



Acórdão n.º 010/2024 – SEGUNDA CÂMARA

Sessão do dia 20 de março de 2024

Recurso n.º 688/2022 – CARF-M (IPTU EXERCÍCIO/2020 – MATRÍCULA Nº 170869)

Recorrente: **GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**

Recorrida: **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Relator: Conselheiro **FRANCISCO MOREIRA FILHO**

**TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE PRORIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU. EXERCÍCIO 2020. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DAS ALEGAÇÕES DE EQUÍVOCO NO CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. CONHECIMENTO E IMPROVIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO. PROCEDÊNCIA DO LANÇAMENTO.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por **GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara Julgadora do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Município, à unanimidade de votos, **Conhecer e Negar Provimento** ao Recurso Voluntário, **mantendo-se** o lançamento do **IPTU Exercício/2020**, do imóvel com **Matrícula nº 170869**, nos termos do Relatório e Voto que passam a integrar o presente julgado.

Segunda Câmara Julgadora do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Município, em Manaus, 20 de março de 2024.

  
**JULIO RAMON MARCHIORE TEIXEIRA**

Presidente, em exercício

  
**FRANCISCO MOREIRA FILHO**

Relator

  
**EDUARDO BEZERRA VIEIRA**

Representante Fiscal

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: PAULO RODRIGUES DE SOUZA, SARAH LIMA CATUNDA e REGINA CÉLIA PEREIRA FILGUEIRAS.



**RECURSO Nº 688/2022 – CARF-M**  
**ACÓRDÃO Nº 010/2024 – SEGUNDA CÂMARA**  
**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS NºS 2020.11209.12613.0.013528 E 2022.11209.12613.0.036454**  
**IPTU EXERCÍCIO 2020 – MATRÍCULA Nº 170869**  
**RECORRENTE: GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**  
**RECORRIDA: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**  
**RELATOR: Conselheiro FRANCISCO MOREIRA FILHO**

### RELATÓRIO

**GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI** recorre voluntariamente a este Egrégio Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Município – CARF-M, da **DECISÃO Nº 291/2021 – DIJET/DETRI/SEMEF**, fls. 30/40, que concluiu por *“Declarar a procedência do lançamento e a correção do valor venal utilizado para cálculo do IPTU/2020 relativo ao imóvel, matrícula nº 170869”*.

Inconformada com a decisão administrativa, a empresa apresentou Recurso ao CARF-M em que ela traz os seguintes argumentos:

- Ocorre que a Rua Eriphila (de barro), via de acesso à rua Euricius, bairro Tarumã-Açu, onde está localizado o imóvel em questão, em zona urbana, tem acesso muito precário devido à falta de manutenção e conservação há anos. Por culpa do descaso do Poder Público, a rua não é servida de infraestrutura básica: iluminação pública, coleta de lixo, meio fio, calçamento, asfaltamento, canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários, transporte público e escolar, ou posto de saúde. Pela total falta de infraestrutura básica, a base de cálculo do IPTU/2020 está muito superior ao real valor venal ou valor de mercado, refletindo na cobrança do IPTU muito mais alto, irreal.

- Na luz do Princípio da Legalidade, o § 1º do Artigo 31, do Código Tributário Nacional estabelece que, entende-se como zona urbana aquela definida em lei e que obrigatoriamente comporte ao menos dois melhoramentos públicos construídos ou mantidos pelo Poder Público, a exemplo: meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado, e, nenhum destes benefícios é contemplado nesta área, ademais os terrenos, por falta destes melhoramentos básicos, sofreram desvalorização venal.

- Conforme preceitua o “caput” do Artigo 33, do Código Tributário Nacional, a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal do imóvel. No imóvel em questão, é evidente que os valores atuais de mercado atribuídos aos imóveis são bem menores aos praticados há tempos atrás, pois os

**Semef**

Secretaria Municipal



Prefeitura de

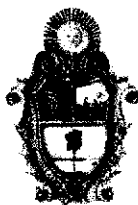
**Manaus**

Av. Japurá, 488, Centro, CEP 69025-020. Telefone: (92) 3215-4980

mercado atribuídos aos imóveis são bem menores aos praticados há tempos atrás, pois os imóveis desta região não acompanharam a valorização quando comparado aos índices inflacionários de períodos passados e muito menos acompanharam a valorização natural de um imóvel, devido à total ausência de qualquer melhoramento ou infraestrutura básica. Somando-se a esses fatos as distorções normalmente detectadas quando da atualização da chamada "**planta de valores**" tem-se que alguns imóveis acabam por receber valor venal muito superior ao valor de venda ou "**valor de mercado**", caracterizando assim, verdadeiro confisco, que é vedado pela Constituição Federal e legislação tributária em vigor. Portanto, não pode o Poder Público lançar valor venal superior àquele que o imóvel respectivo poderia alcançar no mercado, sob pena do lançamento tributário se configurar em verdadeiro confisco. À vista de todo o exposto, demonstrada a insubsistência e improcedência do valor venal atribuído ao imóvel em questão, conseqüentemente cobrança exorbitante do valor do IPTU/2020, espera e requer a Recorrente seja acolhido o presente Recurso para o fim de assim ser decidido, pela improcedência do valor de lançamento do IPTU/2020, reduzindo-se o valor venal do imóvel, que serve como base do lançamento do IPTU aqui impugnado.

O Ilustre Representante Fiscal, em seu **PARECER Nº 007/2024 - CARF-M/RF/2ª Câmara**, fls. 67/74, opinou pelo **CONHECIMENTO** e **IMPROVIMENTO** do Recurso Voluntário, para manter **PROCEDENTE** o lançamento do **IPTU/2020**, do imóvel matriculado sob o nº **170869**.

**É o Relatório.**

**V O T O**

Em suas alegações, o contribuinte apresenta dois pontos em que centra a sua reclamação: a questão do cumprimento da legalidade que consta dos Artigos 31 e 32 do CTN; e o valor venal do imóvel que estaria acima do valor de mercado.

O Artigo 31 do CTN determina que *"Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."*, ponto que não há o que ser questionado já a Recorrente reclama do valor do IPTU do seu imóvel.

Quanto ao Artigo 32, temos que o IPTU, *"... de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município."* E o Parágrafo 2º, do mesmo Artigo assim dispõe: *"§ 2º. A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior."*

Em complemento, dentro dessa linha, temos a Súmula 626 do Superior Tribunal de Justiça no sentido da ocorrência do fato gerador do IPTU nos imóveis situados em áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, caso a lei municipal as tenha caracterizado como áreas urbanas, mesmo sem a existência de infraestrutura.

Às fls. 28/29, (na Decisão de Primeira Instância) há as fotos do mapa da cidade de Manaus demonstrando que o imóvel em questão está localizado em loteamento aprovado, portanto área urbanizável, e dentro da área urbana da Capital.

Outrossim, a Lei Complementar nº 002, de 16 de janeiro de 2014, que dispõe sobre o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus, prevê no Artigo 64, Parágrafo Único, "p", que o bairro do Tarumã-Açu se situa em zona urbana. Portanto, no caso, não é exigido qualquer melhoramento do Parágrafo 1º, do Artigo 32, do CTN, para a cobrança do IPTU.

Quanto ao valor venal do imóvel, que serve de base de cálculo do IPTU de terrenos, com alíquota aplicável de 3%, nas fls. 21/41, temos o Relatório com a Decisão da Primeira Instância Administrativa em que é especificado todo o detalhamento do cálculo do imposto à luz da legislação vigente.

No caso, a legislação aplicável é a Lei nº 1.628, de 30 de dezembro de 2011, regulamentada pelo Decreto nº 3.748, de 11 de julho de 2017, cujos parâmetros legais foram seguidos para efeito de apuração do valor do Imposto.

Em relação ao valor venal, temos disposições da legislação para essas reclamações. Isso está previsto no Artigo 21, do Decreto nº 3.748, de 11 de julho de 2017, que estabelece metodologia a ser aplicada em casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos na Lei nº 1.628, de 30 de dezembro de 2011 possa conduzir a tributação injusta ou inadequada. E se for o caso, o órgão competente poderá



rever os valores venais, base de cálculo do IPTU. Vejamos a metodologia que consta dos incisos do Artigo 21, "in verbis":

**Art. 21 - Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos na Lei nº 1.628, de 30 de dezembro de 2011 possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, o órgão competente pode rever os valores venais, base de cálculo do IPTU, por solicitação do contribuinte ou de ofício, adotando a seguinte metodologia:**

**I - será calculado o valor venal do imóvel, utilizando suas características existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, atualizadas no ato da revisão do lançamento, com o valor do metro quadrado da construção e do valor do metro quadrado do terreno estabelecidos nos Anexo I e II da Lei nº 1.628, de 30 de dezembro de 2011, com as modificações estabelecidas na Lei nº 2.192, 28 de dezembro de 2016, e todos os demais procedimentos constantes do Anexo IV da referida Lei;**

**II - será calculado o valor venal do imóvel, utilizando suas características existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, atualizadas no ato da revisão do lançamento, com o valor do metro quadrado da construção estabelecido no Anexo I da Lei nº 1.628, de 30 de dezembro de 2011 e o valor do metro quadrado do terreno correspondente ao valor do bairro ou do polo de valorização onde se localizar o imóvel revisado de acordo com a Tabela dos Valores Básicos dos Bairros e Logradouros, publicada pela Procuradoria Geral do Município - PGM no sítio da Prefeitura Municipal de Manaus - PMM e em vigor na data da revisão do lançamento, mantendo-se os demais critérios determinados no Anexo IV da referida Lei;**

**III - quando da existência de transação imobiliária, será apurado o valor venal utilizado como base de cálculo na emissão de guia de lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI para o imóvel avaliado a partir de 01 de janeiro de 2012, mais recente e efetivamente paga, observando se as características físicas são as mesmas do imóvel em processo de revisão;**

**IV - será comparado o valor venal do imóvel, conforme o critério descrito no inc. I deste artigo, com os valores venais do imóvel obtidos utilizando-se os critérios descritos nos incisos II e III, deste artigo; e**

**V - será considerada manifestamente injusta ou inadequada a tributação de IPTU caso o valor venal obtido utilizando-se o critério descrito no inciso I resultar superior ao maior valor venal obtido pelos métodos descritos nos incisos II e III, deste artigo.**

O critério contido no inciso I, é o critério legal, regular, de cálculo do IPTU de 2020 deste caso. E é o que foi utilizado e resultou do lançamento do imposto.

O critério ou método do inciso III, não se aplica ao caso concreto, pois não há registros nos autos de que exista transação imobiliária em relação ao imóvel objeto de análise do IPTU.



Assim, resulta seguir a metodologia contida no inciso II, que consiste em executar o cálculo do valor venal, com base em suas características existentes no Cadastro Imobiliário Municipal, utilizando-se o metro quadrado do terreno (não há edificação no caso concreto) correspondente ao valor do bairro ou polo de valorização onde se localiza o imóvel revisado de acordo com a Tabela dos Valores Básicos dos Bairros e Logradouros, publicada pela Procuradoria Geral do Município – PGM no Sítio da Prefeitura Municipal de Manaus e em vigor na data da revisão de lançamento.

Sob o critério do inciso I, o valor venal do imóvel é R\$ R\$ 87.160,00. Já sob o critério do inciso II, o valor venal é R\$ R\$ 92.607,50. Portanto o valor mais favorável ao contribuinte é o critério I, ao qual foi aplicado o cálculo do IPTU e é o que está lançado no Sistema Tributário Municipal, que considerando o valor da UFM da época (R\$ 108,95) resultou no valor do imposto de R\$ 2.614,80 (ver detalhamento às fls. 23/25).

Em face da ocorrência dos fatos relatados, **VOTO** pelo **CONHECIMENTO e IMPROVIMENTO** do Recurso Voluntário para manter procedente o lançamento do **IPTU do Exercício de 2020**, do imóvel de **Matrícula nº 170869**.

**É o meu voto.**

**SEGUNDA CÂMARA JULGADORA DO CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS DO MUNICÍPIO**, em Manaus, 20 de março de 2024.

  
**FRANCISCO MOREIRA FILHO**  
Conselheiro Relator