

Acórdão nº 18.659

Sessão do dia 14 de março de 2024.

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

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 17.630

Recorrente: **KOBRAF COMÉRCIO DE MATERIAL MÉDICO HOSPITALAR LTDA.**

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

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI CARDOZO**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

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

Reduz-se a base de cálculo constante do lançamento originário, reformando-se a decisão de primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal oferecer elementos técnicos suficientes e necessários capazes de justificar a alteração do valor venal na forma pretendida. Recurso Voluntário parcialmente provido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

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

“Trata-se de recurso apresentado em nome de Kobraf Comércio de Material Médico Hospitalar Ltda. contra decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação apresentada frente ao lançamento do IPTU de 2006 relativo ao imóvel localizado na Av. das Américas, nº 3939, bl. 01, lj. R, inscrito sob o nº 1833610-7.

O lançamento atribuiu ao imóvel o valor venal de R\$ 328.704,00. A empresa, por sua vez, tinha a pretensão de ver o valor venal reduzido para R\$ 206.500,00, com base em laudo avaliatório.

Acórdão nº 18.659

Submetida sua pretensão à então Divisão de Análises Técnicas do IPTU, o órgão examinou o laudo avaliatório e, após sanadas algumas incorreções, obteve um valor superior ao valor venal levado a efeito no lançamento. O Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários indeferiu o pedido.

Inconformada, a Empresa apresentou recurso, trazendo um novo laudo com amostra diversa da apresentada anteriormente e indicando o valor de R\$ 269.000,00 como valor venal para o exercício de 2006.

Chamada a analisar o novo laudo, o órgão técnico fez vistoria nos shoppings utilizados na amostra, efetuou algumas correções e recomendou a adoção do valor de R\$ 302.500,00.

O presente processo era conexo ao processo nº 04.99.000.760.2005 que tratava do lançamento de 2005. Em ambos foi feita exigência quanto à legitimidade de quem assinou o recurso. Este recurso, entretanto, foi firmado por pessoa apta para tal, diferentemente do ocorrido no processo de 2005, onde só tínhamos a manifestação de um dos peritos responsáveis pelo laudo técnico que acompanhou a impugnação (Acórdão nº 18.012, de 02/06/2022)."

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso.

É o relatório.

V O T O

Como se vê, a matéria discutida nos presentes autos é eminentemente de fato. Afinal, trata-se, originariamente, de impugnação apresentada pela 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 2006 relativo ao imóvel situado na Av. das Américas, nº 3939, bl. 01, lj. R, inscrito sob o nº 1833610-7.

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.

Acórdão nº 18.659

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.

Tendo em vista que a solução da presente controvérsia depende de conclusão acerca do real valor venal do imóvel e que o órgão legalmente designado para tanto concluiu, após a análise de novo laudo apresentado quando da interposição do RV, que o valor venal seria de 302.500,00 (trezentos e dois mil e quinhentos reais), não há como prover o presente recurso em sua integralidade.

Diante do exposto, acompanhando integralmente a promoção da Douta Representação da Fazenda, dou **PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário manejado pela contribuinte, adotando-se o valor venal de R\$ 302.500,00 para o IPTU de 2006, conforme sugere o órgão técnico.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Acórdão nº 18.659

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **KOBRAF COMÉRCIO DE MATERIAL MÉDICO HOSPITALAR LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento parcial 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