



**Acórdão nº 9.975**

Sessão do dia 01 de novembro de 2007.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 9.957**

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 9.975**

## **R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 88/92, 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 2006, objeto da guia 00/2006, inicialmente fixado em R\$566.921,00.

### **DOS FATOS E DO DIREITO**

A Recorrente apresentou impugnação do valor venal, em 23/02/06 e solicitou o aproveitamento do laudo técnico (fls.04/36) apresentado no processo 04/99.000.494/05, no qual foi indicado o valor de R\$458.785,00 , para o mês de referência JAN/05. Este valor não foi atualizado para 2006, com base na variação do IPCA-E, conforme despacho de fl.57.

Em 04/11/05, a Recorrente interpôs cópia de petição (fls.41/44) interposta nos processos 04/99.000.402/02 e 04/99.000.494/05, na qual alega, em resumo:

- O absurdo e a injustiça de que vem sendo vítima se confirma quando se constata que o valor venal do imóvel em 2002 era de R\$274.549,00, elevando-se, inexplicável e injustificadamente para R\$470.002,00 , 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;

À fl.60, autoridade fiscal da Divisão Técnica do IPTU (F/CIP-4) fez referência a sua manifestação constante do processo conexo 04/99.000.494/05, cujos principais pontos estão abaixo transcritos:



**Prefeitura do Rio**

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



## **Acórdão nº 9.975**

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. A cópia juntada (fl.60) 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;

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).





**Acórdão nº 9.975**

A autoridade fiscal da F/CIP-4 informou, em resumo:

- O contribuinte não apresentou novo laudo avaliatório, limitando-se a atualizar o valor proposto no laudo autuado ao processo 04/99.000.494/05 que subsidiou o pleito de impugnação do valor venal adotado no lançamento de 2005;
- Conforme o parecer técnico de fls.102 a 113 daquele processo, após a análise do laudo e as considerações ali contidas, foi proposto pela Divisão de Análises Técnicas do IPTU o indeferimento do pleito, pois o valor obtido era superior ao lançado;
- Tendo em vista que não houve alteração significativa na valorização do imóvel em tela desde então, opina pelo indeferimento do pleito de revisão do valor venal adotado no lançamento de 2006;

Em 22/06/06, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, à fl.62, com base no parecer de mesma folha, julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 2006.

Em 11/08/06, a Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.64/65, no qual ratifica suas alegações anteriores e junta nova manifestação de seu perito, às fls.66/73, na qual o mesmo afirma, em resumo:

- A homocedasticidade do modelo encontra-se devidamente comprovada, por meio do gráfico apresentado. Existem apenas 2 dados, do modelo de 21, que não se encontram dentro da massa, mas sem caracterização de tendência de heterocedasticidade ou mesmo de elementos influenciadores;
- A homocedasticidade pode ser comprovada pelos teste de Godfel e Quandt, que consiste em dividir a amostra em duas partes e através do teste “F” verificar algebricamente a condição de homocedasticidade, em função da relação entre variâncias;
- Em síntese, superando-se os detalhes técnicos sem grandes repercussões e, após uma série de cálculos, atendo-se exclusivamente à parte da amostra original, uma vez que foram expurgados, desnecessariamente, dados do modelo, os técnicos da Prefeitura chegam a um valor central próximo ao que apurou no laudo, sendo que, como utilizou uma transformada logarítmica, utilizou a esperança da moda e não da média, fato que acarreta um valor unitário levemente inferior ao adotado pela Prefeitura;



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.975**

- Adotou o valor inferior do campo de arbítrio porque não foi possível computar, no modelo, a influência da idade e de vagas de garagem, sendo a amostra, em sua maioria, composta de imóveis mais novos do que o avaliando e que possuem vagas de garagem, enquanto avaliando não;
- O imóvel, que está localizado entre duas comunidades carentes (aérea de risco), possui baixíssima liquidez, fato comprovado pela observação da continuidade em oferta, até MAI/06, de grande parte da amostra adotada no modelo. Isto posto, com base em cenário realista, onde a absorção do imóvel exposto em oferta seja no mínimo de 12 meses, chegue-se a um valor venal de R\$480.000,00 (MAI/05 – fl.07), decorrente do valor presente líquido, a uma taxa de desconto de 1,27%/mês. Não se trata, portanto, de utilização de fator de oferta ou de extrapolação do campo de arbítrio, que contrariam a norma, mas sim de uma análise séria do comportamento do mercado, o qual foi assinalado no laudo, no item diagnóstico do mercado;
- Para dirimir qualquer dúvida, ninguém melhor do que a própria Prefeitura, por meio do cadastro do ITBI das transações realizadas de imóveis semelhantes e próximos do avaliando.

Em 12/09/06, às fls.80/82, a Assistente II do Diretor da F/CIP-4 exarou parecer, relativo ao recurso voluntário, registrando, em resumo, que:

- De acordo com o art.35 do Decreto nº 14.602/96, “compete ao sujeito passivo produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos meios permitidos ou tecnicamente aceitos para a demonstração do valor venal de imóveis, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julguem indispensáveis à formação de seu convencimento.”;
- Do requerimento de impugnação de valor venal, de fl.02, constam os requisitos mínimos do laudo a ser apresentado pelo contribuinte, dentre os quais o previsto no item “b”, estipulando que “No caso de método comparativo ou de inferência estatística: completa identificação dos elementos amostrais, incluindo endereço completo, data da oferta e respectiva fonte de informação, de forma a permitir a verificação dos dados coletados.”;
- Tendo em vista que o perito informou, em seu recurso, que a homocedasticidade pode ser comprovada pelo Teste de Goldfeld – Quandt, a F/CIP-4 aplicou o teste no modelo indicado no laudo. O resultado foi a comprovação da existência da heterocedasticidade;
- Não é verdade que o imóvel avaliando é mais antigo que a amostra. O imóvel avaliando é de 1986 e apenas 2 elementos da amostra de 21 elementos constam como construídos após 1986;



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.975**

- O imóvel avaliando foi vistoriado pelo Fiscal de Rendas que analisou o laudo e se encontra no interior do Condomínio Colina do Itanhangá, com acesso pela Estrada de Jacarepaguá nº 2216, com grade e segurança, não havendo em seu entorno nenhuma favela próxima. A favela Rio das Pedras está situada bem distante, não havendo nenhuma vista para a mesma, conforme ortofoto juntada à fl.83;
- Vários elementos amostrais estão localizados próximos ao imóvel avaliando e sofrem, portanto, a mesma influência de comunidades carentes próximas;
- Não tendo sido apresentadas novas fundamentações técnicas que ensejassem a revisão da decisão em primeira instância, sugere a manutenção do 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 9.975**

**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 9.975**

**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.

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”.



**Prefeitura do Rio**

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





**Acórdão nº 9.975**

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.

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



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.975**

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.**