



Sessão do dia 04 de dezembro de 2008.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 7.720

Recorrentes: **MANUEL DA SILVA PEREIRA e MARIA ODETE HENRIQUES PEREIRA**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

IPTU – VALOR VENAL

É de ser aceito o valor venal proposto pelo órgão técnico competente da SMF, 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

Trata-se de Recurso Voluntário interposto pelo Contribuinte, referido ao imóvel localizado à Av. Cel. Muniz Aragão, 981, Jacarepaguá, em face de sua inconformidade com a decisão proferida pela F/CRJ que indeferiu sua original impugnação do valor venal de R\$99.146,00.

O Contribuinte para o exercício de 2002 em questão atualizou o laudo avaliatório do exercício anterior, pugnando pela adoção do valor de R\$ 53.098,00.

A F/CRJ para sua decisão baseou-se em análise efetuada pelo FR Alexandre Danelon Lopes, conforme promoção acostada aos autos à fls. 12 e 12/v.

O Contribuinte, em sua peça recursal, insurge-se, inicialmente, quanto a aplicação de percentual relativo aos custos indiretos, sob o argumento de tratar-se de obra antiga, e, ainda, ser um galpão metálico leve.



Acórdão nº 10.747

Assevera que a localização do imóvel se dá em área de risco, devido a proximidade de favela, razão pela qual a desvalorização é facilmente constatada no local, com vários imóveis à venda.

Por fim, o Contribuinte informa que os valores negociados pelos imóveis na área estão distantes do valor venal apresentado pela Divisão Técnica do IPTU.

Por sua feita, a promoção elaborada pela Divisão de Análises Técnicas do IPTU, em contra-ponto ao alegado pelo Contribuinte informa que a avaliação levou em conta o valor do CUB/m² relativo à galpão, bem inferior ao CUB referencial, e, ainda, que o percentual de 40% utilizado como relativo às despesas indiretas está dentro da faixa admissível para tal e próximo ao limite inferior de 35% consensualmente aceito, e é relativo a custos não incluídos na apuração do referido parâmetro, conforme orientação da própria entidade divulgadora, SINDUSCON-RIO, e diz respeito a despesas com honorários profissionais, material de desenho e cópias, impostos e taxas, ligações de serviços públicos, administração local e de escritório, despesas de locação e amortização de equipamentos, remuneração do construtor, etc.

Outrossim, a idade da construção, mencionada no Recurso como obra antiga, foi considerada no coeficiente de depreciação do imóvel igual a 30,9%, conforme adotado no Laudo Avaliatório e que foi mantido quando da análise do mesmo.

Outrossim, quando da análise do laudo de avaliação, foi adotado fator de comercialização do imóvel como igual a 0,80, limite inferior da faixa usualmente recomendada.

Por fim, foi verificado, através do Protocolo nº 0788752, às fls. 21 dos autos, que o valor declarado para transferência de 2/6 do imóvel, em 19/3/2001, se extrapolado para o imóvel inteiro, é superior ao valor lançado para o mesmo exercício.

A Divisão de Análises Técnicas sugere o improvimento do Recurso Voluntário.

A Representação da Fazenda requer o improvimento do recurso.

É o relatório.



V O T O

Não merece reparo a decisão *a quo*. Todas as reclamações constantes das peças do Contribuinte, quer a exordial impugnação, quanto o presente recurso, foram adequadamente observadas pela Divisão de Análises Técnicas.

Outrossim, o próprio método adotado pelo Contribuinte para elaborar o laudo de avaliação foi o do custo de reprodução, razão pela qual a idade só será objeto de influência, com a devida inserção do correspondente coeficiente, após encontrado o custo de obra nova, e que, por boa técnica, deve levar em conta todas as despesas indiretas, não somente sugeridas, como recomendadas, pela instituição que legalmente publica o CUB/m², que é o SINDUSCON-RIO, que, coincidentemente, é por mim representada neste Conselho de Contribuintes.

Sendo assim, tendo em vista o opinamento da Divisão de Análises Técnicas do IPTU, órgão que, à luz do art. 118, II, do Decreto 14.602/96, subsidia este e. Conselho de Contribuintes em seus julgamentos e, ainda, por convicção própria, NEGO PROVIMENTO ao presente Recurso Voluntário, mantendo incólume a decisão da primeira instância.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: **MANUEL DA SILVA PEREIRA** e **MARIA ODETE HENRIQUES PEREIRA** 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.



Acórdão nº 10.747

Ausentes da votação os Conselheiros ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ.

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

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO RELATOR