



**Acórdão nº 9.973**

Sessão do dia 01 de novembro de 2007.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 9.652**

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 9.973**

## RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 122/125, 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 2004, objeto da guia 00/2004, inicialmente fixado em R\$510.193,00.

### DOS FATOS E DO DIREITO

A Recorrente apresentou impugnação do valor venal, em 04/02/04 e solicitou o aproveitamento do laudo técnico (fls.05/36) apresentado no processo 04/99.000.402/02, no qual foi indicado o valor de R\$274.549,00 , para o mês de referência JAN/02. Este valor, atualizado para 2003, com base na variação do IPCA-E, corresponde a R\$337.784,00 , conforme relatório de fl.56.

Em despacho de fl.57, autoridade fiscal da F/CIP-4 fez referência à análise técnica de fls.65/67 do processo conexo 04/99.000.402/02, abaixo resumidamente transcrita, e, considerando não ter havido alterações fundamentais no mercado imobiliário das imediações, no período interregno, propôs fosse tomado como valor venal, em JAN/04, o valor obtido pela dita análise, ajustado pelo índice oficial de correção (IPCA-E), ou seja, R\$698.355,31 (R\$567.619,88 x 1,1199 x 1,0986):

A eleição do preço unitário (R\$540,00/m<sup>2</sup>) não condiz com o que as fotografias apresentam. Desta forma, adotou o custo indicado pelo Sinduscom, H1-3A, no valor de R\$697,79/m<sup>2</sup>;

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;



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.973**

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.65, com base no parecer de mesma folha, julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2004.

Em 04/11/05, a Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.74/77, 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.78), elevando-se, inexplicável e injustificadamente para R\$470.002,00 (fl.79), 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;
- Junta novo laudo (fls.81/113), realizado através da utilização do método comparativo, no qual é indicado, para 01/01/04, o valor de R\$400.603,00;

À fl.72v, 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.114/116, 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.117/118, 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);



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.973**

Em despacho de fl.120, autoridade fiscal da F/CIP-4 fez referência ao parecer técnico de fls.226/249 do processo conexo 04/99.000.402/02, abaixo resumidamente transcrito, e propôs a adoção do mesmo critério, corrigindo-se pelo IPCA-E o valor encontrado para 2005, obtendo-se para o exercício de 2004 o valor de R\$532.135,00 (R\$563.425,00 x 0,944654):

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;

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;



**Acórdão nº 9.973**

Ao final, considerado o valor unitário mínimo do campo de arbítrio (R\$881,73/m<sup>2</sup>), correspondente ao preço médio unitário reduzido em 15% (R\$1.037,33/m<sup>2</sup> x 0,85), chegou ao valor de R\$563.425,00 (R\$881,73/m<sup>2</sup> x 639m<sup>2</sup>), 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.

**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.



**Prefeitura do Rio**

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



**Acórdão nº 9.973**

**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/m<sup>2</sup> 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:

- 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.



**Prefeitura do Rio**

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



**Acórdão nº 9.973**

**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 m<sup>2</sup> edificadas, em terreno de 2.550 m<sup>2</sup>, 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.

**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.



**Prefeitura do Rio**

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



**Acórdão nº 9.973**

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/m<sup>2</sup> 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**.

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.



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.973**

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.**