

**Acórdão nº 11.807**

Sessão do dia 02 de dezembro de 2010.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 8.856**

Recorrente: **PEDRO JARBAS MERLO**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**

***IPTU – REVISÃO DE VALOR VENAL***

*Fica mantido o valor venal constante do lançamento ordinário do imposto, quando os exames procedidos pelo órgão técnico competente da Secretaria Municipal de Fazenda concluem por um valor venal superior, e a peça recursal não apresenta novos elementos que justifiquem sua alteração. Aplicação do art. 118, inciso II, do Regulamento do Processo Administrativo-Tributário, aprovado pelo Decreto nº 14.602/96. 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. 161/164, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por PEDRO JARBAS MERLO, frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ), que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do imóvel localizado na Rua Martinho de Mesquita, nº 116, na Barra da Tijuca, inscrição nº 1.278.576-2, referente ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2002.

### Acórdão nº 11.807

Em sua impugnação, o contribuinte reputou como justo o valor venal de R\$650.000,00, baseado em Laudo de Avaliação que juntou, elaborado pelo Método do Custo de Reprodução e pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, frente a um valor originalmente lançado de R\$ 872.374,00.

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU (F/CIP-4) analisou o Laudo de Avaliação apresentado e propôs o afastamento do Método Comparativo de Dados de Mercado, em vista de os elementos amostrais não estarem corretamente identificados quanto à localização, além da falta de explicação de como foram obtidos os fatores de transposição.

Com relação ao Método do Custo de Reprodução, o órgão técnico afastou a fórmula de Harper-Berrini, em face da adoção do V0, que induz a erro, porque o V0 refere-se a terrenos nus não incorporados e está, em regra, subavaliado. Adotou o órgão técnico a fórmula de Mandelblatt, alcançando um valor venal de R\$ 970.746,00, portanto, superior àquele originalmente lançado, o que o levou a opinar pelo indeferimento da impugnação.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ), louvando-se no opinamento do órgão técnico, julgou improcedente a impugnação, mantendo a base de cálculo do IPTU de 2002, tal como originalmente lançada.

Irresignado, o Recorrente interpôs o presente Recurso Voluntário, alegando, em síntese, que:

– o parecer de primeira instância desconsiderou os dois métodos de avaliação apresentados no laudo;

– entende o Recorrente que a melhor metodologia é adotar uma média dentre as diversas possibilidades de cálculo;

– quanto ao Método do Custo de Reprodução, pela fórmula de Harper-Berrini, não pode ser alegado como matéria de defesa que os valores dos V0's encontram-se subavaliados;

– a competência para atualizar os valores dos V0's é da Prefeitura e o contribuinte não pode ser prejudicado pela eventual falha desta em não atualizar os coeficientes;

– o modelo de Mandelblatt é mais uma metodologia, que pode também ser utilizada para a avaliação de bens imóveis, e o Recorrente aceita a aplicação deste método, desde que para o fator K seja atribuído o coeficiente 0,85, ao invés de 1,00;

– segundo o Eng. Milton Mandelblatt, para imóveis residenciais, o fator K, na maioria dos casos, é inversamente proporcional ao tamanho e ao luxo do imóvel, variando de 0,80 a 1,10;

– como o imóvel avaliando é de padrão alto, ou seja, mais luxuoso do que a maioria dos imóveis do Município do Rio de Janeiro e possui área construída de 772 m<sup>2</sup>, bem acima da média, o fator K deve estar mais próximo da faixa de 0,80;

### Acórdão nº 11.807

- deste modo, teríamos o valor de R\$ 665.308,44 para o imóvel;
- quanto ao Método Comparativo, é praxe comercial a venda de imóveis mediante a simples indicação do condomínio onde estão inseridos, não se justificando o afastamento do método pelo fato de não terem sido indicadas as numerações dos imóveis que compõem a amostra;
- entende o Recorrente que deve ser considerada atendida a exigência da norma NBR 5676 da ABTN;
- com relação ao fator de equivalência, foi explicado que, além do padrão de acabamento, estava sendo levado em consideração, também, o tamanho do terreno e o problema das trincas e rachaduras;
- com relação aos valores de transposição, é um dado técnico que deve ser aceito, pois não requer justificações se não há elementos fora dos trâmites normais que possam alterá-los.

Requer a reforma da decisão recorrida, para que seja acatado o valor atribuído no laudo, de R\$ 650.000,00, ou, alternativamente, o valor de R\$ 665.308,44, com base no modelo de Mandelblatt, mas com o coeficiente  $K=0,85$ .

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU, em atenção ao disposto no art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, prestou as seguintes informações, em resumo:

- a afirmação de que a melhor metodologia é adotar uma média entre as diversas possibilidades de cálculo não encontra respaldo na bibliografia usualmente utilizada em avaliações. O que a norma NBR 5676/90 preceitua, em seu item 6.4, é que quaisquer métodos usados devem ter sua metodologia detalhadamente descrita e fundamentada no trabalho avaliatório;
- quanto às afirmações sobre a validade da aplicação do Método da Rentabilidade ou do Custo de Reprodução, verifica-se que, de acordo com o item 6.3.2.a da NBR 5676/90, em vigor naquela data, o valor do terreno deve ser determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado ou, na impossibilidade deste, pelo Método Involutivo;
- uma vez que o valor do terreno não foi obtido conforme descrito acima, passaremos à análise apenas pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Acatando-se as alegações do recurso, sobre a perfeita identificação dos elementos amostrais, consideramos os elementos obtidos pelo perito, mesmo sem a sua completa identificação;
- revendo, então, os fatores de homogeneização utilizados no laudo, verificamos as incorreções a seguir descritas;
- para o fator de equivalência, os valores atribuídos não têm qualquer justificativa ou detalhamento de seu cálculo. Substituímos, então, tal fator pelo fator área do terreno, utilizando os valores informados no item 4.2 do referido laudo;

### Acórdão nº 11.807

– para o fator de transposição, os valores atribuídos não têm qualquer justificativa ou detalhamento de seu cálculo. Utilizamos, então, os VR's (valor do m<sup>2</sup> residencial no trecho do logradouro) de 2002, para todos os elementos amostrais e para o imóvel avaliando;

– para o fator área, foram utilizados os mesmos valores do laudo;

– analisando-se a planilha em anexo (fls. 160), com novo cálculo pelo Método Comparativo, utilizando todos os elementos amostrais fornecidos pelo perito, corrigindo apenas os fatores de homogeneização utilizados, chegamos a um valor para o imóvel de R\$ 1.800.000,00, em números redondos;

– mesmo que aceitássemos a alegação contida no laudo (fls. 38), em relação a uma desvalorização absurda de 50% do valor do bem, em face da existência de trincas e rachaduras, chegaríamos a um valor de R\$ 900.000,00;

Diante do exposto, propôs o órgão técnico fosse improvido o Recurso Voluntário interposto, uma vez que o valor acima indicado excede o valor originalmente lançado para o exercício de 2002.”

A Representação da Fazenda opina pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

### V O T O

Endosso *in totum* a promoção do i.representante da Fazenda, que conclui pelo improvimento do presente Recurso Voluntário, que, *d.m.v.*, considero como se aqui transcrito estivesse.

O método adotado pelo órgão técnico que assessora este e. Conselho, o Comparativo, para subsidiar a nossa decisão, tem por parte deste Conselheiro o total acolhimento, posto que sempre reputei como sendo o melhor entre aqueles disponíveis e acatados pelas boas normas técnicas.

### Acórdão nº 11.807

Para se avaliar o valor venal de qualquer imóvel, nada melhor do que o cotejamento do valor pleiteado frente à realidade do mercado, posto que, entende-se por valor venal aquele em que o mercado assim praticaria.

Sendo assim, nada havendo a acrescentar, NEGOU PROVIMENTO ao presente Recurso Voluntário.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **PEDRO JARBAS MERLO** 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.

O Conselheiro **ANDRÉ LUIZ FARIA MIRANDA** absteve-se de votar por não se encontrar presente no início do julgamento do recurso.

Ausente da votação o Conselheiro **NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS**, substituído pelo Suplente **PEDRO CLÁUDIO NOEL RIBEIRO**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2010.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ROBERTO LIRA DE PAULA**  
CONSELHEIRO RELATOR