



Acórdão n.º 013/2024 – SEGUNDA CÂMARA

Sessão do dia 04 de abril de 2024

Recurso n.º 690/2022 – CARF-M (IPTU EXERCÍCIO/2020 – MATRÍCULA Nº 170875)

Recorrente: **GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**

Recorrida: **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Relator: Conselheiro **PAULO RODRIGUES DE SOUZA**

**TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE PRORIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU. EXERCÍCIO 2020. DESNECESSÁRIA A EXISTÊNCIA DE MELHORAMENTOS EM ÁREAS URBANIZÁVEIS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DAS ALEGAÇÕES DE EQUÍVOCO NO VALOR VENAL, NÃO ATACANDO ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO. 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 Provitmento** ao Recurso Voluntário, **mantendo-se** o lançamento do **IPTU Exercício/2020**, do imóvel com **Matrícula nº 170875**, 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, 04 de abril de 2024.

  
**FRANCISCO MOREIRA FILHO**

Presidente

  
**PAULO RODRIGUES DE SOUZA**

Relator

  
**EDUARDO BEZERRA VIEIRA**

Representante Fiscal

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: SARAH LIMA CATUNDA, JULIO RAMON MARCHIORE TEIXEIRA, REGINA CÉLIA PEREIRA FILGUEIRAS e PEDRO DE FARIA E CUNHA MONTEIRO.



**RECURSO Nº 690/2022 – CARF-M**  
**ACÓRDÃO Nº 013/2024 – SEGUNDA CÂMARA**  
**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS NºS 2020.11209.12613.0.013526 E 2022.11209.12613.0.036494**  
**IPTU – EXERCÍCIO 2020 – MATRÍCULA Nº 170875**  
**RECORRENTE: GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**  
**RECORRIDA: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**  
**RELATOR: Conselheiro PAULO RODRIGUES DE SOUZA**

## RELATÓRIO

A **GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI** apresentou Recurso voluntário a este Egrégio Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Município – CARF-M, contra a **DECISÃO Nº 297/2021 – DIJET/DETRI/SEMEF**, exarada nos autos dos **Processos nºs 2020.11209.12613.0.013526 e 2020.11209.12613.0.036494**, que julgou **PROCEDENTE** o lançamento do **IPTU do Exercício Fiscal 2020** relativo ao imóvel de **Matrícula nº 170875**.

### **DA IMPUGNAÇÃO:**

No dia 10/03/2020, a empresa protocolou a sua Impugnação, fl. 2, e arguiu:

I – Que a Rua Erytus (de barro), do imóvel, o mato tomou, impedindo seu acesso;

II – Que a Rua Eriphila (de barro), acesso à Rua Erytus, está precária e sem manutenção e conservação;

III – Que a região não é servida de infraestrutura básica: meio fio, calçamento, asfaltamento, canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; escola pública primária ou posto de saúde;

IV – Que, além disto, a base de cálculo do IPTU/2020, valor venal, está muito superior ao valor de venda ou valor de mercado.

A então Impugnante anexou ao pedido:

(i) Fotografia ilustrando a ocorrência de vegetação densa, mas não fez referência na peça impugnatória a mesma e nem indicou a exata localização e a data da captura da referida imagem;

(ii) Cópia de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), emitido via sistema no dia 18/02/2020, que destaca como Valor Venal do Imóvel, utilizado como base



de cálculo, o valor de R\$ 115.051,20, alíquota de 3% (três por cento), e valor do imposto de R\$ 3.451,54, sendo R\$ 3.106,39 o valor para pagamento em Cota Única, caso o recolhimento fosse realizado até o dia 16/03/2020.

#### **DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA:**

O Julgador de Primeira Instância, por meio da **DECISÃO nº 297/2021 - DIJET/DETRI/SEMEF**, fls. 30 a 48, proferida em 28/03/2022, julgou **PROCEDENTE** o lançamento do **IPTU do Exercício Fiscal 2020** relativo ao imóvel de **Matrícula nº 170875**.

Após análise dos pressupostos objetivos da defesa, o Julgador de Primeira Instância concluiu que foram atendidos os requisitos legais e considerou a Impugnação tempestiva.

Quanto ao lançamento do IPTU 2020 no caso concreto, após a análise do Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, com as respectivas características do imóvel utilizadas para o lançamento do tributo, o Julgador Primário concluiu que foi aplicado corretamente o procedimento de cálculo especificado nos anexos IV, da Lei nº 1.628, de 30 de dezembro de 2011 e que foram utilizados corretamente no lançamento os valores unitários básicos indicados na Planta Genérica de Valores contidos nos anexos I e II da mesma lei.

Quanto à alegada ausência de infraestrutura o Julgador de Primeira Instância constatou que restou comprovado pela base cadastral existente Sistema de Geoprocessamento da SEMF que o imóvel ***“além de se situar em zona urbana do Município de Manaus é objeto de loteamento, logo, enquadra-se na Súmula 626, posto que compreende zona urbanizável, que futuramente será objeto de infraestrutura”***. Logo, prossegue o julgador, ***“não há que se falar em necessidade de melhorias ou infraestrutura como pressuposto para se legitimar a tributação o imóvel em questão pelo IPTU”***.

Quanto ao valor venal supostamente superior ao valor de mercado, em sua análise, o Julgador Primário concluiu que essa identidade não é necessária para dar legalidade ao lançamento pois este opera-se sob o império do Princípio da Legalidade, não havendo referência na legislação aplicável a qualquer ato discricionário do agente para efetuar pesquisa de mercado com vistas à apuração da base de cálculo do tributo.

Em relação a este aspecto o Julgador de Primeira Instância esclarece em sua Decisão que a legislação aplicável ao caso concreto é a Lei nº 1.628, de 30 de dezembro de 2011, que foi regulamentada pelo Decreto nº 3.748, de 11 de julho de 2017, cujos parâmetros legais e procedimentos de cálculo foram seguidos para efeito de apuração do valor do imposto. Neste aspecto, prossegue o Julgador, a norma do Artigo 21, do Decreto nº 3.748/2017 estabelece a metodologia a ser aplicada em casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos na Lei nº 1.628/2011 possa conduzir a tributação injusta ou inadequada.



A aplicação da metodologia prevista no Artigo 21, do Decreto nº 3.748/2017 constatou que, a luz do regulamento vigente na época do lançamento, a tributação do imóvel de Matrícula nº 170875, com o valor venal obtido pela aplicação dos anexos da Lei nº 1.628/2011 não se mostrou manifestamente injusta ou inadequada.

Por fim, em sua Decisão, o Julgador de Primeira Instância concluiu pela procedência do lançamento do IPTU/2020 relativo ao imóvel, matrícula nº 170875.

**DO RECURSO VOLUNTÁRIO:**

No dia 18 de abril de 2022 a **GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI** tomou ciência da **DECISÃO Nº 297/2021 - DIJET/DETRI/SEMEF** e no dia 17/05/2022 apresentou Recurso Voluntário a este Egrégio Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Município – CARF-M.

Em seu Recurso Voluntário, fls. 56 a 57, a Requerente alega:

I – Que em 10 de março de 2020, a ora Recorrente apresentou tempestivamente impugnação do valor venal do IPTU, Matrícula nº 170875, porém em 18/04/2022 tomou ciência da Decisão de declaração da procedência do lançamento IPTU/2020 em questão;

II – Que a rua Eriphila (de barro), via de acesso à rua Erytus, 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.

III – Que, 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;

IV – Que, 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;

V – Que, 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;



VI – Que, 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;

VII – Que, 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 imóveis desta região não acompanharam a valorização quando comparados 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;

VIII – Que, 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;

IX – Que, 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;

X – Que, finalmente, tendo sido demonstrada a insubsistência e improcedência do valor venal atribuído ao imóvel em questão e a conseqüentemente cobrança exorbitante do valor do IPTU/2020, requer a improcedência do valor do lançamento do IPTU/2020, reduzindo-se o valor venal do imóvel, que serve como base do lançamento do IPTU impugnado.

O douto Representante Fiscal, às fls. 75 a 82, opina pelo **CONHECIMENTO** e **IMPROVIMENTO** do Recurso Voluntário, mantendo a Decisão de Primeiro Grau que julgou **PROCEDENTE** o lançamento do **IPTU/2020**, do imóvel matriculado sob o nº **170875**.

**É o Relatório.**

**V O T O**

No caso em questão, a **GIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI** tomou conhecimento do lançamento do IPTU da Matrícula nº 170875 do Exercício de 2020 supostamente no dia da emissão do Documento de Arrecadação Municipal nº 1809005222/2020 através do Portal de Serviços da SEMEF. No dia 10/03/2020 protocolou Impugnação ao referido lançamento. As regras gerais que nortearam o lançamento do IPTU do exercício de 2020 foram estabelecidas pelo Decreto nº 4.735, de 13 de janeiro de 2020. O inciso I, do Artigo 5º, deste Decreto estabeleceu o prazo para impugnação do IPTU/2020 até o dia 16/03/2020. Neste aspecto, portanto, a Impugnação protocolada foi considerada tempestiva.

A Decisão de Primeira Instância foi proferida no dia 28/03/2022 com ciência da então Impugnante no dia 18/04/2022. No dia 17/05/2022, a ora Recorrente protocolou Recurso Voluntário a este CARF-M. Em relação aos requisitos formais de admissão verificou-se que foram cumpridas as formalidades previstas na legislação que disciplina o Processo Administrativo Fiscal (PAF Municipal) e no Regimento Interno deste CARF-M, devendo, portanto, o Recurso em análise ser **CONHECIDO**.

O Recurso em análise tem como base a discussão dos pressupostos procedimentais previstos na legislação pertinente relativos à apuração da base de cálculo e a observância das formalidades previstas para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano.

Nestes aspectos insurge-se a Recorrente contra a não observância pela autoridade lançadora dos requisitos mínimos exigidos para que seja possível o lançamento do referido imposto. Argumenta a Suplicante que a ausência de infraestrutura básica nas proximidades do imóvel em análise e dos melhoramentos previstos no § 1º, do Artigo 31, do Código Tributário Nacional teria gerado, por consequência, numa redução ao longo do tempo do valor de mercado do imóvel e, por consequência, deveria o lançamento do tributo refletir em uma redução do Valor Venal que serve de base para o lançamento do IPTU.

Não sugere explicitamente a Recorrente em suas razões de pedir na impossibilidade do lançamento e sim nos valores da base de cálculo atribuído ao imóvel em função da indicada desvalorização, pois os imóveis daquela região não teriam acompanhado a valorização quando comparado aos índices inflacionários de períodos passados e da própria atualização da chamada “planta de valores”. A base do pedido é, portanto, a não aceitação da atualização anual da chamada “planta de valores” pelos índices inflacionários.

Em relação aos pressupostos procedimentais restou demonstrado na Decisão de Primeira Instância que foram aplicados corretamente os procedimentos de cálculo previsto no Anexo IV da Lei nº 1.628/2011, conforme o mandamento previsto no Artigo 6º, transcrito a seguir:



**Art. 6º. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel edificado ou não edificado, determinada anualmente, conforme Planta Genérica de Valores contida nos anexos I e II, a ser atualizada periodicamente com base nos procedimentos de cálculo listados no anexo IV desta Lei.**

Quanto a Planta Genérica de Valores, os Anexos I e II da referida lei trazem os valores de metro quadrado (m<sup>2</sup>) para os Terrenos e para as Construções em Unidades Fiscais do Município (UFM), conforme o Setor Fiscal que se localiza o imóvel ou da Tipologia Construtiva, quando é o caso, respectivamente. Desta forma, a aplicação dos procedimentos previstos no Anexo IV para obter o Valor Venal do imóvel, que é utilizado para a Base de Cálculo, resulta em um valor final, também, em UFM.

A Unidade Fiscal do Município tem o seu procedimento de atualização previsto na Lei nº 578/2000 que estabelece a correção anual pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC-IBGE). Portanto, a atualização anual dos valores venais dos imóveis utilizados para a base de cálculo do IPTU em Manaus acompanha os índices de correção monetária oficial. A respeito desta questão, a Súmula 160 do STJ, autoriza a atualização dos “valores do IPTU” por decreto somente quando o percentual não for superior aos índices de correção monetária.

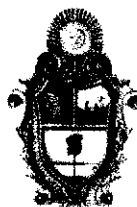
**SÚMULA 160 - É DEFESO, AO MUNICIPIO, ATUALIZAR O IPTU, MEDIANTE DECRETO, EM PERCENTUAL SUPERIOR AO ÍNDICE OFICIAL DE CORREÇÃO MONETÁRIA.**  
Data da Publicação - DJ 19.06.1996 p. 21940.

Pode-se concluir, portanto, que a aplicação dos procedimentos de cálculo utilizados para obtenção do valor venal do IPTU em análise atendeu plenamente as diretrizes legais e jurisprudenciais aplicáveis.

Quanto ao fato alegado de que o Valor Venal do imóvel se encontra acima do valor de mercado, é sabido que a atividade de obtenção da base de cálculo e do lançamento de qualquer tributo é atividade plenamente vinculada. Assim, como explicitado na Decisão Primária, para que seja possível identificar se os procedimentos estabelecidos na Lei nº 1.628/2011 resultaram em uma tributação manifestamente injusta para o imóvel em questão, há necessidade de aplicar o procedimento objetivo previsto no Artigo 21, do Decreto nº 3.748/2017, que regulamentou a respectiva lei. A aplicação destes procedimentos demonstrou que o valor venal apurado não resultou em uma tributação manifestamente injusta para o imóvel em análise.

Salienta-se que a ausência de infraestrutura, alegada pela Recorrente, inclusive, não é um aspecto a ser considerado no lançamento quando o imóvel se localizar na chamada zona de expansão urbana ou em áreas urbanizáveis, conforme dispõe a Súmula 626/2018, do STJ:

**A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está**



**condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1º, do CTN. (SÚMULA 626, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 12/12/2018, DJe 17/12/2018).**

O imóvel em questão está localizado, conforme informações obtidas no Cadastro Imobiliário Municipal, na Zona Urbana do Município em um Loteamento Residencial aprovado. Desta forma afasta-se uma eventual alegação de impossibilidade de lançamento do IPTU pela inexistência de pelo menos 2 (dois) dos melhoramentos previstos no Artigo 31, do Código Tributário Nacional – CTN:

***Art. 32. O imposto, 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.***

***§1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:***

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;***
- II - abastecimento de água;***
- III - sistema de esgotos sanitários;***
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;***
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.***

***§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.***

Conforme se depreende no § 2º, do Artigo 32, supratranscrito, a lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio. O imóvel de matrícula nº 170875, conforme as informações cadastrais, é de natureza territorial (sem área construída), está localizado na Zona Urbana e inserido em um loteamento aprovado para fins residenciais.

Ainda quanto a afirmação do valor venal para fins da cobrança da exação estar muito acima do valor de mercado, como bem fundamenta o Parecer do douto Representante Fiscal, a Recorrente não se desincumbiu do ônus de provar suas alegações, contrariando o Artigo 35, II, do Processo Administrativo Tributário (Lei nº 3.008/2023): ***“O ônus da prova incumbe ao impugnante, quanto à incorrência do fato gerador ou à exclusão do crédito exigido.”*** Neste aspecto, assim já decidiu o STJ:





**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE EXPLORAÇÃO DE DIREITOS DE COMERCIALIZAÇÃO E VENDA DE MEDICAMENTO. TRANSFERÊNCIA DE KNOW-HOW. AÇÃO DECLARATÓRIA E COMINATÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO ADEQUADA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte Estadual dirimiu, fundamentadamente, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia. 2. Consoante as regras de distribuição do ônus probatório, atribui-se ao autor o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, e ao réu, os fatos extintivos, modificativos ou impeditivos do direito do autor, nos termos do art. 373, I e II, do CPC/2015 (art. 333, I e II, do CPC/73). 3. Ao analisar as provas produzidas nos autos, o Tribunal de origem consignou expressamente que a autora não se desincumbiu de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, e que não houve confissão ficta por parte da ré, não havendo que se falar em indevida distribuição do ônus da prova no caso. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 1640331 SP 2019/0374579-1, Relator: Ministro RAUL ARAUJO, Data de Julgamento: 28/09/2020, T4 - QUARTATURMA, Data de Publicação: DJe 20/10/2020).**

Ou seja, a Recorrente se ateve a alegar o suposto confisco do imposto, mas não apresentou nenhum tipo de prova ou indícios de sua alegação, tais como anúncios de oferta de imóveis, escrituras de compra e venda lavradas, ou qualquer outra informação ou documento idôneo para comprovar suas alegações.

Conclui-se, portanto, que foram aplicados corretamente os procedimentos de cálculo previstos no Anexo IV da Lei nº 1.628/2011, com o valor do m<sup>2</sup> previsto no Anexo I da referida Lei, resultando em um Valor Venal de R\$ 115.051,20, após a conversão do valor da UFM do ano de 2020. Sobre este valor foi aplicada a alíquota em vigor na época do lançamento, 3% (três por cento), resultando em um tributo a pagar no valor de R\$ 3.451,54 (três mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta centavos).

Diante do exposto **VOTO** pelo **CONHECIMENTO** do Recurso Voluntário por cumprir com as formalidades legais previstas na legislação que rege o PAF. Quanto ao Mérito, no entanto, **VOTO** pelo **IMPROVIMENTO** do referido Recurso, mantendo a Decisão Primária que julgou **PROCEDENTE** o **IPTU** do **EXERCÍCIO/2020**.

**É o meu voto.**

**SEGUNDA CÂMARA JULGADORA DO CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS DO MUNICÍPIO**, em Manaus, 04 de abril de 2024.

  
**PAULO RODRIGUES DE SOUZA**  
Conselheiro Relator