



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

RECURSO VOLUNTÁRIO: PROCESSO Nº CRF. 560/2024

RECORRENTE: MARCO OCTAVIO DE CERQUEIRA SIMÕES BARBOSA

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: LUCIANA CARVALHO SARAIVA

REVISOR: SÉRGIO FRANCISCO DO NASCIMENTO

ASSUNTO: PEDIDO DE REVISÃO DO VALOR DE IPTU/2023(Processo nº 00.339/2024)

Senhora Presidente e demais Conselheiros

Trata-se de **RECURSO VOLUNTÁRIO (Processo nº CRF 560/2024)**, interposto por MARCO OCTAVIO DE CERQUEIRA SIMÕES BARBOSA, proprietário do imóvel situado na Estrada Ministro Gama Filho Nº 56, Quebra Frascos, Teresópolis/RJ, CEP.25.966-110, inscrito na municipalidade sob a matrícula nº 01-167928, Trecho 23, em face da decisão da Secretaria de Fazenda, que corroborou com as informações prestadas pelo Chefe da Divisão de Cadastro imobiliário;

Inicialmente, em 05/01/2024, o Contribuinte solicitara a revisão para redução do valor do imposto lançado no carnê de IPTU/2023, através do processo Administrativo de nº 00.339/2024, alegando que não concorda com o valor do Imposto a pagar, sob o argumento de que o lançamento do imposto 2023 foi emitido de forma indevida, com aumento de 1000% em relação ao ano de 2022, sem qualquer justificativa plausível que pudesse justificar esta oneração, tendo sido cobrado no exercício de 2022 o valor do imposto de R\$ 2.822,71 (dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e um centavos) e, no exercício de 2023 o valor de R\$ 28.147,44 (vinte e oito mil, cento e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos).

Em atendimento a referida solicitação, o pedido foi encaminhado ao Setor de Cadastro Imobiliário, o setor de fiscalização certifica nos autos que o imóvel sofreu vistoria, sendo certo que foi alterado o trecho do imóvel, em relação ao local bem como o valor venal do mesmo que foi



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

devidamente atualizado, razão pela qual, a Autoridade Fazendária, INDEFERIU o pedido autoral;

Notificado do *decisum*, o Contribuinte manteve a discordância quanto ao valor do imposto, solicitando encaminhamento a Este Conselho de Recursos Fiscais, sob os argumentos constantes da peça recursal.

A Representação da Fazenda, através do Procurador Fiscal, em parecer do Dr. Fernando Senna Accon, com base na avaliação técnica da Secretaria Municipal de Fazenda, opinou pela IMPROCEDÊNCIA do recurso;

É o relatório.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

RECURSO VOLUNTÁRIO: PROCESSO Nº CRF. 560/2024

**RECORRENTE: MARCO OCTAVIO DE CERQUEIRA SIMÕES BARBOSA
(HERDEIRO de MARIA NAZARETH LISBOA DE CERQUEIRA)**

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: LUCIANA CARVALHO SARAIVA

REVISOR: SÉRGIO FRANCISCO DO NASCIMENTO

**ASSUNTO: PEDIDO DE REVISÃO DO VALOR DE IPTU/2023(Processo nº
00.339/2024)**

VOTOS

Conhecemos do recurso, porquanto tempestivamente interposto.

Vislumbra-se em pedido de Revisão de lançamento do valor do IPTU/2023, exarado na peça preambular, sob os argumentos de que o lançamento do imposto 2023 foi emitido de forma indevida, com aumento de 1000% em relação ao ano de 2022, sem qualquer justificativa plausível que pudesse justificar esta oneração, objeto do presente Recurso.

Na análise do caso procedido pelo Serviço do Cadastro imobiliário após vistoria realizada pelos fiscais imobiliários, constatou-se que houve alterações nos dados cadastrais, conforme enumerados pelo setor competente;

Em primeiro lugar "Cabe ao Município, unilateralmente, estabelecer o valor venal do bem imóvel, conforme lei municipal". Entretanto, por outro lado, também, é importante, salientar que um dos problemas atribuídos ao aumento excessivo do IPTU, no presente caso, se deve as benfeitorias realizadas no imóvel.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

Por outro lado, muitas vezes os índices utilizados para correção e atualização dos valores dos imóveis não condiz com a realidade dos mesmos, que hoje, são vendidos com outros preços. "Desde a crise de 2014, houve uma baixa nos valores dos imóveis como um todo. Por isso é importante entender que existem parâmetros já inseridos na planta que é o fator de localização que, pelo que se vê, provoca uma distorção muito grande no valor final do imóvel, porque é um critério muito linear.

Inobstante esse fato, pode ocorrer que determinado imóvel possa ter o valor de mercado variável, de acordo com certos acontecimentos de momento. No caso em espécie, considerando o teor da vistoria efetivada pelos Conselheiros, verifica-se que apesar de constar que o imóvel está localizado no bairro de Quebra Frascos (trecho 23) ele se encontra na Comunidade Jardim Serrano - Bairro Iúcas.

Pelo relatório (processo CRF nº 560/2024), elaborado pelos Conselheiros que vistoriaram o local, afirma que a rua onde se localiza a propriedade do recorrente, Estrada do Rancho Santo Antônio, se encontra no meio da Comunidade do Jardim Serrano, o portão principal do imóvel fica quase em frente ao ponto final de ônibus do Jardim Serrano.





Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS



Internamente, quanto à manutenção do imóvel, que é de responsabilidade do proprietário, constata-se que se encontra muito bem cuidado; como pode constatar no laudo de vistoria, anexo aos autos.

Lado outro, após vistoria realizada pelo Conselho de Recursos Fiscais e uma avaliação criteriosa pelo corretor, e que, apesar do imóvel estar localizado em bairro nobre do Município, levando-se em conta o trecho que consta na Prefeitura. O problema do imóvel é sua localização em meio a uma comunidade. Torna-se claro e evidente, que tais condições dificultarão sua comercialização no mercado imobiliário, levando a conclusão de que o imóvel a preço de mercado tenderá a ser consideravelmente menor.

Assim, levando em consideração que o Parecer Técnico Pericial de Avaliação Mercadológica, da lavra do avaliador imobiliário Sra. Luciana Saraiva, devidamente habilitado e inscrito no Creci sob o nº 62.457 e CNAI sob o nº 11.626, a quem foi conferida à competência para análise e emissão de laudos, e tendo visitado o local onde se localiza o imóvel e entendido, por conta do laudo, que o mesmo tem seu valor médio estimado de R\$ 1.651.680,75 - **(Hum milhão, seiscentos e cinquenta e um mil, seiscentos e oitenta reais e setenta e cinco centavos)**, como se vê, em anexo, entendemos que o recorrente faz jus ao pedido de



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

revisão para redução do valor venal lançado para o **Imóvel, inscrito na Municipalidade, cadastrado sob o Nº 17308**, a partir de 2023, demonstrando que o seu pedido deve ser parcialmente atendido, considerando que a localização do imóvel corroborara com a desvalorização acentuada do imóvel no mercado imobiliário, podendo-se claramente observar, que o valor atribuído pela Fazenda Pública Municipal está acima do valor de mercado;

Em face do exposto, e, em observância aos princípios basilares do pedido, e à legislação de regência, INFORMA que em referência aos fatos apresentados e do relatório apresentado pelos Conselheiros e tudo o mais que consta dos autos, opina esse Colegiado pela seguinte decisão: **Preliminarmente**, CONHECER do recurso formulado pelo Recorrente, e, **no mérito**, DAR-LHE PROVIMENTO PARCIAL, para que seja atribuído o valor venal do imóvel em R\$ 1.651.680,75 - **(Hum milhão, seiscentos e cinquenta e um mil, seiscentos e oitenta reais e setenta e cinco centavos)**

Teresópolis, 23 de março de 2024

Luciana Carvalho Saraiva

Sérgio Francisco do Nascimento

Conselheiro Relator

Conselheiro Revisor



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

RECURSO VOLUNTÁRIO: Processo CRF nº 560/2024
RECORRENTE: Marco Octavio De Cerqueira Simões Barbosa
RECORRIDA: Secretaria Municipal de Fazenda
ASSUNTO: Recurso contra lançamento de IPTU
RELATOR: Luciana Carvalho Saraiva
DATA DO JULGAMENTO: 12/11/2024

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos deste Processo, etc...

A C O R D A M os Conselheiros que compõem este Conselho de Recursos Fiscais de Teresópolis, por unanimidade de votos, CONHECER do recurso formulado pelo Recorrente, e, no mérito, DAR-LHE PROVIMENTO PARCIAL, para que seja atribuído o valor venal do imóvel em R\$ 1.651.680,75 - (Hum milhão, seiscentos e cinquenta e um mil, seiscentos e oitenta reais e setenta e cinco centavos), nos termos do relatório e voto da Relatora.

Sala das Sessões, 12 de novembro de 2024.

Maria da Conceição Tavares Ramos
Presidente

Luciana Carvalho Saraiva
Conselheira Relatora



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS
