



**Acórdão nº 12.487**

Sessão do dia 15 de dezembro de 2011.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 7.374**

Recorrente: **JOSÉ BEISL BARRETTO**

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

Relator: Conselheiro **ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**

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

***IPTU – VALOR VENAL – BASE DE CÁLCULO***

*Mantém-se o valor venal originalmente lançado – base de cálculo – e referendado 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**

Adoto o relatório do Representante da Fazenda, de fls. 66/68, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JOSÉ BEISL BARRETO, 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 Armando Dubois Ferreira, nº 361, no Itanhangá, inscrição nº 1.730.911-3, referente ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2002.

Em sua impugnação, o contribuinte reputou como justo o valor venal de R\$166.251,00, baseado em Laudo de Avaliação que juntou, às fls. 09/15, elaborado pelo Método do Custo de Reprodução, utilizando a fórmula de Mandelblatt, frente a um valor originalmente lançado de R\$ 268.999,00.



**Acórdão nº 12.487**

A Divisão de Análises Técnicas do IPTU analisou o Laudo de Avaliação apresentado e, após as devidas correções, opinou pelo indeferimento da impugnação, tendo em vista que 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, indeferiu a impugnação, mantendo a base de cálculo originalmente lançada.

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

– nas proximidades do imóvel encontra-se a favela Rio das Pedras com mais de 220.000 moradores;

– na decisão recorrida, houve preocupação em manipular a fórmula de Mandelblatt com valores absurdos, tais como: percentual de custos indiretos, acréscimo no custo unitário básico do metro quadrado de construção, quota do terreno, e coeficiente K igual a 1,00, o que levou a Fiscal a encontrar valor superior ao encontrado pelo perito;

– no processo nº 04/99.001.043/1996, o valor venal do imóvel localizado na Rua do Riachuelo, nº 257 – Loja A, foi reduzido de R\$ 534.248,00 para R\$ 283.697,70, pela Comissão Especial de Avaliação da Prefeitura, para fins de aquisição do mesmo, por falta de pagamento do IPTU.

Requer o Recorrente o provimento do presente recurso, para o fim de considerar o valor venal contido no laudo como aquele que deverá prevalecer para base de cálculo do tributo.

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:

– em seu recurso, o avaliador não apresenta novos elementos em relação ao alegado sobre a proximidade da favela;

– mesmo assim, vistoriamos o imóvel em 29.11.2004 e constatamos que o mesmo está situado no interior do Condomínio Colina do Itanhangá, com acesso pela Estrada de Jacarepaguá, nº 2.216, possui grade de segurança, conforme foto 5, às fls. 61, e em seu entorno não tem nenhuma favela, e sim bastante área verde, conforme demonstram as fotos 3, 4 e 5 juntadas às fls. 60/61. A favela Rio das Pedras está situada bem distante, não havendo nenhuma vista para a mesma, conforme ortofoto juntada às fls. 62 (vôo de 1997);

– quanto aos custos indiretos, o parecerista não os levou em consideração na Fórmula de Mandelblatt, apenas porque mesmo sem considerá-los o valor venal encontrado já seria igual ao lançado. Logo, a justificativa não procede. Deveria ter sido considerado no laudo do perito, no mínimo, um BDI de 25%, o que nos levaria para um valor venal do imóvel no montante de R\$ 334.727,00, superior ao lançado;



**Acórdão nº 12.487**

– não foi realizado um acréscimo do custo básico do metro quadrado da construção, como afirma o contribuinte, e sim corrigido o valor de R\$ 540,00/m<sup>2</sup> adotado pelo perito, empregando-se em seu lugar o valor de R\$ 544,63/m<sup>2</sup>, publicado pelo SINDUSCON, com uma diferença de 0,1%, que não altera a conclusão do parecer do Fiscal;

– tampouco foi considerado, no parecer do Fiscal, um acréscimo na cota do terreno, como afirma o perito. O Fiscal usou o mesmo índice do laudo apresentado pelo contribuinte, ou seja, 30%;

– o coeficiente de mercado já foi considerado igual a 1,0 pela proximidade de favela, pois este valor normalmente é maior do que 1,0;

– esclarecemos, ainda, que o perito apresenta, a título de colaboração, o processo de um imóvel situado no Centro, com tipologia loja e referente ao exercício de 1996, nada tendo em comum com o imóvel objeto do presente processo, que trata de uma casa, no bairro do Itanhangá e referente ao valor venal de 2002, ou seja, com condições de mercado totalmente diferentes;

– em consulta ao Sistema do ITBI, verificamos a transferência de imóvel situado na mesma rua, duas casas depois, com 422 m<sup>2</sup> de área construída, pelo valor declarado de R\$ 400.000,00, em 22.03.2001, fornecendo um valor de R\$ 947,00/m<sup>2</sup>, superior ao lançado pelo IPTU um ano depois para o imóvel avaliando, que correspondeu a R\$ 735,00/m<sup>2</sup>, conforme espelho de guia emitida pelo ITBI, às fls. 61.

Diante do exposto, opinou o órgão técnico pelo improvimento do Recurso Voluntário interposto.”

O Representante da Fazenda opina, em sua promoção, pelo improvimento do recurso voluntário.

É o relatório.



**Acórdão nº 12.487**

## VOTO

Trata-se de impugnação de valor venal do imóvel sito na Rua Armando Dubois Ferreira nº 361 – Itanhangá, referente ao lançamento de IPTU de 2002, que teve o lançamento originalmente de R\$268.999,00.

A decisão recorrida tem por fundamento parecer do órgão técnico que analisou o Laudo de Avaliação apresentado pelo Contribuinte elaborado pelo Método do Custo de Reprodução que apontou valor justo venal de R\$ 166.251,00.

O órgão técnico, após as devidas correções chegou a um valor venal superior àquele originalmente lançado.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamentos Tributários (F/CRJ), com base no órgão técnico, indeferiu a impugnação e manteve o valor originalmente lançado.

O Contribuinte interpôs o presente Recurso Voluntário que no entendimento da Promoção da Fazenda, o qual acompanho, aponta controvérsias recorrentes em processos de impugnação do valor venal, referentes ao CUB empregado, ao percentual de custos indiretos, a quota do terreno, coeficiente de depreciação e valor adotado para a variável k, bem como a proximidade do imóvel com a favela Rio das Pedras.

Dessa forma, face ao exposto e considerando que a Divisão de Análises Técnicas do IPTU (F/CIP-4), a teor do art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, era, à época, o órgão competente para prestar informações a este E. Conselho de Contribuintes, no que tange ao valor venal de imóveis, e não havendo nos autos nada que indique que as análises e avaliações efetuadas por aquele órgão careçam de reparo, há de se prestigiar suas conclusões, razão pela qual voto pelo IMPROVIMENTO do recurso voluntário interposto.



**Acórdão nº 12.487**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JOSÉ BEISL BARRETTO** 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.

Ausente da votação o Conselheiro DOMINGOS TRAVAGLIA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2012.

**FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**  
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

**ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR