



Acórdão nº 9.998

Sessão do dia 22 de novembro de 2007.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 7.727

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 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, 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 7727 que cuida do valor venal que serviu de base para apuração do IPTU devido no exercício de 2001.

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



Prefeitura do Rio

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



Acórdão nº 9.998

“Trata-se da análise de recurso voluntário referente ao valor venal utilizado no lançamento de IPTU referente ao exercício de 2001, objeto da guia 00/2001, inicialmente fixado em R\$286.139,00 (relatório acostado ao verso da capa). 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 07/02/01, à fl.02. Às fls.16/34, a Recorrente juntou laudo de avaliação que indica o valor venal de R\$144.000,00 para o exercício de 2001.

Em 29/12/03, às fls.46/48, autoridade fiscal da Divisão Técnica do IPTU (F/CIP-4) exarou parecer no qual informa:

- Com base em parecer de fls.50/51 do processo conexo 04/99.000.330/98, o órgão técnico propôs o deferimento parcial do valor venal de 1998 para R\$210.000,00. Este valor foi atualizado pela variação da unidade fiscal para os exercícios de 1999 e 2000 e proposto à F/CRJ para deferimento;
- Em 2001, o Contribuinte apresentou novo laudo, no qual é indicado o valor de R\$144.000,00 para JAN/01;
- Em relação ao Método Comparativo, verificou que o perito não homogeneizou a amostra, limitando-se a dividir o preço da oferta pela área do imóvel, de modo a obter o valor unitário (fls.26/27). Outros fatores, como localização, tipologia, idade funcional e estado de conservação, também deveriam ter sido considerados na análise. Os elementos 1 e 4 foram os mesmos apresentados no laudo de 1988, sem qualquer atualização do valor;
- O elemento 2, situado no mesmo logradouro do imóvel avaliando e com características semelhantes (loja no térreo + 2 pavimentos) teve sua área considerada pelo perito como sendo 350m². No entanto, o perito utiliza em seus cálculos o critério de área equivalente, tanto que considera para o imóvel avaliando a área de 160,7m² ao invés da área construída de 271m². a boa técnica avaliadora diz que os critérios devem ser os mesmos;
- 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 que é de R\$1.262,63/m². Tal média confirma as alegações do Contribuinte de que o imóvel sofreu desvalorização de 1998 para 2001, o que justificou a apresentação de novo laudo;





Acórdão nº 9.998

- Como a área equivalente do imóvel foi calculada pelo perito como 160m², o valor venal em 2001 é igual a $VV_{2001} = 160m^2 \times R\$1.262,63/m^2 = R\$202.021,00$;
- 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;
- Ao final propõe a adoção do valor venal de R\$202.000,00 , para o exercício de 2001;

Em 21/01/04, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, à fl.50, 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 2001 para R\$202.000,00.

Em 18/02/04, às fls.53/55, 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.60/85) que avalia o imóvel, para o ano de 2004, em R\$221.500,00;



Prefeitura do Rio

Este investimento
vale ouro para
a Cidade.



Acórdão nº 9.998

- Pede seja aceito como correto o valor de R\$144.000,00 , conforme guia emitida e paga;

Em 26/01/05, às fls.90/95, 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/01 seria R\$313.852,00, superior ao deferido pela F/CRJ (R\$202.000,00);



Prefeitura do Rio

Este investimento
vale ouro para
a Cidade.



Acórdão nº 9.998

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\$186.000,00 e R\$332.000,00, em valores de JAN/01. Verifica-se que o valor proposto no laudo, em valores de 2001 (R\$167.464,00), está abaixo do limite inferior do intervalo, enquanto o valor venal deferido para 2001 (R\$202.000,00) nele se insere;
- 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.99, 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.100. 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 9.998

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	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 9.998

Sob exame, o RV 7727 que cuida do valor venal que serviu de base para apuração do IPTU devido no exercício de 2001.

Quando do lançamento original (verso da capa) o valor venal atribuído ao imóvel foi de R\$ 286.139,00 (duzentos e oitenta e seis mil cento e trinta e nove reais), valor este que veio a ser reduzido para R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais) pela autoridade competente em despacho de fls. 50, inferior ao arbitrado para o exercício anterior levando-se, portanto, em conta a desvalorização observada na área de localização do imóvel. Tal decisão está amparada 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 91/95) 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 9.998

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.**