



Acórdão nº 13.367

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Sessão do dia 13 de dezembro de 2012.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 13.003

Recorrente: **LAGRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

Relatora: Conselheira **DIRCE MARIA SALES RODRIGUES**

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

***IPTU - IMPUGNAÇÃO DE VALOR VENAL - BASE
DE CÁLCULO DO LANÇAMENTO***

Mantém-se a base de cálculo fixada na decisão da primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal não oferecer elementos que justifiquem nova alteração do valor venal do imóvel. 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. 75/76, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se da análise de Recurso Voluntário relativo à decisão da F/CRJ que julgou parcialmente procedente a impugnação ao valor venal do imóvel localizado na Rua Dias da Cruz, 380 – Méier, inscrição imobiliária nº 0458926-3, utilizado no lançamento do IPTU do exercício de 2007, inicialmente adotado em R\$669.520,00 (fl.42).

Acórdão nº 13.367

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

DOS FATOS

Na impugnação ao lançamento, a Contribuinte solicitou o aproveitamento do laudo técnico apresentado no processo 04/99.000.214/02, no qual o perito propõe, para o exercício de 2002, o valor de R\$240.556,00, obtido com a utilização do modelo de Mandelblatt (cópia às fls.43/53). A atualização deste valor para 2007 conduz ao valor de R\$346.966,49 (fl.60).

Em 22/12/08, à fl.64, autoridade fiscal da F/SUBTF/GAT registrou que o contribuinte não apresentou novo laudo avaliatório, limitando-se a atualizar o valor indicado no laudo autuado no processo 04/99.000.214/02. A referida autoridade fiscal fez referência a sua manifestação de no citado processo conexo (cópia às fls.63/63v), no qual, após tecer críticas relativas ao CUB, ao percentual de custos indiretos, ao fator de depreciação e ao fator de comercialização considerados no laudo apresentado, propôs o deferimento parcial do pleito, através da adoção do valor de R\$435.034,00 para o exercício de 2002. A atualização deste valor para 2007, em função da variação do IPCA-E, conduz ao valor de R\$627.472,00, valor este sugerido como base de cálculo do IPTU para 2007, haja vista não ter ocorrido variação no valor real do imóvel desde 2002.

Em 06/01/09, à fl.66, com base em parecer de mesma folha e nas informações prestadas pela Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, 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 2007 para R\$627.472,00.

A Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.67/70, no qual, em resumo, discorda das modificações introduzidas no laudo pelo órgão técnico.

Às fls.73/73v, autoridade fiscal do F/SUBTF/GAT propôs a manutenção da decisão de 1ª Instância que deferiu parcialmente o pleito de revisão do valor venal adotado em 2007, fazendo referência à análise de fls.61/62v do processo 04/99.000.214/02, na qual o órgão técnico informara, em resumo:

- O próprio perito determina a utilização do CUB representativo. Entretanto, toma o valor de R\$387,59, correspondente ao padrão CS-8B ao invés de R\$ R\$544,63, este último o CUB representativo para JAN/02;
- O método do Custo de Reprodução adota fórmulas matemáticas que tentam reproduzir, em valores atuais e adequados ao mercado, o valor de um imóvel de mesmas características das do imóvel sob análise. Em seu laudo, o perito adotou um percentual de custos indiretos de 20%. No entanto, conforme explicitado na análise de 1ª instância, o percentual mínimo a ser considerado para a construção é de 40%;

Acórdão nº 13.367

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

- O fator de depreciação encontrado pelo perito não possui respaldo técnico, uma vez que, ao utilizar o critério de Ross-Heidecke, deve ser considerada a idade aparente ou funcional do imóvel, em percentual de vida útil e não a idade real, o que pode ser comprovado pela própria tabela anexada pelo perito. A falta de conservação que a Recorrente declarou existir quando adquiriu o imóvel, em 21/07/00, ensejou a realização de reforma. O próprio perito admite o bom estado de conservação do imóvel, quando da confecção de seu laudo. Assim, deve ser mantida a depreciação de 1,05%, considerando-se o estado de conservação 1,5 (entre o novo e regular) combinado à idade aparente igual a 2% da vida útil projetada;
- A adoção de um fator de comercialização fora do intervalo 1,05 – 1,15 deve ser justificada pelo avaliador, o que não ocorre quando afirma que a via de localização do imóvel é uma das de maior importância na região, sendo incabível a adoção de $k=1,0$.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Não merece acolhida o recurso voluntário interposto em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou parcialmente procedente a impugnação ao valor venal utilizado como base de cálculo no lançamento do IPTU para o exercício de 2007.

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas é o órgão competente para prestar informações referentes ao valor venal, base de cálculo do IPTU, a este E. Conselho de Contribuintes, conforme disposto no inciso II do art. 118 do Decreto “N” nº 14.602/1996, na redação dada pelo Decreto nº 29.823/2008.

Em seu parecer, às fls. 73, a autoridade fiscal do órgão técnico prestou, de forma clara e precisa, os esclarecimentos necessários para o julgamento do litígio e, por entender que o recurso não apresentou novos elementos que justificassem a revisão do parecer técnico anterior, opinou pela manutenção do valor constante na decisão de primeira instância administrativa, conforme descrito resumidamente no relatório que antecede este voto.

Pelo exposto, à falta de falhas que possam comprometer a decisão recorrida, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso voluntário, mantendo-se, para o imóvel em questão, o valor venal de R\$ 627.472,00, como base de cálculo do IPTU para o exercício de 2007.



Processo nº 04/99.307.229/2007
Data da autuação: 31/01/2007
Rubrica: Fls. 87

Acórdão nº 13.367

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LAGRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** 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 da Relatora.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2013.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

DIRCE MARIA SALES RODRIGUES
CONSELHEIRA RELATORA