



Acórdão nº 13.369

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Sessão do dia 13 de dezembro de 2012.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 13.511

Processo nº 04/99.000.212/2002 (recurso reunido)

Processo nº 04/99.000.080/2003 (recurso reunido)

Processo nº 04/99.000.077/2004 (recurso reunido)

Processo nº 04/99.000.123/2005 (recurso reunido)

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 - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - JULGAMENTO EM CONJUNTO DE PROCESSOS REUNIDOS

Não constitui nulidade, por cerceamento do direito de defesa, a reunião para julgamento em conjunto de processos que tratem de impugnações a mais de um lançamento do mesmo tributo, em que seja parte um mesmo sujeito passivo e desde que os fundamentos dos pedidos sejam idênticos. Preliminar rejeitada. Decisão unânime.

IPTU - PRELIMINAR - PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE

Inexiste prescrição intercorrente no processo administrativo-tributário de natureza contenciosa. Aplicação do art. 151, inciso III, combinado com os artigos 174, parágrafo único, 155 e 169, todos do Código Tributário Nacional. Preliminar rejeitada. Decisão unânime.

Acórdão nº 13.369

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

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

Mantém-se a base de cálculo constante do lançamento originário e confirmado pela primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão técnico competente, quando a peça recursal não oferecer elementos que justifiquem a alteração do valor venal do imóvel. Recursos voluntários improvidos. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 79/81, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Em 11/11/08, à fl.60, foram reunidos ao presente processo os de números 04/99.000.212/02, 04/99.000.080/03, 04/99.000.077/04 e 04/99.000.123/05.

Trata-se, portanto, da análise de Recursos Voluntários relativos às decisões da F/SUBTF/CRJ que julgaram improcedentes as impugnações aos valores venais do imóvel localizado na Rua do Catete, 250 – Catete, inscrição imobiliária nº 0206390-7, utilizados nos lançamentos do IPTU dos exercícios de 2001 a 2005.

DOS FATOS

A impugnação ao lançamento foi acompanhada de laudo técnico (fls.34/42), no qual o perito propõe o valor de R\$95.554,00, para o exercício de 2001. Nas impugnações apresentadas no período de 2002 a 2005, foi solicitado o aproveitamento do referido laudo.

Em 15/03/01, à fl.33, o Contribuinte solicitou revisão da metragem do imóvel.

Acórdão nº 13.369

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Em 12/06/07, à fl.49, autoridade da F/CIP-0.2 registrou que, em vistoria realizada em 06/06/07, foi constatado que o imóvel em questão possui área tributável de 274m², ao invés dos 410 constantes do cadastro do IPTU (fl.32). As providências tendentes à correção dos lançamentos dos exercícios de 2001 e subseqüentes foram tomadas, às fls.49/58. O Contribuinte foi cientificado dos novos lançamentos, em 20/06/08, conforme correspondência e respectivo A.R. juntados à fl.53v.

Em 11/11/08, às fls.61/63, autoridade fiscal da F/SUBTF/GAT opinou pelo indeferimento da impugnação, informando, em resumo:

- O CUB a ser adotado deve ser o de JAN/01 e não o de FEV/01;
- Dado que o imóvel possui dois andares e que estes participam com pesos diferentes na composição do valor, é mais acertado tomar o primeiro pavimento como padrão e atribuir o coeficiente de equivalência de 0,65 para o segundo;
- Embora o percentual de custos indiretos possa variar de 35% a 70%, adotou o percentual conservador de 35%, ao invés do de 20% utilizado pelo perito;
- Adotou a depreciação física de 20% ao invés da de 55,25% utilizada pelo perito;
- Adotou quota de terreno de 45% ao invés de 35%, em função do imóvel estar localizado na principal rua do bairro;
- Adotou fator de comercialização de 1,20 ao invés de 1,00;
- Ao final, chegou ao valor de R\$285.056,00, superior ao adotado como base de cálculo no exercício de 2001, R\$279.574,00, após revisão cadastral, conforme relatório juntado à fl.56. A correção monetária deste valor para os exercícios de 2002 a 2005 conduz a valores também superiores aos adotados nos lançamentos de IPTU dos referidos exercícios, conforme o citado relatório.

Em 01/12/08, à fl.67, com base no parecer de fls.65/66 e nas informações prestadas pela Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, o Substituto Legal e Eventual do Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou improcedentes as impugnações apresentadas e manteve os lançamentos do IPTU para os exercícios de 2001 a 2005, nos termos da revisão cadastral efetuada.

O Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.72/75, no qual ratifica o valor indicado em seu laudo técnico e os decorrentes das atualizações monetárias e alega, em resumo:

- O Contribuinte não foi notificado da decisão do Diretor da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas de fl.60, que reuniu todos os processos de impugnação. Assim, torna-se nula tal decisão, tendo em vista que ao Contribuinte de ser dada ciência de todos os atos decisórios que impliquem preterição de seu direito de defesa. A reunião de todos os processos não tem amparo legal e com tal procedimento não concorda o Contribuinte, que é compelido a abrir um novo processo administrativo, para cada exercício distinto;

Acórdão nº 13.369

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

- O Fiscal que condensou os lançamentos misturou matéria de prescrição intercorrente de exercícios prescritos com matéria de fato;
- No plano da rua ou térreo, a loja ocupa 147,91m. O segundo pavimento, com área de 73,88m², é utilizado como administração e depósito. O quadro de área utilizado pelo fiscal não condiz com a realidade;
- A subjetividade demonstrada na contestação do laudo apresentado sugere que o Fiscal não foi ao local para certificar-se de suas alegações, ou, se foi, confundiu-se com a outra loja lindeira e assim tomou como uma única loja as de números 248 e 250;
- O imóvel em tela é, na realidade, uma loja térrea com 147,91m², com 73,88m² no segundo pavimento, com uma entrada bem pequena (6,0m), que vem sendo tributado de maneira errônea, como se fosse uma loja térrea de 274m².

Em nova manifestação, de fls.76/77, autoridade fiscal da F/SUBTF/GAT ratificou, integralmente, as manifestações anteriores do órgão técnico e propôs a manutenção das decisões de 1ª instância, informando, em resumo:

- A interpretação da planta baixa elaborada pelo avaliador a leva a concluir que o imóvel avaliando possui área edificada de 179,09m² no pavimento térreo e 96,68m² no segundo pavimento, valores compatíveis com a área total de 272m² apurada em vistoria realizada em 06/06/07, sendo computados os contornos externos das paredes ou pilares;
- À parte o fato de que o método de avaliação empregado no laudo (custo de reprodução de benfeitorias) considerar o padrão construtivo e não a utilização, já havia sido aplicada, na análise do laudo em primeira instância, um fator de redução de 35% sobre a área edificada do segundo pavimento;
- O valor adotado para o coeficiente de mercado na análise de primeira instância (1,20) é coerente, tendo em vista tratar-se de uma loja no trecho mais valorizado comercialmente do bairro do Catete. As alegadas características próprias do imóvel avaliando (em especial arquitetônicas) são comuns à maioria dos imóveis comerciais situados na Rua do Catete;
- Quanto às alegações de possível erro na identificação do imóvel avaliando, como confusão com imóveis vizinhos e não vistoria, lembra que o laudo apresentado refere-se a um único imóvel, contendo endereço completo, plantas e fotografias que permitem sua distinção dos demais imóveis, além do fato de os elementos nele apresentados permitirem formação de convicção para as correções que foram implementadas;
- Os fatores que o Recorrente menciona como subjetivos, em vários trechos do recurso voluntário, são fatores técnicos amplamente adotados na metodologia de engenharia de avaliações e intrínsecos ao Método do Custo de Reprodução de Benfeitorias. Na realidade, a subjetividade impera no recurso interposto, uma vez que não foi possível traduzir as afirmações do Recorrente em retificações da análise de primeira instância.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento dos recursos.

É o relatório.

Acórdão nº 13.369

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

V O T O

Não merece acolhida o recurso interposto em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedentes as impugnações aos valores venais do imóvel utilizados como bases de cálculo nos lançamentos do IPTU para os exercícios de 2001 a 2005.

Preliminarmente, merecem ser analisadas as alegações da Recorrente quanto ao cerceamento do direito de defesa pela falta de notificação da decisão do titular da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas que reuniu vários processos para um julgamento em conjunto e quanto à ocorrência da prescrição intercorrente.

Consta prevista no § 2º do art. 13 do Decreto “N” nº 14.602, de 1996, com a redação dada pelo Decreto nº 28.913, de 2007, a reunião de impugnações relativas a mais de um lançamento do mesmo tributo em que seja parte um mesmo sujeito passivo e desde que os fundamentos de fato e de direito dos pedidos sejam idênticos para todos os lançamentos questionados.

Tal procedimento foi explicado na decisão de primeira instância, o que possibilitou ao Recorrente manifestar-se contrariamente, tanto em relação ao julgamento em conjunto, quanto à própria decisão que indeferiu seu pleito.

Agiu, portanto, acertadamente o titular do órgão técnico e não cabem as alegações de falta de amparo legal e de cerceamento do direito de defesa apresentadas pelo Recorrente.

Em relação à prescrição intercorrente, mencionada no recurso voluntário e defendida oralmente pelo representante do Contribuinte quanto aos exercícios de 2001 e 2002, também não cabe acolhida, tendo em vista que não há previsão legal para sua aplicação no processo administrativo-tributário de natureza contenciosa.

Tal entendimento é pacífico neste Colegiado, conforme disposto no Acórdão nº 11.987, de 02/06/2011, no Acórdão nº 11.710, de 21/10/2010, e no Acórdão nº 11.284, de 22/10/2009.

Assim sendo, REJEITO as preliminares suscitadas - ocorrência de cerceamento do direito de defesa e de prescrição intercorrente - e passo a apreciar o mérito do recurso.

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.

Acórdão nº 13.369

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Às fls. 76/77 deste processo, o órgão técnico prestou, de forma clara e precisa, os esclarecimentos necessários para o julgamento dos litígios, nos quais as contestações são idênticas e fundamentadas no mesmo laudo técnico, e opinou pela manutenção dos valores constantes dos lançamentos mantidos pela primeira instância, 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, os valores venais de R\$ 279.574,00, R\$ 300.569,00, R\$ 336.608,00, R\$ 369.797,00 e R\$ 397.679,00, utilizados como bases de cálculo dos lançamentos do IPTU para os exercícios de 2001 a 2005, respectivamente, conforme o seguinte quadro informativo:

Ano	Processo	Valor venal adotado no lançamento	Valor proposto c/ base no laudo	Valor obtido em avaliação da F/SUBTF/GAT	Valor venal mantido em 1ª e 2ª instâncias
2001	04/99.000.759/01	279.574,00	95.554,00	285.056,00	279.574,00
2002	04/99.000.212/02	300.569,00	102.730,00	306.454,00	300.569,00
2003	04/99.000.080/03	336.608,00	115.047,00	343.214,00	336.608,00
2004	04/99.000.077/04	369.797,00	126.391,00	377.042,00	369.797,00
2005	04/99.000.123/05	397.679,00	135.921,00	405.490,00	397.679,00

(valores em R\$)

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**.



Acórdão nº 13.369

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acorda o Conselho de Contribuintes:

- 1) Por unanimidade, rejeitar a preliminar de cerceamento do direito de defesa, suscitada pelo Contribuinte, nos termos do voto da Relatora.
- 2) Por unanimidade, rejeitar a preliminar de prescrição intercorrente, suscitada pelo Contribuinte, nos termos do voto da Relatora.
- 3) No mérito, por unanimidade, negar provimento aos recursos voluntários, 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