



**Acórdão nº 13.368**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Sessão do dia 13 de dezembro de 2012.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 13.004**

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. 73/74, 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 2008, inicialmente adotado em R\$698.709,00 (fl.42).

## Acórdão nº 13.368

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

#### 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 2008 conduz ao valor de R\$362.094,23 (fl.61).

Em 22/12/08, à fl.63, 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.62/62v), 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 2008, em função da variação do IPCA-E, conduz ao valor de R\$654.830,00, valor este sugerido como base de cálculo do IPTU para 2008, haja vista não ter ocorrido variação no valor real do imóvel desde 2002.

Em 06/01/09, à fl.65, 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 2008 para R\$654.830,00.

A Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.66/69, no qual, em resumo, discorda das modificações introduzidas no laudo pelo órgão técnico.

Às fls.71/71v, 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 2008, 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 13.368

### 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 2008.

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. 71, 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\$ 654.830,00, como base de cálculo do IPTU para o exercício de 2008.



Processo nº 04/99.307.104/2008  
Data da autuação: 24/01/2008  
Rubrica: Fls. 85

**Acórdão nº 13.368**

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