

**Acórdão nº 18.961**

Sessão do dia 12 de dezembro de 2024.

**Publicado no D.O. Rio de 21/02/2025**

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.758**

Recorrente: **ITALIA MOTORI VEÍCULOS LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

***IPTU – BASE DE CÁLCULO DO LANÇAMENTO –  
IRRESIGNAÇÃO CONTRA DECISÃO “A QUO” QUE  
ACOLHEU PARCIALMENTE IMPUGNAÇÃO DE  
VALOR VENAL COM BASE EM ANÁLISE DE  
ÓRGÃO TÉCNICO COMPETENTE – AUSÊNCIA DE  
ARGUMENTOS E ELEMENTOS PROBATÓRIOS  
INOVADORES QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO  
DO VALOR FIXADO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA –  
IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO***

*Não merece prosperar impugnação de valor venal de IPTU, fixado mediante atuação em primeira instância de órgão técnico, quando em sede de Recurso Voluntário a este Conselho de Contribuintes o Recorrente não se desincumbe do ônus probatório para corroborar suas alegações de redução da base de cálculo “in concreto” do imposto, ao longo do processo administrativo tributário. É de respeitar-se a fixação de base de cálculo do imposto, conforme apontada por órgão técnico competente na instância “a quo”, mormente quanto tal fixação tem a sua razoabilidade devidamente constatada por oitiva do órgão técnico competente para instruir os feitos com vistas ao julgamento da Instância superior, nos termos do art. 118, inciso II, do Decreto nº 14.602/1996, mediante requerimento da Representação da Fazenda e deferimento pelo Presidente do Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro. Manifestação da área técnica que não vislumbra “novos argumentos ou provas técnicas que atendessem os requisitos mínimos exigidos em procedimentos administrativos de impugnação de valor venal, nos termos da legislação tributária processual municipal”. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

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

## Acórdão nº 18.961

### RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 81/85, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por ITALIA MOTORI VEÍCULOS LTDA., em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/REC-RIO/CRJ) de julgar apenas parcialmente procedente a impugnação apresentada ao valor venal utilizado como base de cálculo do lançamento ordinário do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2024, relativo a um imóvel de tipologia especial com 7.392 m<sup>2</sup>, situado na Rua São Francisco Xavier, nº 897, e inscrito no cadastro municipal sob o nº 3.349.416-2.

No lançamento impugnado, a base de cálculo havia sido fixada em R\$ 22.414.145,00. Em sua impugnação, a contribuinte afirmou que o valor correto seria de apenas R\$ 8.460.000,00. Em seu amparo, juntou o laudo técnico que segue às fls. 21-53, combinando a utilização dos Métodos Evolutivo, Comparativo e do Custo da Construção.

Importante ressaltar que, ao fim e ao cabo, o laudo assume como área edificada real aquela constante do cadastro do IPTU e que orientou o lançamento (7.392 m<sup>2</sup>), como se observa às fls. 50 – embora em seguida utilizando o recurso de área equivalente. O questionamento do dado cadastral de área edificada real havia sido objeto dos autos de nº 04.66.304.307/2023, ora apensos. Tal questionamento foi indeferido pelas autoridades do IPTU em primeira instância no procedimento de revisão de dados cadastrais (arts. 159 e ss. do Decreto nº 14.602/1996) e decorreu *in albis* o prazo de recurso contra tal decisão, razão pela qual aqueles autos foram apensados por aquelas autoridades aos presentes autos, a título de informação.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (FP/REC-RIO/AAT) concordou com a avaliação feita pelo perito da contribuinte no que tange ao valor do terreno (R\$ 5.470.000,00), obtido por meio do Método Comparativo de Dados de Mercado. Todavia, discordou do valor que o perito do laudo sustentou, por meio do Método do Custo da Reprodução, para as benfeitorias.

Afirmou a AAT que o laudo deveria ter utilizado o valor unitário do metro quadrado previsto pelo Sinduscon para edificações comerciais do padrão Andares Livres (R\$ 2.546,59), e não aquele previsto para meros galpões. Argumentou que o laudo, ao apurar a área equivalente a ser multiplicada por tal valor unitário, já havia reduzido em 90% a área do estacionamento descoberto e em 60% a parte coberta, e que a edificação principal (3.218,15 m<sup>2</sup>, além de um mezanino de 660,76 m<sup>2</sup>) não possuía tipologia de galpão industrial.

## Acórdão nº 18.961

Além disso, criticou a AAT o fato de o laudo da contribuinte ter aplicado um coeficiente de despesas indiretas de apenas 5%, claramente insuficiente para fins de cálculo do valor do imóvel como se novo fosse. Para a AAT, levando-se em conta as despesas admitidas pelo próprio laudo às fls. 50-v, esse coeficiente teria de ser, no mínimo, de 20%. De resto, concordou a AAT com os fatores de depreciação e comercialização propostos pelo laudo (48,4% e 1,00, respectivamente).

Aplicando as supracitadas correções no valor do metro quadrado unitário e no coeficiente de despesas indiretas, chegou a AAT a um valor de R\$ 7.465,59 para a edificação, o que, somado ao supracitado valor do terreno, levava o valor venal do imóvel como um todo em 2024 a R\$ 12.935.589,00. Por essa razão, militou a AAT pelo deferimento parcial da impugnação, de modo a fixar este último valor como base de cálculo.

Foi com base nesse parecer da AAT que a CRJ prolatou sua decisão, cientificada ao contribuinte em 05/06/2024 (v. termo de ciência pessoal de fls. 68). O Recurso Voluntário foi recebido na Fazenda em 02/07/2024 (v. termo de recebimento de fls. 70). Portanto, foi tempestiva sua interposição.

Em sua petição recursal, a contribuinte afirma que, devido à violência e empobrecimento do local, a concessionária foi obrigada a fechar as portas do estabelecimento no local há sete anos. Sustenta que a degradação do imóvel pelo tempo, infiltrações, roubos e depredações de "cracudos" e gangues de rua teria sido avassaladora. Queixa-se de que imóvel estaria em petição de miséria. Afirma que a obra necessária para qualquer reutilização teria de ser quase que integral, pois o imóvel seria atualmente uma ruína. Junta fotos e disse que elas evidenciariam possibilidade de aproveitamento apenas das fundações e de parte da estrutura, a qual teria, a seu ver, de ser totalmente recuperada. Sustenta que *"o que resta da edificação pode ser considerado como 15%, ou seja, será gasto 85% do custo de uma nova obra para recuperá-la"*. Solicita revisão para considerar que 85% da edificação está inaproveitável.

Quanto ao coeficiente de despesas indiretas, afirma que obras industriais e comerciais hoje são usualmente feitas pelo modelo de "Obra por Administração", com taxa de administração de 5% a 7%, o que certamente viria a ser o modelo de obra a ser eventualmente contratada para esta edificação. Por essa razão, solicita que seja aceito o índice de 5% para tal coeficiente, de modo a equivaler ao custo de administração da obra. Argumenta que não haveria impostos a computar no coeficiente, pois na obra por administração tudo seria faturado em nome do cliente. Pontua que esse tipo de obra, composta de loja e oficina e um estacionamento descoberto, possuiria acabamentos brutos, muito baratos e simples. Quase tudo seria concreto: piso, parede e teto. As ligações de concessionárias em áreas urbanas teriam custo apenas de conexão aos ramais existentes e seriam mínimos, inexistindo instalações especiais no local.

## Acórdão nº 18.961

Por fim, discorda do enquadramento como prédio de "andares livres". Afirma não ser possível comparar *“um galpão feito com laje, com pequena loja e oficina e pátio com prédios de dezenas de andares verticalizados com elevadores, fachadas, halls de circulação, complexos sistemas de ventilação e circulação, estruturas para combate a incêndio com escadas enclausuradas, hidrantes e sprinklers”*. Pontua que seu imóvel seria uma edificação simples, de um andar térreo para oficina com pequena loja na frente e pátio aberto sobre a mesma. Seria *“um galpão industrial vazio e sem acabamentos e instalações, e jamais um Prédio de Andares Livres”*.

Por tais razões, insiste a Recorrente em requerer que se utilize, como base de cálculo do IPTU, o valor venal que sustentara em primeira instância.

Em sua instrução para o julgamento de segunda instância, a AAT, manifestando-se por meio de Fiscal de Rendas distinta daquele que se atuara em primeira instância, assim se manifestou:

As razões recursais se atêm a aspectos já abordados em instância anterior, quando insiste na utilização dos parâmetros adotados em avaliação contida em laudo técnico apresentado em 1ª instância, tais como: depreciação do imóvel, custo unitário e custos indiretos de construção. Quanto à depreciação, aliás, houve concordância com o percentual adotado no laudo, conforme exposto em análise técnica de fl. 66. Acerca dos custos indiretos, também já houve esgotamento das razões que sustentam o percentual mínimo adotado em análise técnica de 1ª instância.

Finalmente, no que concerne a custo unitário de construção, defende o recorrente o uso do custo unitário de construção referente a Galpões. Ora, aqui nos parece bastante frívola a argumentação, na medida em que o laudo de avaliação se utiliza do recurso de área equivalente de construção. Sua utilização no método do Custo de Reprodução é justificável quando ocorrem áreas de diferentes padrões construtivos, tais como: terraços, quintais, subsolo, áreas descobertas, playgrounds etc. Tal aplicação encontra respaldo, por exemplo, na norma técnica NBR 12721/1992. Desse modo, reduz-se a área referente a construções cujo custo unitário seja inferior ao da referência utilizado no Custo Unitário Básico adotado. Assim, no presente caso, em razão das diminuições das áreas efetivas relativas ao terraço descoberto, cobertura e pavimento térreo (telhado) demonstradas em cálculos de folha 50, chaga-se a uma área equivalente de 4.545,12 m<sup>2</sup>, comparável, justamente, às áreas com fator de equivalência unitário da mesma tabela de fl. 50 - Edificação Principal e Mezanino - que não apresentam, absolutamente, características de Galpão Industrial. Dessa forma, rechaça-se o uso do Custo Unitário Básico de Galpões, por incabível em associação à área equivalente de construção.

## Acórdão nº 18.961

Ao final, o recurso solicita que seja deferida a avaliação prestada em elemento de prova juntado em instância anterior, deixando, no entanto, de prover os autos, nesta oportuna instância revisora, de novos argumentos ou provas técnicas que atendessem os requisitos mínimos exigidos em procedimentos administrativos de impugnação de valor venal, nos termos da Legislação Processual Municipal<sup>1</sup>.

Dessa forma, entendemos que, ao discordar da decisão proferida em instância anterior, a parte autora deveria demonstrar elementos técnicos que comprovassem ser equivocada a decisão adotada.

Diante do exposto, e não havendo elementos que propiciem uma revisão da análise de 1ª instância, opino pelo não provimento do recurso voluntário.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário em face de decisão da instância *a quo*, que manteve o valor venal de imóvel para fins de lançamento do IPTU para o exercício de 2024, após a oitiva do órgão técnico competente (Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento – FP/REC-RIO/AAT), que consta às fls. 65-66.

A fundamentação da insurgência recursal sob exame **cinge-se a reiteração do valor venal proposto pelo laudo de fls. 21-57** apresentado pela então Impugnante, ora Recorrente.

Em fls. 79/verso, verifica-se que 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 deste recurso por este Conselho de Contribuintes, concluindo pelo não cumprimento do ônus argumentativo e probatório da Recorrente nesta instância recursal na tentativa de reverter a decisão de piso.

Confira-se, pois, o excerto daquela manifestação, *verbis*:

---

<sup>1</sup> Nesse ponto, a parecerista da AAT refere o art. 35 do Decreto nº 14.602/1996.

## **Acórdão nº 18.961**

Dessa forma, entendemos que, ao discordar da decisão proferida em instância anterior, **a parte autora deveria apresentar/demonstrar elementos técnicos que comprovassem ser equivocada a decisão adotada.**

Diante do exposto, e não havendo elementos que propiciem **uma revisão da análise de 1ª instância**, opino pelo **não-provimento** do recurso voluntário. [...]. (Grifos atuais e originário).

Ante o exposto, voto pelo DESPROVIMENTO do Recurso Voluntário, acompanhando a doutra manifestação da Representação da Fazenda.

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ITALIA MOTORI VEÍCULOS LTDA.** 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.

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, 23 de janeiro de 2025.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**  
CONSELHEIRO RELATOR