



Acórdão nº 9.993

Sessão do dia 22 de novembro de 2007.

RECURSOS VOLUNTÁRIOS Nºs 10.395, 10.396 e 10.397

Recorrente: **AFONSO FERREIRA DA ROCHA**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

IPTU – REVISÃO DO VALOR VENAL

Há que ser reduzido o valor venal fixado na decisão de primeira instância, fundado em reavaliação promovida pelo órgão técnico competente, após criterioso exame de toda a documentação contida nos autos. Inteligência do art. 118, do Regulamento do Processo Administrativo Tributário, aprovado pelo Decreto nº 14.602/96. Recursos voluntários parcialmente providos. 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. 162/163, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de recursos interpostos por Afonso Ferreira da Rocha em face de decisões do senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários - F/CRJ que julgaram parcialmente procedente as impugnações contra os valores venais levados a efeito nos lançamentos de 2004, 2005 e 2006 referentes ao IPTU incidente sobre o imóvel situado na Av. Dom Helder Câmara, n.º 5750, inscrito sob o n.º 0314239-5.



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.993

O presente processo trata do lançamento ordinário anual referente ao exercício de 2004. Neste lançamento foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 462.461,00. O Contribuinte inicialmente instruiu o pedido com um laudo avaliatório, substituído-o posteriormente por outro, acabando por requerer a redução do valor venal para R\$ 149.030,00 para o exercício de 2004.

Submetida sua pretensão à Divisão de Análise Técnicas do IPTU, o órgão, ao analisar o laudo apresentado e após sanar algumas incorreções, acabou por propor o deferimento parcial no sentido de se adotar para o imóvel o valor venal de R\$ 361.800,00 para o exercício de 2004. Tal proposta foi adotada pela F/CRJ.

Inconformado, o contribuinte, por meio de sua perita, apresentou recurso onde alega, em síntese, que o imóvel tem frente e acesso para uma servidão; que o fator posição deveria ser 0,70 referente a vila, e não o fator referente a um imóvel com frente para o logradouro público; que o fator 0,40 destinado para galpões não teria sido considerado; que o valor unitário de construção proposto deve-se à coligação entres as edificações, galpão e andares corridos; que o fator de 1,20 referente aos custos indiretos decorreria da inexistência de elevador, sendo injustificável os 45% propostos pelo perito da Prefeitura; que, quanto à depreciação, a empena do prédio seria utilizada pelos moradores da vila para a colocação de fios de energia, o que causaria infiltrações, motivo por que o fator aplicado seria coerente; que devido à servidão, a sua utilização residencial e comercial e a existência de inúmeros imóveis fechados indicaria o fator de comercialização de 0,85 e que, pelo modelo matemático adotado pela Prefeitura, o valor deveria ser de R\$ 149.300,00. Acaba propondo a adoção do mesmo valor apontado na impugnação, ou seja, R\$ 149.030,00 para o exercício de 2004.

Para instruir seu recurso, o Contribuinte apresentou avaliações elaboradas para o mês de agosto de 2006 por três corretoras que atuavam no bairro, perfazendo uma média de R\$ 195.000,00.

Chamada a instruir o processo frente a este Conselho de Contribuintes, a Divisão de Análise Técnicas do IPTU relatou, em resumo, que a perita do Contribuinte, ao defender o valor unitário de construção, teria deixado tratar individualmente cada parte do imóvel, fundamento do método “custo de reprodução”; que, quanto aos custos indiretos, o intervalo recomendado seria entre 30 e 65%, sendo razoável a adoção de 30%, não se justificando os 20% defendidos no recurso; que as fotos apresentadas não justificariam tamanha depreciação e que os fatos narrados justificariam o fator de comercialização adotado pela perita. Introduzidas as correções propostas, a Divisão de Análises Técnicas do IPTU acabou propondo o provimento parcial do recurso, adotando-se o valor de R\$ 312.300,00 como base de cálculo do IPTU referente ao exercício de 2004.





Acórdão nº 9.993

No que se refere aos processos n.ºs 04.99.001446.2005 e 04.99.000913.2006, destinados às impugnações dos valores venais referentes aos exercícios de 2005 e 2006, ou seja, R\$ 497.325,00 e R\$ 526.565,00, respectivamente, o Contribuinte requereu a adoção do mesmo laudo utilizado na impugnação referente ao valor venal de 2004, aplicando-se o IPCA-E como indexador. Tal proposta resultou nos valores de R\$ 160.260,00 e R\$ 169.691,00, respectivamente, para os exercícios de 2005 e 2006. Com base na mesma instrução utilizada na decisão referente ao exercício de 2004, considerando-se o mesmo indexador, a F/CRJ decidiu pela adoção do valor de R\$ 389.100,00 para o exercício de 2005 e do valor de R\$ 412.000,00 para o exercício de 2006.

Inconformado, o contribuinte apresentou recurso onde lançou mão dos mesmos argumentos utilizados no recurso referente ao exercício de 2004, requerendo a adoção do mesmo valor lá pleiteado, adotando-se o IPCA-E como indexador e resultando no valor de R\$ 160.260,16 para o exercício de 2005 e no valor de R\$ 169.681,21 para o exercício de 2006.

A Divisão de Análise Técnicas do IPTU, ao instruir o processo frente a este Conselho, também se reportou às mesmas razões expostas na análise relativa ao exercício de 2004 e, adotando o IPCA-E como indexador, opinou pelo valor de R\$ 335.800,00 para o exercício de 2005, e do valor de R\$ 355.600,00 para o exercício de 2006.

Como se vê, os três processos são semelhantes, de onde podemos extrair o demonstrativo abaixo:

Recurso	Processo	Ano	Vlr. Venal original	Vlr. Venal do Laudo	Vlr. venal decidido pela F/CRJ	Vlr. Venal proposto no recurso	Vlr. Venal proposto pela F/CIP-4
RV10395	04.99.000563.04	2004	462.461,00	149.030,00	361.800,00	149.030,00	312.300,00
RV10396	04.99.001446.05	2005	497.325,00	160.260,00	389.100,00	160.260,16	335.800,00
RV10397	04.99.000913.06	2006	526.565,00	169.681,00	412.000,00	169.681,21	355.600,00

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial dos recursos.

É o relatório.



Prefeitura do Rio

Este investimento
vale ouro para
a Cidade.



Acórdão nº 9.993

V O T O

A presente lide, decorrente da inconformidade do contribuinte com o valor venal constante da Nota de Lançamento do IPTU para o imóvel de inscrição nº 0.314.239-5, teve o seu aperfeiçoamento contínuo ao longo dos sucessivos procedimentos administrativos que compõem o presente processo.

Inicialmente, veio um primeiro Laudo de Avaliação, que, posteriormente, antes do julgamento *a quo*, foi substituído por uma nova peça. O laudo, assim corrigido pelo contribuinte, ao ser analisado pela Divisão Técnica do IPTU, teve um primeiro aperfeiçoamento, posto que, corrigidos alguns parâmetros adotados pela *expert* do contribuinte, e aceitos outros tantos, chegou-se a um valor, embora superior ao pretendido pelo recorrente, menor do que aquele combatido.

Por fim, agora em sua peça recursal, o contribuinte fez críticas a análise feita pela Divisão Técnica do IPTU e que, em parte, foram aceitas, redundando num valor mais aperfeiçoado, inferior àquele homologado pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, instância julgadora *a quo*, sendo certo que o valor ora encaminhado pela Divisão Técnica do IPTU se mostra, pelo seu processo de depuração, o mais aprimorado para a solução da lide.

Sendo assim, em vista do que dispõe o art. 118, II, do Decreto nº 14.602/96, e convicto da justiça fiscal que ora se perpetra, DOU PROVIMENTO PARCIAL aos Recursos Voluntários, modificando o valor venal constante das Notas de Lançamento originais por aqueles sugeridos pelas respectivas promoções da Divisão Técnica do IPTU que instruíram o presente julgamento, conforme quadro demonstrativo constante do relatório às fls. 171 .



Prefeitura do Rio

Este investimento
vale ouro para
a Cidade.



Acórdão nº 9.993

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **AFONSO FERREIRA DA ROCHA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento parcial aos recursos voluntários, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro **GIL MARQUES MENDES**, substituído pelo Suplente **CLAUDIO VICTOR NASAJON SASSON**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2007.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO RELATOR



Prefeitura do Rio

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