



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

RECURSO VOLUNTÁRIO: PROCESSO Nº CRF 014/2022 (2311/22)

RECORRENTE: PETROUVE PEREIRA GUIMARÃES

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: CLAUDIA ANDRADE PACHECO DO COUTO

REVISOR: SERGIO F. DO NASCIMENTO

PROCURADOR FISCAL: FERNANDO SENNA ACCON

RELATÓRIO

Trata-se de **RECURSO VOLUNTÁRIO**, interposto por **PETROUVE PEREIRA GUIMARÃES**, em face da decisão da Secretaria de Fazenda, constante de folha 24, que deferiu pelas alterações transcritas pelo Serviço do Cadastro Imobiliário, e consequentemente indeferiu o pedido autoral, com base na certidão exarada às fl. 24 relativo ao valor do IPTU do exercício de 2022, correspondente ao imóvel localizado na Estrada General Ernesto Geisel, nº 1523, Parque do Imbuí, Teresópolis/RJ, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob a inscrição de nº 1-703756;

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de folhas 02 a 21 (Processo Administrativo 2311/2022) por meio do qual o contribuinte impugna o valor venal utilizado pelo Município para lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial urbana do exercício de 2022 para o imóvel acima identificado, o qual foi estabelecido em R\$ 1.274.682,83 (um milhão e duzentos e setenta e quatro mil e seiscentos e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos), conforme espelho do IPTU em folha 23, valor este apurado com base na legislação de regência e a partir dos dados cadastrais ostentados pelo imóvel no Cadastro imobiliário.

A peça inicial veio acompanhada de documentos com os quais o recorrente tenciona demonstrar a procedência de suas alegações.

O Departamento Técnico da Divisão de Cadastro Imobiliário, após empreender percuciente análise nos seus apontamentos e vistoria ao local, certificou às folhas 24, que houve alterações nos dados cadastrais, apresentando às folhas 23 espelho do IPTU do exercício de 2022, devidamente corrigido;

Ultimada a fase de análise e correção, rumou os autos para a decisão da Secretaria de Fazenda;

Em 11/05/2022, tendo por supedâneo a certidão de folha 24, bem como às informações prestadas pelo Departamento de Cadastro Imobiliário, foi exarada pela Subsecretaria de Fazenda, no manejo da competência que lhe foi outorgada, a decisão ora recorrida, que indeferiu o pedido, mantendo o lançamento do valor venal do IPTU do exercício de 2022 referente ao imóvel em tela;

Irresignado com a sobredita decisão, o contribuinte interpôs o Recurso Voluntário autuado às folhas 26/29;



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

As objeções do Recorrente dirigem-se, em suma, **a)**- Que houve inspeção do técnico da Prefeitura no imóvel, tendo sido alterado para predial, porém com excessivo majoramento do valor; **b)**- Que durante a inspeção, fora informado pelo técnico que a inspeção levaria em conta critérios objetivos; **c)**- Que o imóvel está localizado em logradouro sem qualquer melhoria estrutural; **d)**- Que após a catástrofe de 2011, muitos imóveis foram abandonados e que nada foi feito pelo município para resguardar as propriedades, bem como, perderam seu valor de mercado; **e)**- Que o próprio contribuinte arcou com despesas de infraestrutura; **f)**- Que 80% (oitenta por cento) do terreno é área ***non aedificandi***.

Sustentada em seus argumentos, a pretensão do recorrente consiste na reforma da decisão de primeira instância, com o acolhimento do pleito para redução do valor venal do imóvel em comento;

Após a instrução destes autos, com pronunciamento da Representação da Fazenda (cf. folha 43), a Ilma. Presidente deste Conselho procedeu à distribuição deste feito à Conselheira Relatora Claudia Andrade Pacheco do Couto e Revisor Conselheiro Sergio Francisco do Nascimento;

A Representação da Fazenda, através do Procurador Fiscal, em parecer do Dr. Fernando Senna Accon, com base nos elementos obtidos pela fiscalização municipal quando da vistoria realizada, 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 014/2022 (2311/22)

RECORRENTE: PETROUVE PEREIRA GUIMARÃES

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: CLAUDIA ANDRADE PACHECO DO COUTO

REVISOR: SERGIO F. DO NASCIMENTO

PROCURADOR FISCAL: FERNANDO SENNA ACCON

VOTOS

Conhecemos do recurso, porquanto tempestivamente interposto.

Cuida o presente Processo Administrativo de impugnação ao valor atribuído ao IPTU exercício 2022, relativo ao imóvel situado na Estrada General Ernesto Geisel, nº 1523, Parque do Imbuí, Teresópolis/RJ, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob a inscrição de nº 1-703756;

A decisão recorrida baseou-se, como não poderia deixar de ser, na informação proferida pelo Departamento de Cadastro imobiliário de fls. 24, que, em cotejo com as especificações de alterações nos dados cadastrais, concluiu por está correto as alterações, e assim, foi julgado improcedente o pedido impugnatório de valor do IPTU, senão, o já corrigido;

Em sede de recurso, o contribuinte argumenta:

- a)- Que houve inspeção do técnico da Prefeitura no imóvel, tendo sido alterado para predial, porém com excessivo majoramento do valor;
- b)- Que durante a inspeção, fora informado pelo técnico que a inspeção levaria em conta critérios objetivos;
- c)- Que o imóvel está localizado em logradouro sem qualquer melhoria estrutural;
- d)- Que após a catástrofe de 2011, muitos imóveis foram abandonados e que nada foi feito pelo município para resguardar as propriedades, bem como, perderam seu valor de mercado;
- e)- Que o próprio contribuinte arcou com despesas de infraestrutura;
- f)- Que 80% (oitenta por cento) do terreno é área ***non aedificandi***.

Constata-se a total improcedência de suas alegações, vez que, nos casos de impugnação de valor venal, cumpre ao contribuinte a apresentação de laudo técnico, indicando o valor de mercado atribuído ao imóvel;

No caso destes autos, não houve juntada de laudo técnico avaliatório, pelo recorrente, mas apenas discorda do valor venal atribuído ao imóvel, calcado nos critérios do método comparativo de dados do mercado, que não serve de parâmetro para atendimento ao pedido exordial;

O órgão técnico competente desta SMF, certificou às fls. 24, que em vistoria ao local, o imóvel cadastrado na matrícula 02-06545-2, foi constatado a existência de uma casa em alvenaria



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

com 256,19m², o que evidentemente, proporcionou a alteração no valor do IPTU para o referido imóvel, passando a vigorar como predial, sob a matrícula 1-70375-6;

Registra-se que os Conselheiros Fiscais estiveram no local, onde observaram, apenas, externamente, que o imóvel se encontra cercado entre muros de tijolos com chapisco, outros em concretos e alguns em pedras. No que se refere à Estrada que dá acesso ao imóvel, se encontra em terra batida e sem calçadas, com existência dos serviços públicos de energia elétrica e água, iluminação pública, rede de telefone, e coleta de lixo;

Vale salientar que o recorrente para alcançar a redução do valor do IPTU/2022, alega que as alterações cadastrais apontaram um resultado de aumento absurdo quanto ao valor do imposto à pagar, pois não levou em consideração a localização e características do imóvel;

Óbvio que tais alegações não são parâmetros para cálculo do imposto a pagar e muito menos quanto à comparação de valor entre outros imóveis, pois vale lembrar, que não cabe ao contribuinte determinar condições e valores para aplicação ao valor venal do imóvel, e sim a autoridade administrativa, a quem compete legislar sobre o IPTU, evidentemente, em consonância com as normas legais;

A propósito, assim estabelece o Código tributário Municipal:

Art. 121 – O Contribuinte deverá declarar à Prefeitura dentro de trinta (30) dias contados da respectiva ocorrência:

II – reformas, demolições, ampliações ou modificações de uso;

IV- outros atos ou circunstâncias que possam afetar a incidência, o cálculo ou a administração do Imposto;

Se atentarmos para o que estabelece a Legislação acima, podemos afirmar que o contribuinte, ora Recorrente, deixou de atender os requisitos supracitados, vindo a se beneficiar ao longo de alguns anos, em total prejuízo ao município, considerando que o imóvel, objeto do presente recurso, até o exercício de 2022, apresentava matrícula territorial, quando o correto é Predial, ficando evidente que houve recolhimento inferior a realidade, causando indiscutível perda a municipalidade e benefício indevido ao contribuinte;

Portanto, os argumentos do recorrente, não merecem prosperar, conforme estabelecem os artigos 125 e 127 do Código Tributário Municipal, senão vejamos:

Art. 125. – O Cadastro Imobiliário será atualizado sempre que se verificar qualquer alteração decorrente de transmissão a qualquer título, parcelamento, desdobramento, fusão, demarcação, ampliação, avaliação ou medição judicial, bem como de edificação,



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

***reconstrução, reforma, demolição ou outra iniciativa ou providência
que modifique a situação anterior do imóvel;***

***Art. 127. – As alterações no lançamento, na ocorrência do fato ou ato que justifiquem,
serão feitas no curso do exercício, mediante processo e por despacho
da autoridade competente;***

Acerca dos lançamentos em geral dos tributos, leciona Hugo de Brito Machado que ***“Os mesmos podem ser objeto de revisão, desde que constatado erro em sua feitura e não esteja ainda extinto pela decadência o direito de lançar. Tanto o lançamento de ofício, como o lançamento por declaração, e ainda o lançamento por homologação, podem ser revistos.”*** (Curso de Direito Tributário – 19 – Ed. São Paulo – Malheiros, 2001, p. 147).

No presente caso, está se diante de uma hipótese de revisão de lançamento através de impugnação, resultante de novo enquadramento, este sim correto, que determinou um novo valor de IPTU com arrimo no art. 149, VIII, do CTN, cuja redação é a seguinte:

***“Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de Ofício pela autoridade
administrativa nos seguintes casos:***

(.....)

***VIII- quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião
do lançamento anterior;***

Portanto, analisando as razões oferecidas no recurso voluntário, não encontramos elementos que recomendassem a modificação da decisão recorrida.

Assim, em que pese o inconformismo do Recorrente, nenhum reparo há de se fazer, considerando que não há ilegalidade nas alterações nos dados cadastrais do imóvel procedida pela Divisão de Cadastro Imobiliário, cujo resultado, sofreu alteração de valor, face ao teor das informações supracitadas, resumida no relatório de fls. 24 (Processo nº 2.311/2022), que integra o presente e que se adota como razões de decidir;

Desta forma, verifica-se claramente que a autoridade administrativa, de modo correto, aplicou o novo valor, com base nas alterações ocorridas nos dados cadastrais, em total consonância com as diretrizes básicas da ***Lex Mater***, não realizando nenhum ato inconstitucional, estando, portanto dentro da mais ampla legalidade;

Portanto, dúvida não há de que houve um erro de fato, quando da realização de lançamentos anteriores, erro esse relacionado às características do imóvel, que refletiram na sua classificação para fins de tributação, o que, por força do disposto no art. 149, VIII, do CTN, autoriza a revisão. Erro de fato segundo DERZI, Misabel Abreu Machado, in Comentários ao Código



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

Tributário Nacional – 3. Ed., Rio de Janeiro: Forense 1998, p. 385, resultam da inexatidão ou incorreção dos dados fáticos, situações, atos ou negócios que dão origem à obrigação.

Diante de todo o exposto, e, em observância aos princípios basilares do pedido, e à legislação de regência, INFORMA que em referência aos fatos apresentados e dos relatórios e tudo o mais que consta dos autos, opina à autoridade superior competente pela seguinte decisão: Preliminarmente, CONHECER do recurso formulado pelo Recorrente, porém, no mérito, negar-lhe provimento por ser o pedido de revisão de lançamento do IPTU/2022, IMPROCEDENTE

Claudia Andrade P. do Couto
Conselheiro Relator



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

RECURSO VOLUNTÁRIO: Processo CRF nº 014/2022

RECORRENTE: Petrove Pereira Guimarães

RECORRIDA: Secretaria Municipal de Fazenda

ASSUNTO: CONTRA LANÇAMENTO DE IPTU

RELATOR: Claudia A. Pacheco do Couto

DATA DO JULGAMENTO:

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 em negar-lhe provimento por ser o pedido de revisão de lançamento do IPTU/2022, IMPROCEDENTE, nos termos do relatório e voto da Relatora.

Sala das Sessões, 25 de junho de 2024.

MARIA DA CONCEIÇÃO TAVARES RAMOS
Presidente

CLAUDIA A. PACHECO DO COUTO
Conselheira Relatora

FERNANDO SENNA ACCON
Procurador Fiscal

LUCIANA CARVALHO SARAIVA
Conselheiro Revisor

CLAUDIA A. PACHECO DO COUTO
Conselheira

SERGIO F. DO NASCIMENTO
Conselheiro
