



Acórdão nº 11.319

Sessão do dia 12 de novembro de 2009.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 10.223

Recorrente: **VERA LUCIA DA COSTA PEREIRA**

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

Relator: Conselheiro **ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**

Representante da Fazenda: **MARIO MOREIRA PADRÃO NETO**

IPTU – VALOR VENAL

Mantém-se o valor venal fixado na decisão de primeira instância, quando a peça recursal não aponte erros que justifiquem sua alteração. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.

***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E
TERRITORIAL URBANA***

R E L A T Ó R I O

Trata-se da análise de recurso voluntário relativo ao valor venal do imóvel situado na Rua São Francisco Xavier, 378, loja A – Maracanã, inscrição imobiliária nº 0791748-7, utilizado no lançamento do IPTU do exercício de de 2003, fixado em R\$ 293.081,00.

Subscrevo o relatório do Representante da Fazenda, Dr. Mário Moreira Padrão Neto, que consta de fls. 48/51 do processo, como também o fez o então Conselheiro Gil Marques Mendes, que consta de fls. 53/54.

“Trata-se da análise de Recurso Voluntário relativo ao valor venal do imóvel acima discriminado, utilizado no lançamento do IPTU do exercício de 2003, fixado em R\$293.081,00 (fl.06).



Acórdão nº 11.319

DOS FATOS

A impugnação ao lançamento foi acompanhada de laudo técnico (fls.11/26), no qual o perito propõe, para o exercício de 2003, o valor de R\$227.300,00. Foram juntadas, também, fotografias do imóvel avaliando (fls.27/28).

Em 15/02/06, às fls.39/41v, autoridade fiscal da Divisão de Análises Técnicas da F/CIP informou, em resumo:

- O elemento 10 será desconsiderado, por não se tratar de elemento coletado em pesquisa de mercado imobiliário;
- Os elementos 05 a 08, por não estarem perfeitamente identificados e/ou por não serem localizados no cadastro do IPTU foram eliminados;
- O elemento 09 terá sua área retificada para 209m², conforme cadastro do IPTU. Nos cálculos do fator área e no cálculo final será considerada a área total cadastrada para o imóvel avaliando, que é de 263m², ao invés da área equivalente adotada pelo avaliador, já que para os elementos coletados não houve cálculo de área equivalente;
- Serão mantidos os descontos de 10% nos preços ofertados, de acordo com a prática avaliatória mais recomendada, ressalvada a situação do elemento 10, cujo fator oferta será igual à unidade;
- A partir das correções indicadas, chega-se ao valor de R\$276.000,00 para o exercício de 2003, pela utilização do Método Comparativo;
- Quanto à avaliação pelo Método do Custo de Reprodução, adotou o parâmetro $r = 0,45$, coeficiente de depreciação de 0,0788 e custos indiretos de 45% do CUB, chegando ao valor de R\$277.000,00;
- Ao final, sugeriu a adoção do valor venal de R\$276.330,00, média ponderada dos dois valores obtidos (com peso 2 para o método comparativo, conforme adotado no laudo), como base de cálculo do imposto no exercício de 2003;

Em 22/08/06, à fl.43, com base em parecer de mesma folha e nas informações prestadas pela Divisão de Análises Técnicas do IPTU, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do IPTU no exercício de 2003 para R\$276.330,00.

A Recorrente apresentou recurso voluntário de fl.44, alegando, em síntese:

- Não entende o critério pelo qual as impugnações relativas aos exercícios de 1998 a 2001 e 2003 a 2006 foram parcialmente deferidas e a relativa ao exercício de 2002 foi indeferida;
- O prédio tem mais de 40 anos de construção;



Acórdão nº 11.319

- Quando há chuvas de verão, entra água podre no imóvel, pois o mesmo situa-se entre os Rios Maracanã e Joana;
- As lojas que estão próximas e que possuem a mesma área construída estão na faixa de valor de R\$250.000,00.

Em nova manifestação, de fls.46/46v, autoridade fiscal da F/CIP-4 propôs a manutenção da decisão de 1ª instância, informando, em resumo:

- Em relação às decisões da F/CRJ mencionadas pela Recorrente, todas com base no mesmo laudo avaliatório, observa que até o exercício de 2001, inclusive, o fator idade aplicável ao imóvel era igual a 0,88 e a partir de 2002, por ter o imóvel completado 37 anos, este fator passou a ser 0,84, o que implica uma redução de 4,55% no cálculo do valor venal do imóvel, em função de sua idade. Assim, como a redução percentual resultante da análise do laudo apresentado foi de 4,18% em 1998, a simples aplicação do fator idade igual a 0,84, a partir de 2002, já implica uma redução superior àquela resultante da análise do laudo;
- Para os exercícios de 2003 a 2006, as impugnações tiveram por fundamento um novo laudo avaliatório, apresentado em 2003. A análise desse novo laudo, feita às fls.39/40 do processo 04/99.000.918/03, implicou a redução do valor lançado naquele exercício, redução esta que também foi aplicada aos exercícios de 2004 a 2006;
- Além da questão acima esclarecida, a Recorrente não apresentou novos elementos que pudessem propiciar uma revisão da análise técnica que embasou a decisão de 1ª instância.”

A Representação da Fazenda requer o improvimento do recurso.

É o relatório.



Acórdão nº 11.319

V O T O

Considerando os fatos relatados e em principal, os esclarecimentos necessários ao julgamento do presente processo, apresentados pela Divisão de Análises Técnicas do IPTU (F/CIP-4) e que a Contribuinte Recorrente não trouxe novos elementos que pudessem ensejar a revisão do valor fixado pela F/CRJ.

Voto pelo **IMPROVIMENTO** do recurso voluntário interposto, mantendo-se na íntegra a decisão recorrida, que reduziu a base de cálculo de R\$293.081,00 para R\$276.330,00, com conseqüente observância, no que se refere a encargos moratórios, ao disposto no § 1º do artigo 182 da Lei nº 691/84.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **VERA LUCIA DA COSTA 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 11.319

Ausentes da votação os Conselheiros DENISE CAMOLEZ e ROBERTO LIRA DE PAULA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2009.

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR