



Sessão do dia 16 de dezembro de 2008.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 9.226

Recorrente: **CONSTANTINO CARDOSO DA SILVA**

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

Relator: Conselheiro **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**

Representante da Fazenda: **IVAN DALTON ASCHER ASCHEROFF**

IPTU – VALOR VENAL

É de ser aceito valor venal baseado em laudo do competente órgão técnico, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua rejeição. Recurso voluntário parcialmente provido. 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. 81/83, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Cuida o presente de recurso interposto por CONSTANTINO CARDOSO DA SILVA, em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao lançamento de IPTU de 2004, referente ao imóvel localizado na Rua do Arroz nº 73 e 73-A – Loja – Penha Circular, com 382 m² de área construída, Inscrição Imobiliária nº 0.463.257-6, que o Contribuinte pretendia, inicialmente, reduzir de R\$ 173.426 para R\$ 69.370,41.

A impugnação ao valor venal, inicialmente, é acolhida como pedido de revisão de tipologia do imóvel, decidindo a F/CIP/DCA-2 alterar a tipologia do imóvel, utilização e nome do proprietário, a partir do exercício de 2005, fls. 53.



Acórdão nº 10.751

O Contribuinte recorre daquela decisão, pretendendo que as alterações cadastrais sejam feitas com datas pretéritas e não para o exercício seguinte (2005), fls. 56/57.

A decisão é mantida pela mesma F/CIP/DCA-2, fls. 59.

O Contribuinte recorre, nos mesmos termos ao Coordenador, fls. 60 e este, Fls. 61/62, nega provimento ao recurso, alertando o Contribuinte sobre a definitividade da decisão.

O processo é encaminhado à F/CRJ, que, fls. 65, indefere a impugnação, por não apresentar, no laudo apresentado pelo Contribuinte, rigor técnico mínimo necessário para análise.

O Contribuinte, fls. 67/74, apresenta novo laudo em substituição ao anteriormente apresentado, indicando os cálculos para apuração do valor venal do imóvel.

JUSTIFICATIVA DO MÉTODO UTILIZADO

O perito procederá aos cálculos avaliatórios utilizando o método do custo da reprodução, em que consiste em se calcular o valor do terreno mais as benfeitorias (construções), pois o mesmo entende que se adequa ao caso ora em tela.

CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

Será empregado o método do custo da reprodução como acima descrito. No cálculo do valor do terreno será usada a fórmula de HARPER-BERRINI.

a) A obtenção do valor se faz através da aplicação da seguinte fórmula:

$$V_t = V_o \sqrt{\frac{A \cdot T}{N}}$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

V_o = Preço do metro de testada no logradouro fornecido pelo cadastro municipal que para a Rua do Arroz, onde se localiza o imóvel é de R\$ 3.174,90.

A = Área do terreno: 318,00m².



CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Frente: 10,60m
Lateral direita: 30,00m
Lateral esquerda: 30,00m
Fundos: 10,60m
T = Testada-10,60m
N = Profundidade padrão: 36,00m.

Substituindo-se os valores acima na fórmula, encontramos:

$$V_t = R\$30.721,70$$

b) Cálculo do valor da construção (benfeitorias)

$$V_c = A_t \times P_m$$

Onde:

V_c = Valor total da construção

A_t = Área total da construção

P_m = Preço médio do metro quadrado da construção (galpão),
considerado por este perito no valor de R\$ 350,00

$$V_c = 382,00 \times 350,00$$

$$V_c = R\$133.700,00$$

No entanto, esse valor deverá ser modificado pelo fator de obsolescência K_o , obtido através da fórmula de DEI VEGNI-NERI

$$K_o = \frac{1 - \frac{R \cdot D}{V_p}}{V_p}$$

Onde:

K_o = Fator de obsolescência R = Valor residual (tabelado) - 0,3320

V_p = Vida provável do imóvel - 40 anos

D = Idade funcional da construção = 40 anos

Então teremos:

$$K_o = 0,332$$

Então:

$$V_c = R\$ 44.388,40$$



Acórdão nº 10.751

VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel (Vi) será o valor do terreno somado ao valor da construção (benfeitorias).

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = 30.721,70 + 44.388,40$$

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 75.110,10

VI-R\$75.110,10

Termina por pedir o deferimento do pleito.”

A Representação da Fazenda propõe o provimento parcial do recurso.

É o relatório.

V O T O

Correta a crítica oferecida pela Divisão de Análises Técnicas do IPTU (fls.78/79), a que me reporto e que transcrevo.

“1. Cálculo do valor do terreno

No cálculo da cota de terreno, através da fórmula de Harper-Berrini, foi utilizado o Vo (valor unitário padrão territorial) referente ao exercício de 2005, enquanto deveria ter sido empregado o referente a 2004, que é de R\$ 2.952,30. Efetuando-se a devida correção, é encontrado um valor de R\$ 28.567,73 para o terreno.

2. Cálculo do Valor da Benfeitoria Depreciada

a. Custo Unitário Básico

O valor do CUB (custo unitário básico) utilizado no laudo avaliatório, R\$350,00/m², deve ser corrigido para R\$316,31/m², que é o valor do CUB referente a galpão industrial, publicado pelo SINDUSCON-RIO, para 30/12/2003.



b. Despesas Indiretas

Não estão consideradas, no Custo Unitário Básico do SINDUSCON-RIO, as despesas de administração local e de escritório, honorários profissionais e lucro da empresa construtora (15% a 25%), nem os custos financeiros (5% a 20% ao ano, conforme a forma de financiamento) e as despesas prévias com projetos arquitetônicos, elétricos, hidráulicos, de telecomunicações, bem como projeto e equipamento de segurança contra incêndio e despesas com licenças, habite-se e ISS. O intervalo recomendado para consideração dos custos indiretos encontra-se na faixa de 35 a 65%, em função das características da construção. Assim, pode ser adotado de forma conservadora, para o imóvel em questão, um custo unitário acrescido de um percentual de 30% correspondente às despesas indiretas, o que corresponde a um CUB de R\$411,20/m².

c. Depreciação das Benfeitorias

Foi aplicada uma depreciação excessiva sobre as benfeitorias (66,8%), baseada numa utilização incorreta do método de G.B. Dei Vegni-Neri. Foi estimada uma vida provável (V_p) de 40 anos, enquanto o *Bureau of Internal Revenue* indica que um imóvel com características construtivas como a do avaliando possui uma vida útil de 67 anos. Tem-se, portanto, para o fator de obsolescência:

$$K_0 = 1 - \frac{1 - R}{V_p} \times D \rightarrow K_0 = 1 - \frac{1 - 0,3320}{67} \times 40 \rightarrow K_0 = 0,601$$

d. Valor da Benfeitoria Depreciada

Com base nas correções descritas nos itens anteriores, tem-se um valor de R\$94.404,12 para a benfeitoria depreciada, conforme cálculo abaixo:

$V_c = A_c \times CUB \times K_0 = 382 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 411,20/\text{m}^2 \times 0,601 = \text{R\$94.404,12}$

3. Fator de Comercialização

O Sr. Perito não empregou o fator de comercialização, que, no Método do Custo de Reprodução, incide sobre o somatório “valor do terreno + valor da benfeitoria depreciada”.

O fator de comercialização (K), utilizado na avaliação de imóveis urbanos pelo Método do Custo de Reprodução de Benfeitorias, expressa a maior ou menor liquidez do mercado para imóveis semelhantes ao que está sendo avaliado, na data de referência da avaliação. Este coeficiente poderá ser maior, menor ou igual a 1,0, dependendo da conjuntura do mercado nessa mesma data, e representa a relação entre o valor de mercado do imóvel novo e seu valor final de produção, incluídos, neste último, os custos indiretos e financeiros, B.D.I., impostos, taxas, lucros previstos, custos de venda, etc.

Para imóveis comerciais, convém registrar que a maioria tem apresentado, na fase atual do mercado, o parâmetro “k” na faixa média de 1,00 a 1,30, porém com um número de casos especiais maior do que no caso dos imóveis residenciais e, ainda, com uma variação maior em relação à faixa média.



Acórdão nº 10.751

É notório que o Mercado São Sebastião (onde está situado o imóvel avaliando), que já foi um dos centros comerciais mais importantes do Rio de Janeiro, apresenta um triste quadro de desvalorização imobiliária e esvaziamento. Percebe-se, principalmente, a falta de segurança e precária infra-estrutura. Tais características tornam recomendável a aplicação de um coeficiente de mercado menor que a unidade. É recomendável, no caso, a aplicação de **K = 0,8**, para adequação às condições de mercado.

4. Valor Venal Encontrado

Tomando-se os valores obtidos nos itens 1, 2 e 3, obtém-se, como valor venal para o exercício de 2004.

$Vi = (Vt + Vc) \times K = (28.567,73 + 94.404,12) \times 0,8 = R\$ 98.377,48$
--

5. Conclusão

Face ao exposto, e dentro da margem de arbítrio do avaliador, entendo que o valor venal justo para o imóvel de inscrição 0.463.257-6, em 01/01/2004, deva ser fixado em R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais), em números redondos.”

Considerando que a Divisão de Análises Técnicas do IPTU (F/CIP-4), nos termos do art. 118, II, do Decreto nº 14.602/96, é o órgão competente para prestar informações a este Conselho de Contribuintes, no concernente ao valor venal dos imóveis e nada havendo nos autos que justifique a rejeição de sua manifestação, voto pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do recurso voluntário, a fim de se fixar, para o exercício a que se refere o lançamento, o valor venal de R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais).

Por oportuno, é válido lembrar que, vindo a ser aprovada a redução do valor venal original, mesmo que em bases menores àquela solicitada, é legítima a observância do disposto no art. 182, § 1º, do Código Tributário do Município do Rio de Janeiro.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **CONSTANTINO CARDOSO DA SILVA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.



Acórdão nº 10.751

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento parcial ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR substituído pela Suplente VITÓRIA MARIA DA SILVA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2009.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
CONSELHEIRO RELATOR