



Sessão do dia 30 de novembro de 2006.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 8.902**

Recorrente: **MARIO CÉSAR DE OLIVEIRA PAIVA**

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

Relator: Conselheiro **MARCO AURELIO ARRUDA DE OLIVEIRA**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**

***IPTU – REVISÃO DO VALOR VENAL***

*Mantém-se o valor venal originalmente lançado, quando a avaliação do órgão técnico encontra valor superior àquele. 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. 84/91, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto, tempestivamente, por MARIO CESAR DE OLIVEIRA PAIVA, regularmente representado por seu procurador, JOSÉ CARLOS ROSEIRA CARDOSO, em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 45/46, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao lançamento do IPTU do exercício de 2002, referente ao imóvel localizado na Av. João Carlos Machado, nº 469, Aptº 301, Barra da Tijuca, de inscrição nº 1.898.033-4.





**Acórdão nº 9.290**

Observado que o Recurso Voluntário, às fls. 49/53, havia sido interposto pelo Sr. JOSÉ CARLOS ROSEIRA CARDOSO, que vem a ser o perito avaliador contratado pelo sujeito passivo para elaborar o Laudo de Avaliação juntado, às fls. 08/18, solicitou a Representação da Fazenda fosse trazido aos autos o respectivo instrumento de mandato, para que o perito avaliador pudesse representar o sujeito passivo, conforme exigência prevista no art. 2º do Decreto nº 14.602/1996.

O defeito de representação foi sanado, através da juntada da procuração com poderes específicos e firma reconhecida, que passou a constituir o documento de fl. 82.

O lançamento impugnado teve por base de cálculo o valor venal de R\$ 710.205,00, enquanto que o Laudo de Avaliação acostado pelo contribuinte apontou que o correto valor venal para o imóvel seria de R\$ 409.618,00.

Em seguida à impugnação do valor venal, a Divisão de Análises Técnicas do IPTU (F/CIP-4) prestou as informações pertinentes, em obediência ao disposto no art. 118, I do Decreto nº 14.602/1996. São elas, em síntese:

– No cálculo do valor da quota de terreno, o perito utiliza a fórmula de Harper-Berrini, considerando o valor de VO (Valor Unitário Padrão Territorial) acrescido de 15%, a título de fator de situação;

– Como se sabe, o VO, que é utilizado exclusivamente como componente da base de cálculo do imposto territorial, está flagrantemente subavaliado, neste caso, se for considerado para o cálculo do preço unitário do metro linear de testada do terreno. Tal fato é admitido pelo próprio perito, ao adotar o fator de correção de 15% sobre o valor encontrado na fórmula;

– O perito deveria ter obtido tal valor unitário através de pesquisa comparativa na região e feito o devido tratamento estatístico;

– Seria absurdo admitir que um terreno de 888 m<sup>2</sup>, em plena Av. João Carlos Machado, valesse, apenas, R\$ 230.000,00, como quer fazer crer o perito, quando os registros de transações imobiliárias da Prefeitura apontam para valores entre R\$ 900,00 e R\$ 1.000,00 o m<sup>2</sup>, para terrenos localizados naquele logradouro;

– Em razão destes fatos, houve por bem o órgão técnico introduzir o fator F<sub>a</sub> de adequação do VO ao mercado, previsto pela norma técnica, e que, no caso, era estimado em 3,5;

– Ao invés do fator de situação adotado pelo perito, de 15%, adotou-se a fator de testada F<sub>t</sub>, no limite máximo da faixa adotada pelo mercado, de 1,189, já que a testada do terreno é superior ao dobro da testada do lote padrão;





**Acórdão nº 9.290**

– Desta forma, o valor da quota de terreno calculada pela fórmula de Harper-Berrini atingia a R\$ 234.085,00;

– Quanto à benfeitoria, no cálculo da área equivalente de construção, apurou-se 369,51 m<sup>2</sup>, considerando a área cadastrada na Prefeitura, ao invés dos 353,76 m<sup>2</sup> registrados no Laudo Técnico;

– No cálculo do custo de construção, utilizou-se o índice de 60% para os custos indiretos, ao invés dos 50% adotados no Laudo Técnico, em razão das peculiaridades do imóvel avaliando, no caso, uma edificação de uso residencial de um pavimento por andar e elevado padrão de acabamento;

– Na determinação do percentual de depreciação das benfeitorias pelo critério de Ross-Heidecke, estimou-se a idade funcional aparente em 10% da vida útil projetada do imóvel e, mantido o estado de conservação 1,5 (entre novo e regular) adotado pelo perito, obteve-se o índice  $d = 0,0553$ , ao invés de 0,0785 utilizado no Laudo Técnico;

– No cálculo das benfeitorias, não estão computadas as três vagas de garagem, para as quais se estima um valor de R\$ 12.000,00 cada uma, no total de R\$ 36.000,00, a ser acrescido ao valor do imóvel;

– Dada a ótima localização do imóvel, ao elevado padrão construtivo, às ótimas condições de mercado para imóveis do gênero em pleno Jardim Oceânico, entendeu-se que o fator de comercialização  $F_c$  deve ser fixado em 1,20, ao invés de 1,15 utilizado no Laudo Técnico;

– O valor do imóvel pelo Método do Custo de Reprodução alcança, portanto, o montante de R\$ 716.955,00;

Após as correções efetuadas no Laudo de Avaliação apresentado, a Divisão de Análises Técnicas do IPTU opinou pelo indeferimento da impugnação, tendo em vista que chegou a um valor venal do imóvel superior àquele utilizado no lançamento ordinário do imposto do exercício de 2002.

A F/CRJ, louvando-se no opinamento do órgão técnico, indeferiu a impugnação e manteve o lançamento.





**Acórdão nº 9.290**

Irresignado, o Recorrente interpôs o presente Recurso Voluntário, alegando, em síntese, que:

– O VO fixado na Planta Genérica de Valores (Lei nº 2.585/1997) é elemento multiplicador na fórmula, de tal sorte que, se há um incremento de 1,5 ou 3,5, estar-se-á multiplicando o valor do terreno ao dobro ou ao triplo, ao gosto do avaliador, o que seria absolutamente incoerente;

– A Av. João Carlos Machado fica localizada na quarta quadra da praia e a uma quadra da Av. das Américas, mais precisamente na localidade conhecida como *Tijuca Mar*, área muito menos valorizada do que a do *Jardim Oceânico*;

– Além disso, a edificação ali construída ainda não possui rede de esgoto sanitário, sendo o prédio provido de fossa-séptil;

– O perito reconhece não ter utilizado o Fator de Testada ( $F_t = 1,189$ ), que passa a considerar, além de admitir aumentar o Fator de Adequação do VO ao mercado ( $F_a$ ) de 15% para 100%, chegando-se a um novo valor para a quota de terreno, de R\$ 133.750,42;

– O Método Comparativo para obtenção do valor unitário através de pesquisa na região não foi apresentado, pelo fato de não se ter encontrado ofertas confiáveis em número igual ou superior a cinco, conforme reza a norma técnica;

– Quanto à área equivalente, foi criteriosamente calculada conforme a planta baixa apresentada e nos termos da NBR 12.721/92, não tendo sido levada em conta a área cadastrada na Prefeitura, logo, o valor correto é o que se encontra no Laudo Técnico, 353,76 m<sup>2</sup>;

– Quanto ao percentual dos custos indiretos (BDI), cabe esclarecer que o uso de materiais nobres não leva ao aumento no BDI, pois o valor do custo unitário de construção já está enquadrado no CUB padrão alto de construção calculado pelo SINDUSCON-RJ;

– Além disso, o prédio não possui ar condicionado central nem telefonia interna, apenas telefones comuns e o percentual de 25% para a remuneração do construtor mais o lucro do incorporador é elevado, embora o perito tenha adotado o índice de 22% para estes dois custos indiretos, logo, o índice de 50% para BDI está criteriosamente calculado e justificado;

– Quanto à depreciação das benfeitorias, o BUREAU OF INTERNAL REVENUE (BIR) tabelou em 50 anos a vida útil de apartamentos. Este perito utilizou 80 anos e a Prefeitura 100 anos, o dobro da tabela do BIR e, além disso, não interpolou a idade do imóvel, que é de 11 e não 10 anos. Por isso, deve prevalecer o índice de depreciação (d) de 0,0785, utilizado no Laudo Técnico;



**Acórdão nº 9.290**

– O perito reconhece, ainda, não ter computado as áreas de garagem, passando a considerá-las, conforme os cálculos de fl. 52, o que aumenta a área equivalente do imóvel para 372,51 m<sup>2</sup>, ao invés dos 353,76 m<sup>2</sup> utilizados no Laudo Técnico;

– Feitas as correções apontadas, tem-se como novo valor das benfeitorias R\$ 306.958,00, em números redondos;

– Quanto ao valor do Fator de Comercialização (F<sub>c</sub>), para expressar a vantagem da coisa feita, a conjuntura econômica da época da avaliação levava as imobiliárias a avaliar entre 10 e 15% o percentual para cobrir os custos nos imóveis da referida região, conforme pesquisa realizada. Logo, está correto e bastante cauteloso o índice de 15% adotado no Laudo Técnico;

– Desta forma, o novo valor venal do imóvel, recalculado pelo perito, em números redondos, passou a ser de R\$ 506.815,00, valor em relação ao qual se requer o provimento do Recurso Voluntário.

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU, em atenção ao disposto no art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, prestou as seguintes informações:

– O perito alega que deixou de desenvolver o Método Comparativo por falta de elementos amostrais. Apesar de competir ao perito escolher o método a ser utilizado, cabe comentar que, normalmente, sempre existe à venda na região um número razoável de coberturas, tornando possível, em condições normais, o desenvolvimento do Método Comparativo a qualquer tempo;

– No Laudo Técnico, o valor do imóvel foi apurado pelo Método do Custo de Reprodução, em sua concepção clássica, ou seja, soma dos custos de aquisição da quota de terreno e das benfeitorias, multiplicada pelo coeficiente de mercado;

– No caso em tela, o valor do terreno foi apurado pela fórmula empírica de Harper-Berrini, que utiliza entre seus parâmetros o valor do VO estabelecido pelo Município para fins de determinação do imposto territorial;

– O valor do VO é utilizado para determinação do terreno nu, não da cota de terreno edificado. Sua utilização direta para apuração de imóveis edificados e localizados em regiões valorizadas acarreta, quase que necessariamente, a subavaliação do imóvel. O valor do VO é calculado com um fator de folga, daí a necessidade de ser adequado ao caso concreto;





**Acórdão nº 9.290**

– Está correta a assertiva de que um terreno de 888 m<sup>2</sup> na Av. João Carlos Machado tem um valor muito superior aos estimados no Laudo (R\$ 230.183,00) e no Recurso (R\$ 475.980,00);

– Com o propósito de evitar a subjetividade por detrás da escolha do fator de adequação do VO, passa-se a adotar o modelo de Mandelblatt, que segue reproduzido, à fl. 58, e que tem por fundamento básico o mesmo Método do Custo de Reprodução, porém, neste modelo, o valor do terreno é implicitamente considerado através dos percentuais típicos de quota de terreno de imóveis residenciais localizados na região do imóvel avaliando;

– Para fins de aplicação deste modelo, é utilizado o valor mínimo da Tabela de Quotas de Terreno do Eng. Milton Mandelblatt, para imóveis residenciais localizados na Barra da Tijuca, igual a 0,45 ou 45%;

– Foram aceitos e utilizados para cálculo do valor do imóvel, pelo modelo de Mandelblatt, todos os demais fatores utilizados pelo perito em seu Laudo Técnico ou em seu recurso: Área equivalente (A<sub>c</sub>) = 372,51 m<sup>2</sup>; Custos Diretos de Construção (C<sub>c</sub>) = R\$ 586,15/m<sup>2</sup> (sic); Custos Indiretos (C<sub>i</sub>) = 50%; Coeficiente de Depreciação (d) = 7,85%; e Coeficiente de Mercado (K) = 1,15;

– Substituindo-se os valores na fórmula, chega-se a um valor de R\$ 755.000,00.

Após as novas correções efetuadas no Laudo de Avaliação apresentado, a partir das alegações postas no recurso, a Divisão de Análises Técnicas do IPTU opinou pelo improvimento do Recurso Voluntário, tendo em vista que chegou a um valor venal do imóvel superior àquele utilizado no lançamento ordinário do imposto, no exercício de 2002.

Em petição acostada, às fls. 64/67, o Recorrente aditou o Recurso Voluntário, contestando a promoção da Divisão de Análises Técnicas do IPTU, às fls. 58/60, exarada com vistas ao julgamento de segunda instância, nos seguintes termos, em resumo:

– A Prefeitura do Rio não possui um padrão para análise de laudos, tanto que, para o laudo inicial, foi aplicado um método de avaliação, por um fiscal, e, para o recurso, foi aplicado outro método, por um outro fiscal;

– Conforme afirmou o Sr. Fiscal, o Laudo Técnico foi elaborado através do “Método Direto – Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitoria”, conforme item 6.2 da NBR 5676/90, a mesma norma técnica que exige, para a aplicação do Método Comparativo, um número de amostras maior ou igual a cinco, razão de não ter sido utilizado o Método Comparativo, por não terem sido encontradas, à época, ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, conforme já esclarecido anteriormente;



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**



**Acórdão nº 9.290**

– A própria NBR 5676/90, em seu item 6.2, proporciona ao perito a liberdade para escolha do método a ser utilizado na avaliação do imóvel;

– O VO tanto pode ser utilizado para determinação do terreno “nu” quanto para edificados, neste último caso, quando da utilização do “Método do Máximo Aproveitamento Edificável”, conforme os vários exemplos contidos no livro do Eng. Sérgio Antonio Abunahman;

– O VO da Planta de Valores foi perfeitamente adequado ao mercado, ou seja, com um acréscimo de 35%, mais os 15% referentes a terrenos situados na orla, totalizando 50%, conforme constou do recurso;

– Quanto ao valor da quota de terreno atribuído pelo Fiscal, extraído do livro do Eng. Milton Mandelblatt, para imóveis na Barra da Tijuca, igual a 45%, é completamente empírico, já que não se poderia tabelar o valor de uma quota de terreno;

– Todos os demais parâmetros foram conferidos pelo Fiscal;

Em função dos esclarecimentos aditados, o perito retificava o valor do imóvel apresentado em seu recurso, de R\$ 506.815,00, para R\$ 468.362,00.

Diante do aditamento ao Recurso Voluntário, a Divisão de Análises Técnicas do IPTU trouxe novas informações, às fls. 68/69, em síntese:

– O perito se equivoca ao afirmar que a Prefeitura não possui um padrão para análise de laudos, uma vez que, na primeira análise técnica, feita pelo Fiscal Moisés Mizrahi, foi utilizado o mesmo Método do Custo de Reprodução escolhido pelo perito, apenas, com as correções necessárias, ao passo que, na segunda análise técnica, realizada pelo Fiscal Bento José Labre, utilizou-se o modelo de Mandelblatt, que tem por base o mesmo Método do Custo de Reprodução;

– A utilização do modelo de Mandelblatt teve por objetivo diminuir a subjetividade em relação ao índice de correção a ser aplicado ao VO;

– Quanto à validade da aplicação do VO ao Método do Custo de Reprodução, a melhor resposta vem da própria NBR 5676/90, em vigor naquela data, que previa, em seu item 6.3.2.a: “o valor do terreno deve ser determinado pelo método comparativo de dados do mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo.”;





**Acórdão nº 9.290**

– Assim sendo, visando findar toda a discussão sobre o melhor valor de VO para aplicação na fórmula de Harper-Berrini, utilizada pelo perito para cálculo do valor do terreno, no Método do Custo de Reprodução, foram coletados elementos extraídos do banco de dados do ITBI, a fim de compor uma amostra, visando possibilitar a aplicação do Método Comparativo, conforme determinação da NBR 5676/90;

– A amostra é composta de seis terrenos, localizados no mesmo logradouro do imóvel avaliando, correspondente a transmissões de propriedade, com valores declarados pelos respectivos adquirentes, objetivando atender a NBR 5676/90;

– Conforme se verifica nos quadros anexos e nas cópias dos protocolos das respectivas transações, às fls. 70/76, calculou-se o valor do terreno pelo Método Comparativo, chegando-se a um valor, em números redondos, de R\$ 1.300.000,00;

– Considerando que a cobertura ocupa todo o terceiro pavimento da construção (cobertura linear), chega-se à conclusão que a cobertura arcaria com um terço do valor do terreno, uma vez que a construção possui apenas três pavimentos, resultando no valor para a quota de terreno de R\$ 433.333,00;

– Uma vez que, no aditamento ao recurso, nada mais foi contestado, calculou-se o valor da benfeitoria, com os mesmos parâmetros e índices aceitos no recurso, chegando-se a um valor de R\$ 301.518,00;

– Somados os valores da quota de terreno e da benfeitoria e aplicado o Fator de Comercialização ( $F_c$ ) de 1,15 ou 15%, atinge-se um valor final para o imóvel de R\$ 845.000,00, em números redondos;

Uma vez que o valor calculado para o imóvel excede o valor originalmente lançado para o exercício de 2002, confirmou o órgão técnico a proposta pelo improvimento do Recurso Voluntário, com a manutenção da decisão recorrida.”

A Representação da Fazenda opina pelo improvimento do recurso voluntário.

É o relatório.



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



## VOTO

O Parecer Fazendário esgota a questão de maneira precisa e contundente, razão pela qual “*data venia*”, adoto como razões de decidir os fundamentos fáticos e jurídicos que integram aquele Douto Parecer, como se aqui estivessem transcritos.

O valor inicialmente atribuído ao imóvel, para fins de base de cálculo do IPTU, foi alvo de impugnação por parte do Contribuinte, que após revisões e manifestações, tanto do Contribuinte, quanto do Órgão Técnico, este concluiu por valor ainda superior ao originalmente lançado, tendo sido observados os documentos constantes dos autos e considerados os diversos métodos existentes para avaliação de imóveis.

Cabe realçar, que a peça recursal não trouxe qualquer documento, elemento ou argumento modificativo, que propiciasse a alteração de tal realidade, levando-se em consideração que o objeto do presente é um imóvel localizado em Bairro bastante valorizado (Barra da Tijuca) e com área construída superior a 350,00 m<sup>2</sup>.

Considerando que a legislação municipal, nas disposições do artigo 118, do Decreto 14.602/96, elegeu a Divisão Técnica do ITBI competente para instruir o julgamento dos litígios tributários, e considerando que o Recorrente não trouxe aos autos nenhum fato novo ou argumento que pudessem alterar o respectivo valor venal, voto pelo IMPROVIMENTO do Recurso Voluntário.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARIO CÉSAR DE OLIVEIRA PAIVA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.





PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº 04/99.001.063/2002  
Data da Autuação: 28/02/2002  
Rubrica: fls.: 99

**Acórdão nº 9.290**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2006.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**MARCO AURELIO ARRUDA DE OLIVEIRA**  
CONSELHEIRO RELATOR



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**