



Sessão do dia 04 de dezembro de 2008.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 7.130

Recorrente: **LUIZ DE MATTOS**

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

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

IPTU - VALOR VENAL

É de ser aceito o valor venal proposto pelo órgão técnico competente, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua rejeição. Recurso voluntário improvido. 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. 34, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Chega o presente a este E. Conselho em razão de recurso interposto por Luiz de Mattos contra decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação apresentada frente ao lançamento do IPTU de 2002 que atribuiu o para imóvel em questão o valor venal de R\$ 325.511,00. O imóvel está localizado na Rua Matinoré, 402, Jacaré.

Tinha o contribuinte a pretensão de ter o reduzido o valor venal atribuído ao imóvel mas sem apontar o valor que reputava justo.

Submetido seu pedido à Divisão de Análises Técnicas do IPTU, o órgão convocou o postulante para apontar o valor venal pretendido, bem como a respectiva memória de cálculo. A representante do contribuinte acabou indicando o valor de R\$ 180.000,00 como valor pretendido, mas não apresentou o cálculo utilizado na apuração de tal valor, motivo por que o órgão opinou pelo indeferimento do pedido. A sugestão foi acatada pelo Sr. Coordenador da F/CRJ.



Acórdão nº 10.740

Irresignado, o contribuinte interpôs recurso, onde alega, em síntese, que os aspectos analisados pelo laudo técnico podem ser avaliados pelos fiscais da Prefeitura em visita ao local; que tais aspectos se baseiam em pontos práticos de fácil constatação; que não é necessário recorrer a normas técnicas para se concluir que o imóvel se localiza em área de risco, próxima a favelas, inviabilizando e exploração e a venda do imóvel; que o valor adequado ao imóvel e de R\$ 230.256,00 e que, para se encontrar o valor pretendido, pode-se lançar mão do método comparativo e o de rentabilidade.

Chamada a opinar sobre o recurso apresentado, a Divisão de Análises Técnicas do IPTU informou, em resumo, que por meio do método comparativo, o contribuinte não apresentou qualquer cálculo, motivo por que o método foi desconsiderado; que, quanto ao método do custo de reprodução, denominado método de rentabilidade pelo perito, mesmo não tendo sido apresentada qualquer foto do imóvel que justificasse a elevada o elevado valor de depreciação (70%), tal fator foi mantido; que no custo do valor unitário utilizado pelo perito não se pode considerar embutido o preço do terreno; que o CUB referente a janeiro de 2002 é de R\$ 544,63; que acata o valor proposto pelo perito, desconsiderando a inclusão do valor do terreno; que não foi considerado qualquer custo indireto na análise do perito; que no CUB do Sinduscon não são consideradas várias despesas e custos; que tais custos são relevantes quando não rateados por várias unidades, como no caso de construções individuais como o imóvel avaliando; que adota como custos indiretos o mínimo aceitável de 35%; que, como o imóvel se situa na 12ª RA, adota percentual de 30%, limite inferior da tabela referente à quota do terreno, e que aceita a alegação referente à proximidade de favelas, motivo por que atribui ao imóvel o fator de mercado de 0,8. Aplicadas as referidas correções, chega-se ao valor de R\$ 365.380,00, valor superior ao levado a efeito no lançamento impugnado.”

A Representação da Fazenda propõe o improvimento do recurso voluntário.

É o relatório.

V O T O

Trata-se o presente de Recurso Voluntário em que o contribuinte insiste na redução do valor venal do imóvel de R\$ 325.511,00 (lançamento original da Prefeitura) para R\$ 230.256,00, justificando basicamente que a região onde o imóvel se localiza é cercada de favelas e próxima a outros terrenos já invadidos.



Acórdão nº 10.740

O imóvel em questão possui 1.476 m², destina-se a indústria e fica no Jacaré, área industrial do Rio de Janeiro, mas que sofre desvalorização por conta da degradação da região.

Neste sentido e sopesando todos estes fatores externos (inclusive a proximidade de favelas), a Divisão Técnica do IPTU, que é o órgão técnico da Secretaria Municipal de Fazenda competente para instruir o julgamento dos litígios tributários que versem sobre o valor venal do imóvel, elaborou parecer no sentido de que o Laudo Avaliatório apresentado pelo contribuinte, reduzindo o valor venal para R\$ 230.256,00 não utilizou métodos adequados para refletir efetivamente o valor venal do imóvel em questão. Ao contrário, após sua análise, chegou a valor superior ao lançado originalmente, ou seja, R\$ 365.380,00.

Sendo a Divisão Técnica do IPTU, nos exatos termos do artigo 118, do Decreto nº 14.602/96, o órgão competente para prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóveis, e não tendo o laudo trazido pelo contribuinte afastado a avaliação proposta pela Divisão Técnica do IPTU, voto pelo improvimento do presente recurso voluntário, mantendo o valor venal de R\$ 325.511,00.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LUIZ DE MATTOS** 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.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2008.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR