

**Acórdão nº 18.972**

Sessão do dia 19 de dezembro de 2024.

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

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.781**

Recorrente: **TRANSDATA TRANSPORTES LTDA. (TRANSDATA ENGENHARIA E MOVIMENTAÇÃO LTDA.)**

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

Relator: Conselheiro **RAFAEL GASPARD RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

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

*Mantém-se a base de cálculo utilizada no lançamento original e confirmada pela decisão recorrida, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando os argumentos na peça recursal não apontarem falhas ou oferecerem elementos que justifiquem sua alteração. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

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

**RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 97/100, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por TRANSDATA TRANSPORTES LTDA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/REC-RIO/CRJ), constante de folha 67, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício 2024 referente ao imóvel localizado na Rua Older Cazarré, Lote 2 do PAL 49.607, Santa Cruz, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição imobiliária de nº 3.468.811-9.

## Acórdão nº 18.972

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 05, por meio do qual a contribuinte impugnou o valor venal utilizado pelo Município para o lançamento do IPTU do exercício 2024 relativo ao imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$5.090.521,00 (cinco milhões, noventa mil, quinhentos e vinte e um reais), conforme relatório fiscal de folha 37, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário<sup>1</sup>, os quais, nos termos do §1º do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, foram ratificados pela impugnante, como evidencia sua declaração em campo próprio do requerimento exordial de folha 02.

No intuito de atender ao disposto no *caput* do art. 116 do Decreto nº 14.602/1996, a peça inicial veio acompanhada do laudo de folhas 17 a 35, o qual, aos olhos da impugnante, consubstanciaria a prova técnica exigida pela legislação tributária, apta a demonstrar a procedência de suas alegações.

Com base neste documento, a postulante reputou adequada a quantia de R\$ 3.374.894,20 (três milhões, trezentos e setenta e quatro mil, oitocentos e noventa e quatro reais e vinte centavos) para retratar o valor do seu bem.

Após a adoção pela Gerência de Cobrança da Coordenadoria do IPTU dos procedimentos concernentes à suspensão da exigibilidade do crédito tributário contestado (retratado na guia 02/2024) e à emissão da guia 01/2024 para pagamento do valor incontroverso (cf. promoção de folha 38), o processo foi encaminhado à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (FP/REC-RIO/AAT), por força do disposto no art. 117 do Decreto nº 14.602/1996.

Esse órgão técnico, constatando que a avaliação mercadológica trazida aos autos era carente dos requisitos mínimos de fundamentação elencados em Norma Técnica, procedeu à intimação da impugnante (cf. folha 40) para que esta apresentasse, no prazo previsto na legislação procedimental, laudo avaliatório elaborado por profissional habilitado que atendesse ao grau de fundamentação mínimo equivalente ao II (dois) da Norma NBR 14.653, realçando que o laudo apresentado possuía nível de rigor expedito.

Em resposta, a impugnante juntou novo laudo de avaliação em folhas 41 a 62, o qual atribuía ao imóvel o valor venal de R\$ 3.036.915,00.

Em parecer de folha 66, a FP/REC-RIO/AAT opinou pelo **indeferimento** do pleito, eis que, embora a contribuinte tivesse sido notificada acerca da necessidade de apresentar documentação complementar para adequação de laudo técnico à fundamentação de sua impugnação, nos termos de exigência regularmente formulada em folha 40, tais documentos não haviam sido apresentados.

---

<sup>1</sup> O imóvel encontra-se cadastrado como um terreno com uma frente, possuindo uma área total de 97.965m<sup>2</sup>.

## Acórdão nº 18.972

Acrescentou que os endereços completos dos elementos amostrais não haviam sido informados, de tal forma que não fora possível averiguar os dados de área e localização de tais elementos, tampouco havia sido elaborado o tratamento estatístico da amostra, de sorte que o documento intitulado “Laudo de Avaliação”, autuado em folhas 41 a 63, consistia em avaliação expedita e não atingia grau de fundamentação mínimo exigido em procedimentos administrativos de impugnação de valor venal, inservível, portanto, para fins de demonstração de valor venal do imóvel e em infringência ao disposto no art. 35 do Decreto nº 14.602/1996.

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

Em 26/06/2024, tendo por supedâneo a promoção de folha 67, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da FP/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 2024 referente ao imóvel em apreço (cf. folha 67).

Irresignada com a sobredita decisão, a contribuinte interpôs, em 07/08/2024, o Recurso Voluntário autuado em folha 91, acompanhado de novo laudo de avaliação acostado em folhas 69 a 89, no qual é proposto para o imóvel um valor venal diverso dos anteriores, no montante de R\$ 3.046.711,50, obtido pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a partir de uma nova amostra com cinco terrenos situados na região, relacionados na planilha de folha 89.

Em suas razões recursais, a Recorrente limita-se a solicitar “*reanálise com base no novo laudo apresentado*”.

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 o seu 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 19/08/2024 (cf. folha 95, *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 18.972

### VOTO

Trata-se de impugnação ao valor venal, para fins de apuração do IPTU do exercício de 2024, do imóvel localizado à Rua Older Cazarré, s/nº - LOT 2 PAL 49607, Santa Cruz. O lançamento atribuiu ao imóvel em tela o valor de R\$5.090.521,00, ao passo que o contribuinte apontava como correto, por meio do primeiro laudo juntado aos autos (fls. 27-48), o valor de R\$ 3.374.894,20.

Submetido o laudo de avaliação à apreciação da Assessoria de Análises Técnicas (AAT) desta Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, verificou-se que o mesmo se tratava de avaliação expedita, qual seja, sem se pautar em qualquer das metodologias definidas nas normas técnicas de regência da matéria (fl. 40). Por esse motivo, foi a então Impugnante intimada (fl. 40v) a apresentar retificação – o que teria sido supostamente feito pelo novo laudo juntado às fls. 41-64 (que apontou, ressalte-se, valor venal inferior ao anterior, na monta de R\$ 3.036.915,00).

Submetido o novo documento ao crivo da AAT, aquele órgão apontou que não haviam sido sanadas as pendências anteriormente expostas, de modo que o laudo não alcançaria o grau mínimo de rigor técnico. Seria, então, inservível, de modo que opinou-se pelo indeferimento do pleito (fl. 66) – opinamento acatado pela instância de piso (fl. 67).

Inconformada com a decisão de primeira instância, o contribuinte apresenta novo laudo de avaliação (fls. 69-90), acompanhado de petição que requeria “(...) *reanálise com base no novo laudo apresentado.*” Recebido o pleito como Recurso Voluntário, a AAT foi novamente chamada a opinar no presente.

Em sua extensa e laborosa manifestação (fls. 93-95), o órgão técnico aponta os diversos erros constantes do laudo técnico, os quais acabaram por torná-lo inservível. Frise-se que, dentre as inconsistências, constavam desde a falta de homogeneização dos elementos amostrais até a divisão por parâmetro incorreto. Proativamente, contudo, aquele órgão partiu dos elementos apresentados pelo contribuinte, acrescentou dois novos e efetivamente procedeu à avaliação do imóvel pelo método comparativo – alcançando valor venal superior ao do lançamento. Consequentemente, opinou pelo improvimento do recurso.

Pela leitura dos autos, parece claro a este julgador nada haver a ser acrescentado ao brilhante opinamento da AAT de fls. 93-95. As questões técnicas foram adequadamente combatidas e foi, inclusive, procedida à avaliação do imóvel, alcançando-se valor superior ao do lançamento. Parece, assim, com fulcro no art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, que não há como prosperar o pedido do Recorrente.

Pelo exposto, vota-se pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

**Acórdão nº 18.972**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **TRANSDATA TRANSPORTES LTDA. (TRANSDATA ENGENHARIA E MOVIMENTAÇÃO 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 **BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA**, substituído pelo Conselheiro Suplente **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2025.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**RAFAEL GASPARD RODRIGUES**  
CONSELHEIRO RELATOR