



**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 274m<sup>2</sup>, 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 73,88m<sup>2</sup>, 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 147,91m<sup>2</sup>, com 73,88m<sup>2</sup> no segundo pavimento, com uma entrada bem pequena (6,0m), que vem sendo tributado de maneira errônea, como se fosse uma loja térrea de 274m<sup>2</sup>.

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 179,09m<sup>2</sup> no pavimento térreo e 96,68m<sup>2</sup> no segundo pavimento, valores compatíveis com a área total de 272m<sup>2</sup> 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