



**Acórdão nº 9.994**

Sessão do dia 22 de novembro de 2007.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 7.723**

Recorrente: **CASA DE COFRES AMERICANOS M W LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS**

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

***IPTU - VALOR VENAL***

*Não apontando a peça recursal falhas fundamentadas que justifiquem sua alteração, é de ser mantido o valor venal fixado em primeira instância com base em laudo da Divisão Técnica. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.*

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

**R E L A T Ó R I O**

Os recursos voluntários 7.723 a 7.729, 10.603 e 10.604, são conexos entre si, eis que se referem ao mesmo imóvel sito à rua Teófilo Otoni, nº 120 - Centro (inscrição 0.131.095-2) de propriedade de CASA DE COFRES AMERICANOS M.W. LTDA., representada por seu sócio Aníbal Sebastião do Valle, recursos estes que questionam o valor venal atribuído ao referido imóvel nos vários exercícios a que se vincula cada um dos citados processos (nove ao todo).

Sob exame, o RV 7723 que cuida do valor venal que serviu de base para apuração do IPTU devido no exercício de 1997.



**Prefeitura do Rio**

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



**Acórdão nº 9.994**

O histórico apresentado pela Fazenda relata com clareza todo o trâmite processual, o que nos leva a subscrevê-lo.

“Trata-se da análise de recurso voluntário referente ao valor venal utilizado no lançamento de IPTU referente ao exercício de 1997, inicialmente fixado em R\$49.543,00 (fl.99) e posteriormente reajustado para R\$183.920,00, através do lançamento complementar consignado na guia 01/97 (fl.07). O imóvel em tela foi recadastrado, no âmbito do Projeto de Recadastramento Predial.

**DOS FATOS**

A Recorrente apresentou impugnação do valor venal, em 09/12/97, à fl.02. Foi juntado cópia de laudo de avaliação às fls.40/68 (original às fls.14/42 do processo conexo 04/99.000.330/98), no qual o perito indica para JAN/97 o valor de R\$145.000,00. Tal valor corresponde ao valor de R\$155.000,00 indicado para o ano de 1998, deflacionado para 1997, segundo o perito. O valor indicado para 1998 foi obtido como a média dos valores R\$158.000,00 e R\$151.000,00, valores estes obtidos através da utilização, segundo o perito, do Método da Renda e do Método Comparativo, respectivamente.

À fl.18 a Recorrente apresentou petição pedindo a consideração dos pagamentos de 2 cotas do lançamento de 1997 e 1 cota do lançamento de 1998, conforme cópias de fls.19/20.

Em 29/12/03, às fls.24/26, autoridade fiscal da Divisão Técnica do IPTU (F/CIP-4) exarou parecer no qual informa, em resumo:

- Em relação ao Método Comparativo, na obtenção do valor homogeneizado, o perito considerou apenas os fatores de área equivalente e localização, quando deveriam ter sido considerados, também, fatores como tipologia, idade funcional e estado de conservação;
- Ainda assim, os valores utilizados para efeito de homogeneização quanto à localização não obedeceram a qualquer critério que estivesse definido no laudo. Entende que a relação entre os VC's dos logradouros em que se situam os imóveis é a forma mais correta de quantificar a influência desta variável, no caso  $F_1$  – fator de localização;
- Adotando-se o fator fonte  $F_f$  de 0,90 para toda a amostra, introduzindo-se o fator  $F_p$  relativo ao estado de conservação e ao padrão construtivo e ajustando-se os fatores em função das alterações propostas, chega-se à média do intervalo de confiança de R\$1.464,12/m<sup>2</sup>;
- Entende que o valor unitário adotado deve ser a média do intervalo de confiança reduzida em 10%, de modo a reduzir possíveis imperfeições causadas pela enorme heterogeneidade da amostra, o que resulta o valor de R\$1.371,71/m<sup>2</sup>;



**Prefeitura do Rio**

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



**Acórdão nº 9.994**

- Como a área equivalente do imóvel foi avaliada pelo perito como 160m<sup>2</sup>, o valor venal em 1998 é igual a  $VV_{1998} = 160m^2 \times R\$1.317,71/m^2 = R\$210.833,00$ ;
- Como o lançamento extraordinário refere-se ao exercício de 1997, retroagindo o valor acima pela variação da unidade fiscal, chega-se ao valor final gerado pelo Método Comparativo igual a  $VV_{1997} = R\$210.833,00 \times (0,9108 / 0,9611) = R\$199.799,00$ , superior ao lançado (R\$183.920,00);
- Em relação ao Método Evolutivo, no cálculo do valor do terreno, o perito utiliza um redutor de 67%, a título de utilização potencial do imóvel. ocorre, porém, que no endereço em que se situa o imóvel, só há uma inscrição imobiliária. Logo, todo o valor do terreno deve estar nela computado. Assim, só o valor da quota de terreno obtido por este impreciso método seria superior ao lançado. A bem da justiça fiscal e, em nome da boa técnica avaliatória, houve por bem desconsiderar a análise pelo Método da Renda;

Em 21/01/04, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, à fl.30, com base no parecer de fls.28/29, julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU do exercício de 1997.

Em 18/02/04, às fls.33/35, a Recorrente interpôs recurso voluntário, no qual alega, em resumo:

- A metragem apurada no Projeto de Recadastramento Predial em 1997 é o resultado de medidas e a matemática é uma ciência exata. Porém, quando a metragem é determinante de valor venal, o cálculo, em alguns casos, é injusto;
- No caso em pauta, não é possível desconsiderar que o aumento da área verificado foi obtido com a divisão do pé direito de 4m de altura existente nos imóveis antigos (1938), com construções de jiraus de madeira, proporcionando uma área de sub-utilização como depósito, de altura reduzida, acesso por escadas com forte inclinação e iluminação precária;
- As divisões da loja (cujo piso tem 73m<sup>2</sup>) com o 1º andar e do 1º andar com o telhado formou 4 áreas com aproximadamente 70m<sup>2</sup>, com área edificada total de 271m<sup>2</sup>;
- A loja tem apenas 73m<sup>2</sup> e área restante dos mezaninos de madeira não pode ter um peso igual, na apuração do valor venal;
- O local, bem como grande parte do centro do Rio de Janeiro, não desperta interesse econômico. A posição da Prefeitura é forte e centralizadora, unilateral e partidária, divergindo do mercado, com seu objetivo de arrecadação;



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.994**

- Anexa novo laudo (fls.69/94) que avalia o imóvel, para o ano de 2004, em R\$221.500,00;
- Pede seja aceito como correto o valor referente à parte não contestada de R\$145.000,00 , baseado no laudo anexo (fls.40/68) que subsidiou as alegações no processo 04/99.000.330/98;

Em 26/01/05, às fls.102/106, autoridade fiscal da F/CIP-4 exarou parecer no qual analisa o novo laudo apresentado e, apesar de ter proposto a desconsideração das conclusões obtidas pelo perito, a partir da utilização do Método Evolutivo, informa, em resumo, em relação à utilização deste método:

- Inadequada a utilização do Método de Harper-Berrini para o cálculo do valor do terreno, por estarem defasados os V0's dos logradouros do Centro e pelo fato de a NBR 5676/90, 6.3.2, indicar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado ou, na impossibilidade deste, o Método Involutivo;
- O fator de testada correto seria  $(8,14/10,00)^{1/4}$  ao invés de  $(8,14/12,00)^{1/4}$ , à luz do art.66, §2º, 1, da Lei nº 691/84;
- O fator de profundidade correto seria de  $(9,40/18,00)^{1/2}$  ao invés de  $(9,40/36,00)^{1/2}$ , conforme hipótese de Medeiros-Azambuja;
- O laudo aplica um fator de incremento do V0 de 1,25 , para adequá-lo à realidade, pois é notório que o mesmo encontra-se defasado. Contudo, é mais usual a utilização de fator com valor maior o igual a 2,00;
- Não concorda com a redução do valor do terreno sob a alegação de que o gabarito de altura para a região seria superior à altura da edificação, posto que o imóvel avaliando apresenta características semelhantes às dos demais no mesmo logradouro e não se observam empreendimentos imobiliários novos no local. Não há que falar, portanto, em aproveitamento ineficiente;
- Com as correções apontadas, obteria para o terreno o valor de R\$293.893,00;
- Admitindo, apenas por hipótese, o cálculo da área equivalente, o fator de depreciação e o percentual de acréscimo do CUB constantes do laudo e utilizando o valor do CUB de JAN/04, seria obtido para a benfeitoria o valor de R\$101.463,00;
- Admitindo, apenas por hipótese, o fator de comercialização de 1,05 , embora inusitadamente baixo, em se tratando de imóvel comercial no Centro, o valor do imóvel em JAN/04 seria  $V_i = (293.893,00 + 101.463,00) \times 1,05 = R\$415.123,00$ . Aplicando-se a variação da unidade fiscal, os valores para JAN/98 e JAN/97 seriam, respectivamente, R\$267.319,00 e R\$253.328,00 , este último superior ao considerado para 1997 (R\$183.920,00);





**Acórdão nº 9.994**

Em relação à utilização do Método Comparativo, a autoridade fiscal informou, em resumo:

- Dos 7 imóveis pesquisados, 5 estão locados ou ofertados para locação. É inadequada a utilização do Método da Renda para a avaliação de imóveis a partir de suas respectivas receitas de locação, sem a consideração dos valores das luvas, dos prazos dos contratos e da taxa de desconto (NBR 5676/90, 6.2.3);
- Segundo o laudo, o primeiro elemento da amostra referir-se-ia a imóvel avaliado em perícia judicial, não a imóvel ofertado no mercado. Independentemente de o valor apurado pelo perito coincidir ou não com o valor final fixado pelo juiz, é impossível concordar com o valor avaliado sem analisar o laudo;
- Pelos motivos acima, devem ser rejeitados 6 dos 7 elementos da amostra, não sendo atingido o número mínimo de elementos efetivamente utilizados, previsto na norma para o nível de rigor normal, a saber, 5 (NBR 5676/90, 7.5.2-d). Assim, as conclusões baseadas no emprego do Método Comparativo devem ser desconsideradas;
- Refazendo os cálculos, admitindo, apenas por hipótese, serem aproveitáveis os elementos de n<sup>os</sup> 1, 2, 3, 4 e 6, desde que efetuadas algumas correções, o campo de arbítrio estaria situado entre R\$159.000,00 e R\$282.000,00, em valores de JAN/98. Verifica-se que o valor proposto no laudo para JAN/98 (R\$142.635,00) está abaixo do limite inferior do intervalo, enquanto o valor venal lançado em 1997 (R\$183.920,00) localiza-se próximo a seu centro;
- Tanto no primeiro quanto no segundo método, o laudo apresentado pela Recorrente deixou de seguir as determinações da Norma, devendo ser rejeitado por esse motivo. Mesmo admitindo, por hipótese, informações e critérios conservadores constantes no laudo, devidamente corrigidos e ajustados, os cálculos demonstram ser equivocado o valor venal proposto pela Recorrente e comprovam não estar superestimado o valor venal adotado no lançamento de 1997;

Em 04/07/07, à fl.110, a Recorrente apresentou petição na qual, em resumo, informa que a F/CRJ julgou procedente a impugnação do valor venal adotado no lançamento do IPTU de 2006, conforme cópia da referida decisão juntada à fl.111. Com base nesta decisão, considera comprovado o acerto de suas impugnações relativas aos exercícios compreendidos no período de 1997 a 2005.”



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.994**

A Representação da Fazenda opina pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

**V O T O**

Os recursos voluntários 7723 a 7729, 10603 e 10604, são conexos entre si, eis que se referem ao mesmo imóvel sito à rua Teófilo Otoni, nº 120 - Centro (inscrição 0.131.095-2) de propriedade de Casa de Cofres Americanos M.W.Ltda., representada por seu sócio Aníbal Sebastião do Valle, e questionam o valor venal atribuído ao referido imóvel nos vários exercícios a que se vincula cada um dos citados processos. Segue planilha demonstrativa:

R.VOL.	PROCESSO	DATA	INSCR.	V.V.BASE	VV.RECTE	REVISÃO	REVIS F/CIP
7723	04/99/001.427/97	09.12.97	0131.095-2	<b>183.920,00</b>	145.000,00	199.799,00	253.328,00
7724	04/99/000.330/98	16.01.98	0131.095-2	243.721,00	155.000,00	<b>210.000,00</b>	267.319,00
7725	04/99/000.237/99	06.01.99	0131.095-2	247.753,00	163.935,00	<b>213.474,00</b>	271.742,00
7726	04/99/000.035/00	25.01.00	0131.095-2	269.839,00	178.558,00	<b>232.500,00</b>	295.928,00
7727	04/99/000.575/01	07.02.01	0131.095-2	286.139,00	144.000,00	<b>202.000,00</b>	313.852,00
7728	04/99/000.084/02	23.02.02	0131.095-2	307.628,00	154.814,00	<b>217.200,00</b>	337.410,00
7729	04/99/000.067/03	28.01.03	0131.095-2	344.513,00	173.376,64	<b>243.200,00</b>	377.852,00
10603	04/99/000.004/05	13.01.05	0131.095-2	407.018,00	204.833,00	446.423,00	<b>287.300,00</b>
10604	04/99/000.040/04	26.01.04	0131.095-2	378.481,00	190.472,00	415.123,00	<b>267.200,00</b>

OBS- O lançamento original de 97 foi mantido.

Os ref. a 98 a 2003 foram revistos e reduzidos.

Os ref.a 2004 e 2005 tem parecer da F/CIP p/redução

**Atendida esta redução passa a haver uma coerência evolutiva dos valores.**



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.994**

Sob exame, o RV 7723 que cuida do valor venal que serviu de base para apuração do IPTU devido no exercício de 1997.

Quando do lançamento original (fls 07) o valor venal atribuído ao imóvel foi de R\$ 183.920,00 (cento e oitenta e três mil novecentos e vinte reais), valor este que veio a ser mantido pela autoridade competente. Tal decisão está respaldada em análise de falhas apontadas no laudo apresentado pelo perito indicado pelo contribuinte e estudo comparativo com outros métodos de avaliação discutidos.

Persiste o contribuinte, já agora perante este Conselho, na tese de que este valor excede o valor que efetivamente poderia ser obtido em uma operação de venda, ou seja, o preço real de mercado.

Um dos argumentos apresentados é que o valor venal do imóvel veio, em 2006, a ser reduzido pelo reconhecimento que a área de sua localização e mesmo sua configuração arquitetônica, tiveram valorização negativa no mercado imobiliário da região.

A informação é interessante mas não suficiente para desmerecer os critérios e fórmulas adotadas pelo Divisão Técnica para justificar o valor arbitrado à época do lançamento (1997), entendendo-se ser razoável que o que o contribuinte entende como uma distorção da avaliação original, seja apenas a justa oscilação do mercado em face do efeito tempo e desvalorização da área.

Em último parecer a F/CIP-4 (fls 57/61) revendo o processo antes de seu encaminhamento à apreciação deste Conselho, se manifesta pelo improcedência do pedido e manutenção do valor arbitrado em primeira instância.

Por tais razões e não encontrando elementos que levem a contraditar a decisão do órgão técnico competente no uso de suas atribuições explicitadas no artigo 118, II do Decreto “N” nº 14602/96, voto pela manutenção da decisão recorrida, **NEGANDO PROVIMENTO** ao recurso interposto.





**Acórdão nº 9.994**

## **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **CASA DE COFRES AMERICANOS M W LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao recurso voluntário, 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

**NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS**  
CONSELHEIRO RELATOR



**Prefeitura do Rio**

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