

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.055

Sessão do dia 03 de abril de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 28/05/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.605

Recorrente: **MARCO ANTONIO DOS SANTOS CASA NOVA**

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

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

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

*Mantém-se o valor venal alcançado após
revisão dos elementos cadastrais, baseado em
cálculo do setor técnico competente do IPTU,
quando não há elementos no recurso que
justifiquem a 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. 146/149, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARCO ANTONIO DOS SANTOS CASA NOVA em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/REC-RIO/CRJ), constante de folha 110, 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 Sara Vilela, nº 560, Lote 14 do PAL 29.529, Jardim Botânico, inscrito no Cadastro Imobiliário municipal sob a inscrição de nº 1.298.285-6.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.055

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 02-verso e da petição de folha 03, por meio dos quais o contribuinte impugnou tempestivamente o lançamento de IPTU do exercício 2021 relativo ao imóvel acima identificado. A base de cálculo do imposto fora estabelecida em R\$1.520.478,00 (um milhão, quinhentos e vinte mil, quatrocentos e setenta e oito reais), conforme Notificação de Lançamento juntada em folha 09, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro Imobiliário¹.

Em sua impugnação, o postulante alegou, em síntese, que o valor do imposto teria triplicado nos últimos três anos; que o valor da casa que estava sendo construída no terreno em pauta, em vias de conclusão, não passaria de R\$ 2.500.000,00; e o valor do IPTU cobrado seria excessivo, o que praticamente inviabilizaria o seu pagamento.

Em face das considerações acima, o impugnante postulou que fosse revisto o valor do IPTU para uma cifra compatível com o preço de mercado do imóvel.

Os autos foram encaminhados pelo órgão lançador à FP/SUBEX/REC-RIO/CRJ com a proposta de indeferimento de plano do pleito (cf. folha 13), fundada no art. 7º, inciso III, no art. 9º e no art. 81, todos do Decreto nº 14.602/1996, de lá retornando com a determinação para que o órgão de origem observasse as disposições do art. 35 e do art. 116, §3º, ambos daquele mesmo ato normativo.

Em cumprimento aos preceitos acima citados, o contribuinte foi intimado a apresentar Laudo de Avaliação do seu imóvel, sendo acostado aos autos o documento de folhas 18 a 28², o qual, aos olhos do impugnante, consubstanciaria a prova técnica exigida pela legislação tributária, apta a demonstrar a procedência de suas alegações. Ademais, conforme declaração acostada em folha 60, o postulante reputou adequada a quantia de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) para retratar o valor do seu bem.

Na sequência, os autos foram encaminhados à FP/REC-RIO/CIP-4 para adequação cadastral da inscrição imobiliária em tela, tendo em vista a existência de edificação no terreno avaliando.

A regularização cadastral do imóvel foi tratada nos termos do despacho de folha 69³, e a correspondente revisão de lançamentos foi ultimada consoante o despacho de folhas 82 a 82-verso. Após esta regularização, o valor venal do imóvel foi majorado para R\$1.889.554,00.

¹ O imóvel encontrava-se **originalmente** cadastrado como um terreno com uma frente, possuindo uma área total de 704m².

² Também foram trazidas aos autos as plantas de arquitetura autuadas em folhas 34 a 37, que descrevem uma edificação residencial unifamiliar construída no lote de terreno em questão.

³ Com base nos documentos juntados aos autos, o imóvel teve sua tributação alterada de *territorial* para *predial*, a partir de 2017, passando a contar com a configuração atual: casa residencial, de frente, com 384m² de área construída e idade 2017.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.055**

Saneada a questão cadastral, os autos seguiram para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (a então FP/SUBEX/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 do impugnante (cf. folha 105) para que este 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.

Embora regularmente notificado de tal exigência, o impugnante deixou de atendê-la, o que levou a FP/REC-RIO/AAT a emitir o parecer de folha 109, opinando pelo **indeferimento** do pleito, eis que, não obstante a parte interessada tivesse sido cientificada da necessidade de apresentar documentação que fundamentasse sua pretensão, com apresentação de laudo técnico que atendesse aos requisitos mínimos exigidos em procedimentos administrativos de impugnação de valor venal, nos termos do art. 35 do Decreto nº 14.602/1996, nenhum documento havia sido apresentado.

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

Em 17/08/2023, tendo por supedâneo a promoção de folha 110, 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 2021 referente ao imóvel em apreço.

Irresignado com a sobredita decisão, da qual foi notificado em 31/08/2023, o contribuinte interpôs, em 20/09/2023, o Recurso Voluntário autuado em folha 112, acompanhado de novo laudo de avaliação (cf. folhas 118 a 138), o qual, sob sua ótica, atenderia aos requisitos da Norma Técnica de Avaliações.

Amparada na nova peça técnica apresentada, 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 para R\$971.874,39, quantia estimada pelo perito no novo laudo.

Em atenção ao comando insculpido no inciso II do *caput* do art. 118 do Decreto nº 14.602/1996, rumaram os autos, uma vez mais, para a FP/REC-RIO/AAT, 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 11/10/2023 (cf. folha 141, *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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.055**

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.

Os presentes autos chegaram a esta instância revisora estando a eles apensado o processo administrativo de nº 04/99/307.080/2022, versando sobre impugnação de valor venal do exercício 2022 para o mesmo imóvel. Por proposta deste Representante da Fazenda, a Secretaria do FP/CCM promoveu a desapensação do processo retrocitado destes autos e tombou-o como o Recurso Voluntário nº 20.881 (cf. folhas 143 a 145)."

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de impugnação ao valor venal do imóvel localizado na Rua Sara Vilela, nº 560, no Jardim Botânico, considerando-se o exercício de 2021.

O contribuinte apresentou impugnação, originalmente, para o IPTU lançado relativamente ao imóvel quando considerado apenas territorial, ou seja, no cadastro não havia notícias de qualquer construção. Para o ano de 2021, o valor venal no lançamento foi de R\$ 1.520.478,00, com IPTU de R\$ 45.614,00 (alíquota de 3%).

O contribuinte, com o primeiro laudo, reputou o valor justo, já com a construção, para 2021, em R\$ 1.200.000,00. Neste cenário, o presente processo foi então remetido para o setor de cadastro, pois para a correta análise da impugnação (onde contestado o valor venal), o Município precisava avaliar a situação do imóvel, já que com notícia (e provas) de construção no local a base de cálculo e alíquota do IPTU terminariam sendo alteradas.

Feitas as modificações no cadastro, considerando, a partir de então, uma área construída de 384m², o novo valor venal para o IPTU predial de 2021 alcançou o montante de R\$ 1.889,554,00 (com o IPTU calculado no valor de R\$ 18.896,00) – observada a alíquota de 1%.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.055**

Finalizadas as revisões cadastrais, o processo foi remetido para o setor responsável pela avaliação do valor venal (AAT), que percebendo a avaliação expedita apresentada com o laudo de 2021, requisitou a intimação do contribuinte para que fosse apresentado laudo técnico na forma que atendesse ao grau de fundamentação mínima equivalente ao II da Norma NBR.

O contribuinte, embora intimado, não apresentou qualquer documento nos autos, motivo pelo qual, com a sugestão da AAT pela manutenção do valor venal então obtido pelo setor de cadastro, a impugnação foi julgada improcedente.

O contribuinte recorreu apresentando novo laudo – desta vez reputando como justo o valor de R\$ 971.874,39 (para 2021). O novo laudo utilizou-se, conforme declarado pelo arquiteto que o confeccionou, do método comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo.

O órgão técnico (AAT), visando subsidiar este Egrégio Conselho com informações, apresentou opinião pelo improvimento do recurso.

Pois bem! O imóvel em questão, antes mesmo do julgamento da impugnação ao valor venal apresentada em relação ao IPTU de 2021, trilhou o caminho da revisão cadastral, face às novas informações e documentos trazidos pelo contribuinte, quando, então, houve o reconhecimento e a avaliação do imóvel considerando-se a construção existente no local, e bem por isso passando o IPTU para sua versão “predial”, com alíquota própria (1% sobre a base de cálculo).

Importante uma observação, antes de seguir-se com a análise das questões postas, que diz respeito a declaração do próprio contribuinte quando da apresentação da impugnação do valor venal do IPTU de 2021. O próprio contribuinte assumiu (ainda que sem conhecimento técnico) que o valor venal de sua casa (ou seja, já considerada a construção no terreno) não passaria de R\$ 2.500.000,00, quando na notificação de lançamento o valor venal (ainda considerado só o terreno) alcançava R\$ 1.520.478,00.

De fato, o que, àquela época, levava o IPTU a um valor bem mais alto (R\$ 45.614,00 em 2021) era a alíquota praticada para o IPTU territorial naquela área: 3%. Talvez não tenha o contribuinte se atentado para tal fato (o IPTU lançado foi pelo aspecto territorial apenas), o que terminou sendo sanado pelo Município ao realizar a revisão cadastral.

Com a revisão, considerada a área de 384m², o valor da base de cálculo foi revisto e alcançou o montante de R\$ 1.889,554,00 (com o IPTU calculado no valor de R\$ 18.896,00) – observada a alíquota de 1%.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.055

O laudo inicialmente apresentado em 1ª instância, mesmo antes da alteração do cadastro, versou já sobre o imóvel com a construção. Mas, de acordo com avaliação do órgão técnico (AAT), não atendeu aos critérios mínimos estabelecidos pela norma técnica. De acordo com manifestação exarada em 30/05/2023, necessário seria uma avaliação que atendesse ao grau de fundamentação mínimo equivalente ao II da Norma NBR 14653. Porém, não houve atendimento a este chamamento.

Julgada improcedente a impugnação, o contribuinte apresentou novo laudo – desta vez indicando ter feito a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo. No entanto, conforme bem registrado pela Representação da Fazenda, tal laudo *“não retrata, todavia, o uso adequado de qualquer metodologia especificamente prevista na Norma NBR 14.653, tampouco uma conjugação de métodos, como aventado pelo perito (cf. em folha 118 o item ‘Especificação da Avaliação’)”*.

Trecho da opinião manifestada pelo órgão técnico (AAT), em apoio a este Conselho de Contribuintes, bem demonstra a qualidade do laudo:

O requerente apresenta em grau de recurso um novo laudo de avaliação às fls. 118 a 138, no qual indica, de forma confusa, valores para o imóvel com base em três amostras que não foram sequer apresentadas e desenvolvendo um método avaliatório que não guarda semelhança com aqueles preconizados na norma técnica de avaliações.

Importante também observar que o imóvel (um lote), antes mesmo da construção ali erguida, foi adquirido no ano de 2012, pelo Recorrente, pelo valor de R\$ 1.610.000,00, revelando, por mais uma via, que o valor venal tal como calculado pelo Município – agora com uma construção – parece não estar dissonante da realidade.

Na forma do art. 118 do Decreto 14.602/96 (“PAT”), que determina que compete ao titular da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa e, também, prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal do imóvel, parece-nos, pelas provas apresentadas pelo contribuinte, em contraponto aos demais fatos trabalhados pela Fiscalização, que não há como prosperar o pedido do Recorrente.

Pelo exposto, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.055

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARCO ANTONIO DOS SANTOS CASA NOVA** 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 GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS, substituído pelo Conselheiro Suplente IURI ENGEL FRANCESCUTTI.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 22 de maio de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR