

**Acórdão nº 18.678**

Sessão do dia 26 de março de 2024.

Publicado no D.O. Rio de 15/05/2024

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.154**

Recorrente: **FRANCISCO REGIS DA ROCHA**

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

Relator: Conselheiro **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**

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 julgadora administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal não oferecer 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. 79/82, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por FRANCISCO REGIS DA ROCHA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 53 a 53-verso, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2021 referente ao imóvel localizado na Rua Carneiro de Campos, nº 66, Casa 1 e 201-Fundos, São Cristóvão, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição de nº 1.921.068-1.

## Acórdão nº 18.678

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 02-verso, por meio do qual o contribuinte presumivelmente estaria impugnando os lançamentos tributários (IPTU/TCL) do exercício 2021 referentes ao imóvel acima identificado.

Considerando que o único fundamento apresentado pelo postulante para acolhimento de sua pretensão fora a assertiva de que seu imóvel estaria situado em “*área de risco e de esgoto a céu aberto, oferecendo risco a saúde*” (cf. o campo “Motivo” no “**Quadro I – Petição**” do formulário padronizado de folha 02), o órgão lançador teve a percepção de que o contribuinte pretendia abordar a desvalorização do imóvel, cujo valor venal no exercício de 2021 fora estabelecido pelo Município em R\$139.220,00 (cento e trinta e nove mil e duzentos e vinte reais). Por conseguinte, o pleito foi recebido por aquele órgão como uma impugnação de valor venal de imóvel para fins de IPTU, adotando-se o rito previsto no art. 114 e seguintes do Decreto nº 14.602/1996.

Ante esta circunstância e nos termos previstos pelo art. 35 do Decreto nº 14.602/1996, o contribuinte foi intimado a juntar Laudo de Avaliação com fotos, bem como carteira do CREA ou CAU do profissional responsável por sua elaboração (cf. folha 30).

Em atendimento, foi trazido aos autos o documento de folhas 33 a 42, o qual, aos olhos do impugnante, consubstanciaria a prova técnica exigida pela legislação tributária, apta a demonstrar a procedência de suas alegações. Com base neste documento, o postulante reputou adequada a quantia de R\$99.671,80 (noventa e nove mil, seiscentos e setenta e um reais e oitenta centavos) para retratar o valor do seu bem.

Após a adoção pela Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do IPTU dos procedimentos concernentes à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2021) e à emissão da guia 01/2021 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 47), o pleito foi submetido ao exame da Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, por força do disposto no art. 117 do Decreto nº 14.602/1996.

Após empreender percuciente exame do laudo submetido à sua apreciação, o órgão técnico emitiu o parecer de folha 51, opinando pelo **indeferimento** do pleito.

Assinalou o parecerista do órgão de avaliações que o contribuinte juntara laudo técnico em folhas 33 a 42, no qual o Avaliador aponta um valor venal de R\$99.671,80 para o imóvel, sem apresentar qualquer memória de cálculo que permitisse inferir tal valor.

## Acórdão nº 18.678

Acrescentou que o Perito contratado se limitara a repetir a fórmula da base de cálculo do IPTU nos termos do Código Tributário Municipal<sup>1</sup> e indicar um CUB de R\$387,82 por m<sup>2</sup>, sem sequer indicar se - e onde - o mesmo teria sido utilizado.

Frisou, por fim, que não fora desenvolvido no Laudo nenhum dos métodos avaliatórios preconizados pela norma técnica de avaliações de imóveis urbanos que justificasse o valor venal apontado em folha 37.

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

Em 07/04/2022, tendo por supedâneo a promoção de folha 53, 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 2021 referente ao imóvel em apreço.

O contribuinte foi cientificado pessoalmente desta decisão em 10/05/2022 (cf. folha 54-verso), tendo contra ela manejado o cabível Recurso Voluntário em 08/06/2022.

Ocorre que a peça recursal, por lapso da Administração Fazendária, não foi juntada aos autos ao tempo de sua apresentação, acarretando a imediata cobrança, pelo órgão lançador, da parte do crédito tributário cuja exigibilidade até então encontrava-se suspensa (cf. despacho de folha 61).

No entanto, conforme informado em despacho de folha 70, foi reconhecido referido erro administrativo e, por consequência, foram cancelados os procedimentos de cobrança indevidamente efetuados, restabelecendo-se a suspensão da exigibilidade do crédito consignado na guia 02/2021 em virtude da interposição tempestiva de Recurso Voluntário, que veio a ser autuado em folhas 63 a 64.

Em suas razões recursais, o contribuinte limita-se a afirmar que o imóvel avaliando encontra-se *“localizado em contexto urbano de baixa renda, com predominância de comunidades carentes”* e *“com zoneamento urbano inadequado”*, *“sem tendências de modificação a curto e médio prazo e onde não há segurança, educação, saúde ou lazer”*.

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, sugerindo ao Fisco *“uma análise mais social de uma área também insalubre”*, cuja população por vezes seria cerceada *“no direito de ir e vir, pelos constantes conflitos envolvendo o tráfico de drogas”*.

---

<sup>1</sup> Consta do laudo avaliatório a fórmula  $V = A \times T \times I \times P \times Vu$ . No entanto, não é possível inferir que o valor venal atribuído ao imóvel seria decorrente de sua aplicação, já que, com exceção da área construída (de 257m<sup>2</sup>), nenhum dos parâmetros que a integram foi explicitado pelo avaliador.

## Acórdão nº 18.678

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, a Representação da Fazenda propôs a remessa dos autos, uma vez mais, para a FP/SUBEX/REC-RIO/AAT (cf. folhas 72 a 74), 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 29/06/2022 (cf. folha 77-verso), por meio da qual aprovou o parecer técnico elaborado pelo Fiscal de Rendas Creso M. G. de Andrade, que opinou pelo não conhecimento do recurso e, acaso conhecido, pelo seu desprovemento.

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 improvemento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

Como visto no relatório acima, o presente caso trata de impugnação ao valor venal do IPTU proposto pelo ora Recorrente, o qual, ao longo da fase instrutória, fundamentou sua discordância com o valor venal do seu imóvel atribuído pela Prefeitura em razão de, em seu entender: “*imóvel estaria situado em “área de risco e de esgoto a céu aberto, oferecendo risco a saúde”* (cf. o campo “Motivo” no “Quadro I – Petição” do formulário padronizado de folha 02).

Com a finalidade de subsidiar, tecnicamente, seu inconformismo com o valor venal atribuído pela Prefeitura ao seu imóvel, anexou, ainda, a avaliação de valor venal de fls. 33 a 42, que indicava um valor venal “adequado” de R\$ 99.671,80, em detrimento dos R\$ 139.220,00, originalmente atribuídos pela autoridade lançadora.

A AAT se manifestou nos presentes autos, às fls. 51 (por razão da impugnação) e, após, às fls. 77 (por razão da interposição do recurso voluntário de fls. 63/64) e opinou pelo **improvemento** do pleito do Recorrente, após análise do laudo avaliatório e identificação de vícios no trabalho avaliatório (tais como ausência de memória de cálculo e utilização de valor de CUB sem indicação da área considerada), os quais levaram o Órgão Técnico a manter o valor venal originário considerado para o lançamento.

## Acórdão nº 18.678

Diante deste cenário, considerando o teor do *caput* do art. 35 do Decreto nº 14.602/1996, cabe ao sujeito passivo o ônus procedimental de 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.

No que respeita às proposições aduzidas pelo Recorrente e seu laudo avaliatório, relacionadas à predominância de favelas na circunvizinhança, à ocupação desordenada do solo urbano, à deficiente prestação de serviços públicos na região (notadamente o de saneamento básico) e à escalada da criminalidade no bairro de São Cristóvão, de fato são razões que sensibilizam este Relator, todavia dependeriam do devido tratamento técnico e matemático, em metodologia apropriada, para serem considerados no cálculo do valor venal, como bem asseverado pelo ilmo. Representante da fazenda e, como acima demonstrado, tal prova técnica não foi adequadamente produzida pelo Recorrente.

Portanto, considerando as manifestações da AAT, que é o órgão competente para prestar a este Colendo Colegiado informações concernentes ao valor venal de imóveis, penso que o Recorrente não logrou êxito em demonstrar a procedência de suas alegações, de forma que não entendo possível, ao menos com base no substrato probatório, rever o valor venal atribuído, originalmente, pela Prefeitura.

Nesse exato sentido, inclusive, vai o entendimento pacífico deste Eg. Conselho de Contribuintes, conforme se verificar dos Acórdãos nºs 17.777, 17.191 (2021), e 18.006 e 18.009 (2022), conforme ementa transcrita abaixo:

Acórdão 18.006

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.

Diante de todo o exposto e pelos fundamentos acima, NEGÓCIO ao Recurso Voluntário, uma vez não apresentados elementos técnicos aptos a contraditar o valor venal atribuído originalmente.

É como voto.

**Acórdão nº 18.678**

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **FRANCISCO REGIS DA ROCHA** 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 MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO, o primeiro substituído pelo Conselheiro EDUARDO GAZALE FÉO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 09 de maio de 2024.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**HEVELYN BRICHI CARDOZO**  
CONSELHEIRA

(Designada para assinar o voto do Conselheiro Relator GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)