

**Acórdão nº 11.828**

Sessão do dia 09 de dezembro de 2010.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 10.026**

Recorrente: **JOAQUIM ALMEIDA DA SILVA**

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

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

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

***IPTU – VALOR VENAL***

*É de ser aceito o valor venal arbitrado pelo órgão técnico da SMF quando os elementos dos autos não recomendam a 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. 133/135, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JOAQUIM ALMEIDA DA SILVA, frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ), que indeferiu a impugnação apresentada ao valor venal do imóvel localizado na Rua Maria Luiza Pitanga, nº 85, Loja J, na Barra da Tijuca, inscrição nº 1.389.996-8, referente ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2004.

Em sua impugnação, o contribuinte reputou como justo, para o imóvel em questão, o valor venal de R\$ 66.000,00, baseado no Laudo de Avaliação apresentado às fls. 12/22, frente a um valor originalmente lançado de R\$ 116.135,00.

### Acórdão nº 11.828

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU (F/CIP-4) analisou o Laudo de Avaliação apresentado, elaborado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, e, após as correções efetuadas, opinou pelo indeferimento da impugnação.

Para tanto, o órgão técnico desconsiderou o laudo apresentado, elaborado através do Método Comparativo, em vista de que todos os elementos amostrais escolhidos eram lojas do Shopping Barra Square, ao passo que o imóvel avaliando é loja de rua, localizada na Barrinha.

Adotou o órgão técnico, em substituição, o Método do Custo de Reprodução, cujo resultado apontou no sentido do indeferimento da impugnação, já que se chegou a um valor venal superior ao originalmente lançado.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ), louvando-se no opinamento do órgão técnico, julgou improcedente a impugnação e manteve a base de cálculo do IPTU do exercício de 2004.

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

– as leis determinam que se avalie o valor de mercado do imóvel tributado e não seu custo de reprodução;

– a Prefeitura deveria apresentar prova concreta dos valores atuais de venda de lojas como a deste contribuinte, pois tem à sua disposição o cadastro de vendas do ITBI;

– por não haver oferta o número relativamente reduzido de imóveis à venda, foi buscar no mesmo bairro, no local mais próximo, Shopping Barra Square, lojas com o mesmo tipo de público consumidor. Isto está absolutamente dentro das normas técnicas, conforme o item 8.2.1.3.2 da ABNT, que transcreve;

– nada impede que se compare loja de rua com loja de shopping, desde que situados no mesmo bairro, com o mesmo tipo de público consumidor;

– as diferenças de padrão construtivo e de localização têm os respectivos fatores de homogeneização aplicáveis, para equilibrar as diferenças, conforme a norma técnica;

– a fórmula de Mandelblatt é utilizada para imóveis residenciais e não serve para imóveis comerciais, muito menos para a avaliação de lojas como a deste processo;

– a Fiscal calculou os valores unitários pelo CUB representativo do SINDUSCON e não pelo valor de salas e lojas, como deveria (NBR 12.721 da ABNT);

– a Fiscal também arbitrou o peso do jirau desta loja em 75% do valor térreo, o que está em total desacordo com os laudos dos outros peritos e doutrinadores;

### Acórdão nº 11.828

– o valor arbitrado pela Fiscal, portanto, não está fundamentado, como determina a lei.

Requer o Recorrente a reforma da decisão recorrida, com o acolhimento do valor venal apontado no laudo apresentado.

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

– para não indeferir completamente a impugnação apresentada, a Fiscal utilizou o Método do Custo de Reprodução, com a fórmula do Eng. Mandelblatt;

– a contestação quanto à utilização do Método do Custo de Reprodução não tem qualquer fundamento, uma vez que tal método é previsto no item 6.2.2 da NBR 5676/90, norma em vigor na data de elaboração do laudo;

– quanto ao método comparativo, não há como sustentar que uma amostra constituída por 7 (sete) elementos, todos localizados no Shopping Barra Square, localizado na Av. das Américas, nº 3.555, possa ser representativa para cálculo do valor venal de um imóvel situado de frente para o logradouro (loja de rua), na Barrinha;

– a afirmativa de que o Método do Custo de Reprodução com as quotas de terreno do Eng. Mandelblatt não poderia ser adotada é improcedente, como se pode ver da transcrição de trecho da apostila *Avaliação de Imóveis Urbanos* do próprio Eng. Milton Mandelblatt (item D3 – revisão 7): “Essas mesmas tabelas podem ser utilizadas, de forma referencial, para imóveis comerciais, sugerindo-se, nesse casos, a adoção de valores próximos aos valores máximos de cada faixa, ou um pouco superiores a eles, procedimento que a experiência tem demonstrado atender à maioria dos casos”;

– considerando a falta de consenso entre o perito e a Fiscal, vamos acatar o argumento utilizado de que a Divisão Técnica deveria apresentar prova concreta dos valores atuais de venda de lojas como a deste contribuinte, pois tem à sua disposição o cadastro de vendas do ITBI;

– partimos, então, para analisar o imóvel pelo mesmo Método Comparativo utilizado no laudo do perito, efetuando a correção necessária na amostra, à luz da NBR 5696/90;

– face à falta de semelhança dos elementos da amostra do laudo do perito com o imóvel avaliando, constituímos nova amostra com 8 (oito) elementos coletados do Banco de Dados do ITBI, referentes a transações de compra e venda de lojas de rua na Barra da Tijuca, com os valores declarados pelo próprio contribuinte, conforme planilha de fls. 127/128;

– face à discordância entre o perito e a Fiscal no cálculo da área equivalente, adotaremos as áreas constantes do cadastro do IPTU para todos os elementos amostrais e para o imóvel avaliando;

### Acórdão nº 11.828

– o fator instalações utilizado pelo perito não teve seu valor justificado, apresentando alto grau de subjetividade. Assim sendo, não utilizaremos este fator, optando por utilizar fatores de homogeneização mais bem definidos, descritos e explicados a seguir (fls. 128/129): fator de área, fator de transposição, fator tipologia, fator idade e fator oferta, além da verificação da pertinência (Critério de Chauvenet) e da determinação do campo de arbítrio;

– o valor calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado atingiu a R\$128.687,91, conforme planilha de fls. 131;

– ainda que se adotasse o valor mínimo obtido no quadro para cálculo, de R\$125.444,52, este valor continuaria a exceder o valor venal originalmente lançado.

Por conclusão, opinou o órgão técnico pelo indeferimento do recurso, com a manutenção da decisão recorrida.”

A Representação da Fazenda opina pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

### V O T O

Chega a este Conselho de Contribuintes Recurso Voluntário do Contribuinte referente à impugnação do valor venal do exercício de 2004, do imóvel localizado na Rua Maria Luiza Pitanga, 85, Loja J, Barra da Tijuca.

O valor venal originalmente lançado para o exercício de 2004 foi de R\$116.135,00, tentando o contribuinte reduzi-lo para R\$ 66.000,00.

A Divisão Técnica do IPTU se manifestou em duas ocasiões nos presentes autos. Na primeira, a autoridade fiscal analisou o laudo técnico apresentado pelo Recorrente, elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, opinando pelo seu indeferimento haja vista que os imóveis paradigmas situavam-se no Shopping Barra Square, sendo a loja do Recorrente na “Barrinha”.

## Acórdão nº 11.828

Na outra oportunidade que se pronunciou nos presentes autos, o órgão técnico adotou o Método do Custo de Reprodução, cujo resultado foi superior ao originalmente lançado.

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, voto por **NEGAR PROVIMENTO** do presente recurso voluntário.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JOAQUIM ALMEIDA DA SILVA** 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.

Ausentes da votação os Conselheiros **NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS** e **ANDRÉ LUIZ FARIA MIRANDA**, substituídos, respectivamente, pelos Suplentes **PEDRO CLÁUDIO NOEL RIBEIRO** e **DOMINGOS TRAVAGLIA**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2011.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR