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 52, que julgou IMPROCEDENTE a impugnação apresentada e MANTEVE o lançamento de IPTU do exercício de 2022 para o imóvel localizado na Rua Miguel Rangel, nº 666 – Madureira, com inscrição imobiliária nº 0.205.561-4.

O valor venal adotado no lançamento do IPTU – R\$ 171.132,00 – foi impugnado pelo Contribuinte, que apresentou laudo de avaliação cuja conclusão indica que o valor do imóvel no ano de 2022 seria R\$ 89.000,00 (fls. 8-35).

Acórdão nº 18.658

Os autos foram encaminhados à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – AAT, que analisou o laudo apresentado e enviou memorando de exigência ao Contribuinte, informando da necessidade de perfeita identificação dos elementos amostrais utilizados no Método Comparativo de Dados de Mercado, de forma a permitir a verificação dos dados coletados, e, ainda, da necessidade de se proceder ao tratamento estatístico dos dados, fundamentando-se as variáveis explicativas utilizadas no modelo de inferência estatística utilizado pelo avaliador (fl.48).

Não tendo sido cumprida a exigência formulada, o órgão técnico opinou pelo indeferimento do pedido de revisão do valor venal para o exercício de 2022 (fl. 51) e, com base nessa proposta, a autoridade julgadora de primeira instância julgou improcedente a impugnação (fl. 52).

Foi interposto Recurso Voluntário, às fls. 54, no qual se pede a reanálise do processo, considerando o novo laudo juntado às fls. 55-86 e o cumprimento das exigências.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, às fls. 88-89, ao registrar que o novo laudo consiste em avaliação expedita, visto que não preenche os requisitos mínimos de fundamentação arrolados na norma técnica, formulou mais uma vez exigência para que o Contribuinte apresentasse as informações relativas aos elementos amostrais listados às fls. 78, além do devido tratamento estatístico da amostra de mercado.

Um terceiro laudo foi juntado às fls. 92-117 e, conforme constatou a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (fl. 119), o Requerente, apesar de notificado, novamente deixou de apresentar a identificação dos elementos amostrais, com sua exata localização e perfeita caracterização, não permitindo a verificação dos dados e, assim, deixando de atender aos requisitos mínimos do laudo. O órgão técnico registrou que o laudo apresentado é inservível para fins de determinação do valor venal do imóvel e propôs o improvimento do Recurso Voluntário em face da impossibilidade de se analisar a modelagem e os resultados apresentados às fls. 104 e 105.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Acórdão nº 18.658

VOTO

Como se vê, a matéria discutida nos presentes autos é eminentemente de fato. Afinal, trata-se, originariamente, de impugnação apresentada pelo contribuinte contra o valor venal utilizado, pelo Município do Rio de Janeiro, como base de cálculo para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU do exercício de 2021 relativo ao imóvel localizado na Rua Miguel Rangel, nº 666 – Madureira, com inscrição imobiliária nº 0.205.561-4.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, nos termos do art. 66 da Lei nº 691/1984, que corresponde ao valor de mercado, ou seja, ao preço de venda do bem.

Caso o contribuinte não concorde com o valor venal atribuído ao imóvel pela Municipalidade, preceitua o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996 que a ele compete produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julgue indispensáveis à formação de seu convencimento.

Tal impugnação, então, é de natureza técnica e requer comprovação mediante avaliação do imóvel, contendo a apuração do valor real de mercado alcançado pelo bem, devendo ser realizada exclusivamente por profissionais da área.

Dito isto, a decisão recorrida baseou-se, como não poderia deixar de ser, na manifestação proferida pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas – FP/SUBEX/REC-RIO/AAT, que, em cotejo com o laudo apresentado pela Recorrente, concluiu pela improcedência da impugnação anteriormente apresentada.

De fato, a legislação municipal elegeu a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas como órgão competente para instruir os autos no que se referir a valor venal do imóvel. Assim estão redigidos os artigos 118 e 148 do Decreto nº 14.602/1996:

Art. 118. Compete ao titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas:

- I - instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa;
- II - prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel.

Art. 148. Compete ao titular da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas instruir os autos para decisão sobre a restituição de indébitos quando o pleito tiver por fundamento alegação de erro no valor venal do imóvel.

Acórdão nº 18.658

Como a solução da presente controvérsia depende de conclusão acerca do real valor venal do imóvel e o órgão legalmente designado para tanto concluiu estar correto o valor de IPTU lançado, não tendo o contribuinte conseguido, por meio de provas cabais, ilidir a presunção de legitimidade, veracidade e legalidade do ato administrativo, não há como prover o presente recurso.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, NEGO PROVIMENTO ao Recurso Voluntário manejado pelo contribuinte, mantendo-se integralmente o lançamento de ofício.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **SEVERINO FELINTO DA SILVA** 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 da Relatora.

Ausente da votação o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, substituído pelo Conselheiro Suplente EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 04 de abril de 2024.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

HEVELYN BRICHI CARDOZO
CONSELHEIRA RELATORA