



Acórdão nº 9.995

Sessão do dia 22 de novembro de 2007.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 7.724

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 (9 ao todo).

Sob exame, o RV 7724 que cuida do valor venal que serviu de base para apuração do IPTU devido no exercício de 1998.



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.995

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 1998, objeto da guia 00/98, inicialmente fixado em R\$243.721,00 (fl.45) ou 253.585 UFIR (fl.13). O imóvel em tela foi recadastrado, no âmbito do Projeto de Recadastramento Predial, em 1997.

DOS FATOS

A Recorrente apresentou impugnação do valor venal, em 16/01/98, à fl.02. Foi juntado laudo de avaliação às fls.14/42, no qual o perito indica para JAN/98 o valor de R\$155.000,00. Este 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.

Em 29/12/03, às fls.50/51, 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/m²;
- 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/m²;
- Como a área equivalente do imóvel foi avaliada pelo perito como 160m², o valor venal em 1998 é igual a $VV_{1998} = 160m^2 \times R\$1.317,71/m^2 = R\$210.833,00$;





Acórdão nº 9.995

- 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.53, com base no parecer de mesma folha, julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do IPTU do exercício de 1998 para R\$210.000,00.

Em 18/02/04, às fls.56/58, 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 73m²) com o 1º andar e do 1º andar com o telhado formou 4 áreas com aproximadamente 70m², com área edificada total de 271m²;
- A loja tem apenas 73m² 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;
- Anexa novo laudo (fls.63/88) que avalia o imóvel, para o ano de 2004, em R\$221.500,00;
- Pede seja aceito como correto o valor corrigido para R\$161.274,00, conforme guia emitida e paga;



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.995

Em 26/01/05, às fls.93/98, 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 V_0 '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 V_0 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, o valor para JAN/98 seria R\$267.319,00, superior ao deferido pela F/CRJ (R\$210.000,00);



Acórdão nº 9.995

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 nºs 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 deferido para 1998 (R\$210.000,00) 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 deferido;

Em 04/07/07, à fl.102, 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.103. 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 9.995

A Representação da Fazenda opina pelo improvido 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	183.920,00	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	210.000,00	267.319,00
7725	04/99/000.237/99	06.01.99	0131.095-2	247.753,00	163.935,00	213.474,00	271.742,00
7726	04/99/000.035/00	25.01.00	0131.095-2	269.839,00	178.558,00	232.500,00	295.928,00
7727	04/99/000.575/01	07.02.01	0131.095-2	286.139,00	144.000,00	202.000,00	313.852,00
7728	04/99/000.084/02	23.02.02	0131.095-2	307.628,00	154.814,00	217.200,00	337.410,00
7729	04/99/000.067/03	28.01.03	0131.095-2	344.513,00	173.376,64	243.200,00	377.852,00
10603	04/99/000.004/05	13.01.05	0131.095-2	407.018,00	204.833,00	446.423,00	287.300,00
10604	04/99/000.040/04	26.01.04	0131.095-2	378.481,00	190.472,00	415.123,00	267.200,00

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 9.995

Sob exame, o RV 7724 que cuida do valor venal que serviu de base para apuração do IPTU devido no exercício de 1998.

Quando do lançamento original (fls 13) o valor venal atribuído ao imóvel foi de R\$ 253.585,00 (duzentos e cinquenta e três mil quinhentos e oitenta e cinco reais), valor este que veio a ser reduzido para R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) pela autoridade competente (fls. 53). 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 ainda assim 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.



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.995

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.**