



**Acórdão nº 7.774**

Sessão do dia 04 de dezembro de 2003.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.023**

Recorrente: **ESPÓLIO DE GABRIEL JOSÉ JOAQUIM ESTEVES FRANÇA**

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

Relator: Conselheiro **PEDRO ANTONIO BATISTA MARTINS**

Representante da Fazenda: **IVAN DALTON ASCHER ASCHEROFF**

***IPTU – VALOR VENAL***

*É de ser aceito o valor proposto pelo órgão técnico competente, quando os elementos constantes dos autos não recomendam sua rejeição. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.*

***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E  
TERRITORIAL URBANA***

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 95/96, que passa a integrar o presente:

“Chega o presente a este E. Conselho em razão de recurso interposto pelo Espólio de Gabriel José Joaquim Esteves França em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação apresentada ao lançamento de IPTU, no exercício de 2001, para o imóvel com inscrição nº 0.115.377-4, localizado na Rua Buarque de Macedo nº 73 – Flamengo, com 518 metros quadrados.

O Imóvel teve, inicialmente, o seu valor venal fixado em R\$ 503.152. O ora Recorrente pretendia reduzi-lo para R\$ 182.394, nos termos de aludo de fls. 21/39.

Com base em parecer técnico de fls. 53/55, a Autoridade Julgadora de Primeira Instância manteve o valor inicialmente lançado.





### **Acórdão nº 7.774**

Irresignado com aquela decisão, o Recorrente inicialmente demonstra seu inconformismo com o parecer técnico quem embasou a decisão recorrida no que diz respeito ao terreno onde está construído o imóvel. Assevera que o entendimento de que o terreno tem um valor mais alto que o valor venal do imóvel lançado em 2001, por permitir que se construam nove pavimentos, não pode prevalecer. Alega o mesmo (o Recorrente) que seu objetivo não é vender terreno, mas estabelecer um nível suportável de tributação que possibilite a manutenção do negócio lá instalado. A prosperar esse entendimento, todos os terrenos em que fosse possível erguer um grande edifício seriam vendidos e não mais existiriam terrenos e nem prédios antigos, só grandes arranha-céus. Seria o mesmo que dizer que dois imóveis idênticos, na mesma rua, não pagam o mesmo IPTU, apenas pelo fato dos terrenos terem dimensões distintas, que possibilitem aproveitamentos diversos. Tal não espelha a verdade. Os dois imóveis terão certamente o mesmo valor locativo e deveriam ter, rigorosamente, o mesmo valor de IPTU. Isso, porque o IPTU deve ser baseado no que existe no imóvel, no que o mesmo tem de particular que não pode deixar de ser levado em conta.

A seguir, discorre sobre a idade do imóvel (63 anos) e seu estado de conservação.

Ressalta, ainda, que, a seu ver, o imóvel não possui dois pavimentos. Existe uma loja não existindo o segundo pavimento, mas sim, um depósito. Assim, ao estender a tipologia LOJA e posição TÉRRE à toda área do imóvel, como lançado na guia do 2001, a Prefeitura sobretaxou o imóvel, a ponto de considerar toda sua área como se fosse situada no pavimento térreo.

Observa, também, que parcela significativa da área considerada como segundo pavimento, corresponde a um telheiro, já que consiste apenas da elevação do telhado com pontalotes de eucalipto, sem qualquer acabamento, utilizado como DEPÓSITO, o que implica em redução ainda maior, já que tabela III-B, não residencial atribui para telheiros e assemelhados, anexos e edificação de outra tipologia, um fator de 0,30.

O pavimento térreo, possui um depósito nos fundos e, para determinação do fator tipologia, o Recorrente deduziu o percentual correspondente a esses itens (colunas, paredes e tetos em concreto armado sem emassamento ou pintura de acabamento e não foram aplicados portas, janelas, pintura nas paredes e nem instalações hidráulicas), de vez que os mesmos estão incluídos na composição do custo do metro quadrado estabelecido na NBR 12721 e calculado pelo SINDUSCON. Conclui que, aplicando a Tabela Para Distribuição dos Percentuais dos Serviços de Construção de Edifícios, elaborada pelo Eng. L. Caricchio, o custo fica reduzido em 25% (vinte e cinco por cento), justificando-se assim considerar um fator tipologia de 0,75%.





**Acórdão nº 7.774**

Conclui que o valor proposto no laudo apresentado, de R\$ 182.394, se apresenta justo e compatível com o mercado, razão por que requer que seja deferido o pleito.”

A Representação da Fazenda requer o improvimento do recurso.

É o relatório.

**V O T O**

Trata-se de impugnação do valor venal lançado em 2001 relativamente ao imóvel localizado na Rua Buarque de Macedo nº 73, composto de 2 pavimentos.

A Recorrente trava ao longo do processo uma discussão técnica de modo a persuadir o fisco a aceitar o valor da avaliação, no montante de R\$ 182.394,00 contrariamente ao valor lançado de R\$ 503.152,00.

Para a Recorrente o valor da guia de 2001 encontra-se excessivamente elevado “devido ao fato de ter sido considerado toda a área da edificação como sendo tipologia igual a 1” (fls. 29).

Ainda em primeira instância o fiscal contesta o laudo avaliatório afirmando que o gabarito para construção residencial é de 9 pavimentos, estando, pois, subaproveitada a capacidade edilícia do imóvel.

Tomando-se essa assertiva, o valor venal do imóvel comportaria um lançamento de IPTU superior ao pretendido pelo fisco para o ano de 2001 (fls. 53/54).

Em seu recurso, a Recorrente adiciona críticas técnicas ao entendimento do fisco e, diante da aparente proposta da Recorrente de se analisar e avaliar o imóvel sob a ótica de tipologias distintas, o processo é encaminhado para a F/CIP-1 para manifestação a respeito da polêmica e, na resposta, mantém o cadastramento do imóvel integralmente como loja, já que não satisfaz aos arts. 71 e 85 do Decreto nº 14.602/96 para que seja procedida a alteração cadastral pleiteada.





**Acórdão nº 7.774**

Ao analisar a peça recursal a F/CIP-6 cita o art. 63 da Lei nº 691/84 que determina ser a base de cálculo do IPTU o valor que o imóvel alcançaria para a compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.

No mais, tece os comentários já citados na manifestação da Representação da Fazenda a qual, pelas bem lançadas críticas técnica e jurídica me impõem o dever de adotá-la em sua plenitude o que conseqüentemente, me leva a negar provimento ao recurso.

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ESPÓLIO DE GABRIEL JOSÉ JOAQUIM ESTEVES FRANÇA** 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.

Presente à votação o Suplente **AQUILES FERRAZ NUNES**, de acordo com o art. 30 combinado com o art. 27 do Regimento Interno do Conselho.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2003.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**PEDRO ANTONIO BATISTA MARTINS**  
CONSELHEIRO RELATOR

