



Acórdão nº 9.971

Sessão do dia 01 de novembro de 2007.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 9.650

Recorrente: **MARIA CRISTINA PACINI DE MEDEIROS E ALBUQUERQUE**

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

Relator: Conselheiro **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**

Representante da Fazenda: **MARIO MOREIRA PADRÃO NETO**

***IPTU – CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM
DILIGÊNCIA***

*Há de ser rejeitada proposta de diligência que
objetive nova manifestação do órgão técnico
competente, quando os elementos constantes dos autos
forem suficientes para o enfrentamento do mérito.
Proposta rejeitada. Decisão por maioria.*

IPTU – REVISÃO DE VALOR VENAL

*É de ser mantido o valor venal do imóvel
fixado na decisão de primeira instância e confirmado
pelo órgão técnico, após criteriosa análise das razões
oferecidas na peça recursal. Recurso voluntário
improvido. Decisão por maioria.*

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



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

R E L A T Ó R I O

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 250/253, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se da análise de recurso voluntário referente ao valor venal utilizado no lançamento de IPTU referente ao exercício de 2002, objeto da guia 00/2002, inicialmente fixado em R\$424.680,00.

DOS FATOS E DO DIREITO

A Recorrente apresentou impugnação do valor venal, em 01/02/02 alegando em resumo:

- O imóvel situa-se entre as comunidades da Muzema e Rio das Pedras.
- As estradas que servem a região são precárias, sem calçadas, estreitas e mal conservadas;
- O serviço de transportes, igualmente, é precário, muitas das vezes ilegal e o acesso ao condomínio só se faz mediante o ingresso nas comunidades referidas;
- Há o problema dos bailes “FUNK” na região, cujos sons são por vezes tão altos que são ouvidos a longas distâncias;
- Na região não existe saneamento básico ou sistema de esgotos, o que provoca grandes e perigosos alagamentos nos dias de chuva, isto para não se falar nos insetos e nos perigos decorrentes, inclusive a dengue;
- Vários moradores da região e deste condomínio “COLINA DO ITANHANGÁ” obtiveram consideráveis reduções em seus impostos;
- Em condomínios de luxo como o “OCEAN FRONT”, localizado na Avenida Sernambetiba, apartamentos de 3 quartos não pagam mais do que a metade do imposto dela cobrado.



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

Posteriormente, a Recorrente juntou laudo técnico (fls.18/49) no qual foi indicado o valor de R\$274.549,00 , para o mês de referência JAN/02.

Em análise técnica de fls.65/67, autoridade fiscal da Divisão Técnica do IPTU (F/CIP-4) teceu, em resumo, os seguintes comentários relativos ao laudo apresentado pela Recorrente:

- A eleição do preço unitário (R\$540,00/m²) não condiz com o que as fotografias apresentam. Desta forma, adotou o custo indicado pelo Sinduscom, H1-3A, no valor de R\$697,79/m²;
- O perito não considerou os custos indiretos tais como fundações, administração local e escritório, honorários profissionais e lucro da empresa construtora nem os custos financeiros e nem as despesas prévias com projetos arquitetônicos, elétrico, hidráulico, de telecomunicações, bem como projeto e equipamento de segurança contra incêndio e as despesas com licenças, habite-se e ISS. Tais custos são mais pesados quando não rateados por várias unidades, como no caso do imóvel avaliando. Por estas razões, adotou para os custos indiretos 60% do valor do CUB;
- Concorda com os fatores $K = 0,80$ (fator de comercialização), $r = 0,30$ (relação entre o valor do terreno e o valor da edificação nova) e $d = 0,2570$ (fator de depreciação) adotados pelo perito;
- A introdução das modificações sugeridas conduz a valor (R\$567.619,88) superior ao do lançamento original.

Em 15/07/04, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, à fl.76, com base no parecer de fl.75, julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2002.

Em 02/06/05, a Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.83/86, no qual alega, em resumo:

- O absurdo e a injustiça de que vem sendo vítima se confirma quando se constata, pelas guias anexas, que o valor venal do imóvel em 2002 era de R\$274.549,00 (fl.87), elevando-se, inexplicável e injustificadamente para R\$470.002,00 (fl.88), no exercício seguinte;
- Não houve nenhum critério que justificasse tal disparate na correção do valor venal do imóvel, uma vez que a última planta de valores elaborada pela Prefeitura é de 1998;
- O crescimento desordenado das favelas que vem ocorrendo na região que rodeia o imóvel afeta, diretamente, o seu valor de mercado, em especial, sua liquidez;



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

- Junta novo laudo (fls.91/205), realizado através da utilização do método comparativo, no qual é indicado, para 01/01/02, o valor de R\$305.417,00.

Em 14/09/05, à fl.216v, foi formulada exigência relativa à apresentação dos endereços completos e descrição dos elementos amostrais coletados pelo perito avaliador da Recorrente.

Em 04/11/05, às fls.218/220, a Recorrente apresentou petição, na qual alega, em resumo:

- Não há, na norma em vigor, nenhuma exigência no sentido de ser obrigatória a identificação completa do imóvel, ou seja, endereço completo do imóvel, objeto da pesquisa. Até porque não é possível obter tais informações, que somente são fornecidas pelos proprietários ou corretores aos possíveis interessados, mediante cadastro, em vista da falta de segurança na Cidade do Rio de Janeiro;
- Junta, às fls.221/222, manifestação dos peritos por ela contratados, no sentido de que a norma apenas recomenda que se vistorie os imóveis que compõem a base de dados da pesquisa, não preconizando ser obrigatória a identificação completa do imóvel (endereço completo);

Em análise técnica de fls.226/249, autoridade fiscal da Divisão Técnica do IPTU (F/CIP-4) teceu, em resumo, os seguintes comentários relativos ao novo laudo apresentado pela Recorrente:

- Em relação à alegação da contribuinte de elevação inexplicável do valor venal em 2003, comparativamente ao valor venal de 2002, cabe esclarecer que o valor venal considerado em 2002 (guia 00/2002) corresponde a R\$424.680,00 (fl.61). A cópia juntada (fl.87) corresponde à guia emitida sob condição resolutória (guia 01/2002), consignando o valor reputado justo pela contribuinte (parte não contestada), quando da impugnação do valor venal. Na mesma ocasião, foi emitida a guia 02/2002, passível de depósito no Tesouro Municipal, com o valor da diferença do IPTU, objeto daquele litígio. O valor venal adotado em 2003 foi de R\$470.002,00 (guia 00/2003), valor este fruto da aplicação da variação do IPCA-E sobre o valor originalmente lançado em 2002;
- O novo laudo apresentado pela contribuinte, baseado no Método Comparativo de Dados de Mercado, indica um valor superior ao do laudo anterior;
- Conforme preconiza a NBR 14653-1, em seu item 7.4.2, na fase de coleta de dados é recomendável buscar dados de mercado com atributos “mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, assim como identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados”. Em seu item 8.2.1.3.5, a NBR 14653-2 recomenda visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

- O perito não indicou o endereço completo dos elementos coletados, não sendo possível, portanto, vistoriar a amostra considerada e constatar se seus atributos assemelham-se aos do imóvel avaliando, assim como considerar a influência da localização de cada imóvel no preço;
- O pressuposto da homocedasticidade foi violado, o que invalida a análise estatística. Em função de tal incorreção no modelo de regressão apresentado, a F/CIP-4 efetuou nova modelagem, utilizando a mesma amostra, à exceção dos elementos nº5 (retirado por tratar-se de imóvel em uma ilha, com acesso somente de barco) e nº 2 (retirado por ser considerado um outlier);
- Além de ter utilizado o valor máximo permitido para redução no campo de arbítrio (15%), o avaliador reduziu ainda o valor médio em 13,85%, alegando que os preços da amostra são de oferta. A redução de 26,77% utilizada pelo perito, sobre a estimativa pontual, não é permitida pela NBR 14653-2;
- Ao final, considerado o valor unitário mínimo do campo de arbítrio (R\$881,73/m²), correspondente ao preço médio unitário reduzido em 15% (R\$1.037,33/m² x 0,85), chegou ao valor de R\$563.425,00 (R\$881,73/m² x 639m²), superior à base de cálculo consignada no lançamento original do IPTU de 2005 (R\$542.050,00);
- Tendo em vista que a região, conforme laudo apresentado, tem sofrido um crescimento desordenado de favelas, podemos, conservadoramente, obter o valor venal em 2002, utilizando o índice IPCA-E, que é o índice que reajusta os valores venais em cada exercício. Assim, o valor do imóvel em 2002 seria de R\$425.840,00 (R\$563.425,00 x 0,755807), valor este superior ao adotado no lançamento original (R\$424.680,00), motivo pelo qual opina pelo indeferimento do pleito.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

VOTO VENCEDOR – PROPOSTA DE DILIGÊNCIA
Conselheiro **RELATOR**

Os elementos constantes dos autos, apresentados tanto pela contribuinte quanto pelo órgão técnico, são suficientes para julgamento do mérito.

REJEITO, pois, a proposta de diligência.

VOTO VENCIDO – PROPOSTA DE DILIGÊNCIA
Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Estamos diante de duas peças avaliatórias feitas dentro da melhor técnica. Tanto a peça apresentada pelo contribuinte, quanto aquela constante da promoção da Fazenda são fundadas em excelente nível técnico.

Tendo em vista haver verificado, pela expedita inspeção que fiz aos autos, que:

1) o *expert* do contribuinte poderia ter usado, uma vez que a especificação dos acabamentos do imóvel, embora de bom gosto, assim nos apontam, como padrão de acabamento para a identificação do custo/m² aquele dito “normal”, em lugar do “alto”; e que,

2) as amostras escolhidas, embora perfeitamente documentadas e compatíveis ao imóvel avaliando, não foram aceitas pela Fazenda por faltarem as suas perfeitas identificações, o que entendo procedente, vislumbro necessária uma terceira via para que se obtenha o valor venal do imóvel, assim entendido como o seu real valor de mercado, pelo que proponho a seguinte diligência:



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

- a) Devolução dos autos à Divisão Técnica do IPTU, para que
- b) Proceda avaliação pelo método comparativo, dentro da Norma da ABNT, utilizando como amostras, devidamente compatibilizadas, dados retirados do “banco” da F/CIT, referidos a valores declarados de imóveis negociados na região.

Dessa forma, expurgados os erros conceituais de ambas as partes, estaremos, efetivamente, atribuindo o verdadeiro valor de mercado, assim entendido o valor venal para efeito de IPTU.

É o que tinha a propor.

VOTO VENCEDOR - MÉRITO
Conselheiro **RELATOR**

Em face do recurso voluntário, a Divisão Técnica do IPTU (F/CIP-4) realizou minuciosa análise técnica, confirmando o valor venal fixado no lançamento e na decisão de Primeira Instância.

O valor encontrado é perfeitamente compatível com o imóvel, uma casa situada em condomínio fechado, no Itanhangá, com 639 m² edificadas, em terreno de 2.550 m², descrita no laudo de avaliação apresentado pela Recorrente, como de padrão construtivo alto, com 19 anos e bom estado de conservação.

Os argumentos da Recorrente foram plenamente rebatidos pelo órgão técnico, em sua análise, cujos fundamentos resumidamente expostos no relatório, adoto e incorporo ao presente voto.

Desnecessário lembrar que, nos termos do Decreto nº 14.602/96, a Divisão de Análises Técnicas do IPTU (F/CIP-4) é o órgão técnico que detém competência para instruir os processos referentes a litígios tributários sobre os valores venais de imóveis adotados nos lançamentos do IPTU.

Pelo exposto, voto pelo **IMPROVIMENTO** do recurso voluntário.



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

VOTO VENCIDO – MÉRITO
Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

As razões elencadas em meu anterior voto pela conversão do julgamento em diligência fundam, igualmente, o meu discordante voto pelo PROVIMENTO do Recurso Voluntário.

A opção do *expert* da contribuinte, no meu entender equivocada, em determinar o acabamento do imóvel como “alto”, conduziu, naturalmente, a um custo por metro quadrado maior do que efetivamente tem o imóvel, posto que o acabamento, pelo que se observa do relatório fotográfico acostado, é, sem dúvidas, de padrão “normal”.

A utilização do efetivo padrão de acabamento “normal” para obtenção do custo/m² tornaria desnecessário o uso do combatido coeficiente redutor superior àquele de 15%, permitido na norma ao arbítrio do *expert*, e, então, assim, por via diversa, neutralizando a discordância da F/CIP, nos levaria a um valor venal semelhante ao pleiteado, razão pela qual entendo legítimo o pleito do recorrente.

É como voto.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARIA CRISTINA PACINI DE MEDEIROS E ALBUQUERQUE** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.971

Acorda o Conselho de Contribuintes:

1 - Por maioria, rejeitar a proposta de diligência, formulada pelo Conselheiro ROBERTO LIRA DE PAULA, nos termos do voto vencedor do Conselheiro Relator.

Vencidos os Conselheiros ROBERTO LIRA DE PAULA, NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS e GIL MARQUES MENDES que acolhiam a proposta, nos termos do voto do primeiro.

2 - No mérito, por maioria, negar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto vencedor do Conselheiro Relator.

Vencido o Conselheiro ROBERTO LIRA DE PAULA que dava provimento ao recurso, nos termos de seu voto.

Ausente das votações o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, substituído pelo Suplente ROBERTO RODRIGUES DE VASCONCELLOS.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2007.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
CONSELHEIRO RELATOR

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO



Prefeitura do Rio

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