



Acórdão nº 8.200

Sessão do dia 09 de dezembro de 2004.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.024

Recorrente: **SEBASTIÃO MILO MAMEDE**

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

Relator: Conselheiro **SANDRO MACHADO DOS REIS**

Representante da Fazenda: **JOSÉ MARCIO DE CAMPOS**

IPTU - VALOR VENAL - REDUÇÃO

É de ser aceito o valor proposto pelo órgão técnico competente, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua redução. Recurso Voluntário provido parcialmente. 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. 45/46, que passo a transcrever:

“Trata-se de recurso interposto por Sebastião Milo Mamede em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, F/CRJ, que, face a ausência de provas com as quais o interessado pretendia demonstrar a procedência de suas alegações, indeferiu impugnação apresentada e manteve o valor venal atribuído para efeito de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, IPTU, do exercício de 2002 da loja A da rua Conde de Agrolongo nº 1273 (Inscrição nº 2.973.808-5).





Acórdão nº 8.200

Apesar de cientificado em 05/02/2002, quando da abertura do expediente, de que deveria, dentro de 45 (quarenta e cinco) dias, apresentar laudo avaliatório do imóvel (fls. 02), o Contribuinte veio somente fazê-lo em 01/08/2002 (fls. 10), após a decisão de primeira instância ser proferida (fls. 08).

Em 09/12/2002, complementando informações, juntou procuração passada em nome da arquiteta autora do laudo, e explicou que, em razão da grave enfermidade que enfrenta, que o impossibilita e ficar em pé e andar, e provocou sua aposentadoria por invalidez, deixou de entregar a documentação no prazo.

Em adição solicitou que o laudo apresentado fosse considerado como recurso no julgamento de Primeira Instância e discorreu sobre suas dificuldades para poder trabalhar e pagar o IPTU.

Em sede de preliminar, a Representação da Fazenda requereu, considerando as alegações quanto ao estado de saúde do Recorrente e em homenagem ao princípio da busca da verdade material, que o julgamento fosse transformado em diligência, para que a Divisão Técnica do IPTU, F/CIP-6, avaliasse tecnicamente o pedido e laudo apresentados pelo Contribuinte.

Encaminhado o processo a F/CIP-6, o imóvel recebeu daquele órgão avaliação baseada na área constante do cadastro municipal.

No entanto, após a decisão da F/CIP-6, a Divisão de Cadastro da F/CIP, F/CIP-4, face a exame de pedido de recadastramento, alterou a área da loja para 82m² (oitenta e dois metros quadrados), atribuindo-lhe no fator idade o ano de 2001 (fls. 40).

Em razão disso, o trabalho efetuado pela F/CIP-6 ficou parcialmente prejudicado.

Assim, requeremos que o presente fosse novamente encaminhado à F/CIP-6 a fim de que aquele laboroso órgão novamente se manifestasse, de onde voltou com promoção da qual extraímos as seguintes informações:

“... no curso do presente processo, ocorreram alterações cadastrais, descritas na cópia às fls. 40, acarretando uma redução no valor venal de 2002, de R\$ 91.218,00 para **R\$ 52.234,00** (cálculo às fls. 43).





Acórdão nº 8.200

O laudo de avaliação apresentado contém as seguintes principais incorreções:

1- O percentual entre o valor do terreno e o valor do imóvel novo “r” foi subestimado pelo avaliador, sob a alegação de localização descentralizada do imóvel em relação ao comércio e a desvalorização em relação ao bairro da Penha. Tais características já são levadas em conta no fator de comercialização “(k)”, que foi estimado em 0,8. Deste modo, deve ser adotado um fator “r” igual a 0,3.

2- Não foi adotado um fator de acréscimo do custo de construção das benfeitorias, relativo às despesas indiretas. Observe-se que não estão considerados no custo unitário básico da Revista “Arquitetura e Construção”: despesas de administração local e de escritório (7 a 15%); eventuais, para atender omissões de orçamento e elevações de preços não previstos (a partir de 5%); administração central, lucro da empresa construtora e custos financeiros (10 a 25%). Tais custos são proporcionalmente mais pesados quando não rateados por várias unidades, isto é, no caso de construções individuais como o imóvel avaliando. Daí, considera-se mais razoável, e conservador, adotar um acréscimo de 40% no custo da construção. Observe-se ainda que a alegação de que algum dos custos relacionados acima não existiu é irrelevante; o mercado estipula o preço do imóvel na presunção de sua existência.

Tendo em vista apenas as correções sugeridas nos itens 1 e 2, e levando-se em conta a nova área cadastrada para o imóvel em questão (82m²), “foi encontrado o valor venal de R\$ 53.530,07 (cinquenta e três mil quinhentos e trinta reais e sete centavos) superior ao anteriormente lançado”.

A Representação da Fazenda opina pelo provimento parcial do recurso voluntário.

É o relatório.





V O T O

Trata-se de recurso interposto em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, F/CRJ, que, face a ausência de provas com as quais o interessado pretendia demonstrar a procedência de suas alegações, indeferiu impugnação apresentada e manteve o valor venal atribuído para efeito de cobrança do IPTU.

Como enfatiza a Representação da Fazenda, apesar de cientificado em 05/02/2002, quando da abertura do expediente, de que deveria, dentro de 45 (quarenta e cinco) dias, apresentar laudo avaliatório do imóvel (fls. 02), o Contribuinte somente veio a fazê-lo em 01/08/2002 (fls. 10), após a decisão de primeira instância ser proferida (fls. 08). Em 09/12/2002, complementando informações, juntou procuração passada em nome da arquiteta autora do laudo e explicou que, em razão da grave enfermidade que enfrenta, que o impossibilita e ficar em pé e andar, e provocou sua aposentadoria por invalidez, deixou de entregar a documentação no prazo, razão pela qual foi admitida a apresentação do citado laudo.

No entanto, após a decisão da F/CIP-6, a Divisão de Cadastro da F/CIP, F/CIP-4, face a exame de pedido de recadastramento, alterou a área da loja para 82m² (oitenta e dois metros quadrados), atribuindo-lhe no fator idade o ano de 2001 (fls. 40), o que provocou alteração no valor venal então fixado.

Tendo em vista apenas as correções sugeridas nos itens 1 e 2, e levando-se em conta a nova área cadastrada para o imóvel em questão (82m²), "foi encontrado o valor venal de R\$ 53.530,07 (cinquenta e três mil quinhentos e trinta reais e sete centavos) superior ao anteriormente lançado".

Assim, e em razão do exposto, requeremos que seja DADO PROVIMENTO PARCIAL ao recurso, fixando o valor de R\$ 52.234,00 (cinquenta e dois mil duzentos e trinta e quatro reais) como base de cálculo do IPTU em 2002, tendo em vista a ausência de elementos outros, apresentados pela Recorrente, que colocassem o referido valor em dúvida.





Acórdão nº 8.200

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **SEBASTIÃO MILO MAMEDE** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento parcial ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro PEDRO ANTONIO BATISTA MARTINS, substituído pelo Suplente EDUARDO LESSA BASTOS.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2005.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

SANDRO MACHADO DOS REIS
CONSELHEIRO RELATOR



Uma conquista
da **PREFEITURA**
Uma vitória
do **RIO**.