



## Acórdão nº 13.391

### CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Sessão do dia 13 de dezembro de 2012.

#### **RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 14.631**

Recorrente: **LOCAIMÓVEIS IMOBILIÁRIA LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS**

#### ***IPTU – REVISÃO DE VALOR VENAL***

*Mantém-se o valor originalmente lançado, quando a peça recursal não apresentar elementos técnicos que justifiquem a sua revisão. 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. 66/68, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por LOCAIMÓVEIS IMOBILIÁRIA LTDA, frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), que julgou improcedente a impugnação do valor venal do IPTU do exercício de 2011, para os imóveis localizados na Rua Comandante Vergueiro da Cruz, nºs 76 e 76-fundos, em Olaria, inscrições nºs 1.247.947-3 e 1.867.684-1.

Em sua impugnação, o contribuinte reputou como justo, para os imóveis em testilha, o valor venal de R\$ 1.040.000,00, para a inscrição nº 1.247.947-3 (prédio de escritórios), e de R\$ 1.000.000,00, para a inscrição nº 1.867.684-1 (galpão), com base em Laudos de Avaliação elaborados pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, acostados às fls. 14/19 e 23/28, frente a valores originalmente lançados de R\$ 1.179.286,00 e R\$ 1.311.232,00, respectivamente.

## Acórdão nº 13.391

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT) analisou os Laudos de Avaliação apresentados e, após as correções efetuadas, opinou pelo indeferimento da impugnação, conforme promoção técnica de fls. 42/44.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), louvando-se no opinamento do órgão técnico, indeferiu a impugnação, mantendo a bases de cálculo do IPTU de 2011 para os lançamentos guerreados.

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

– é importante registrar novamente que não podem prosperar os valores de IPTU lançados para os imóveis da Rua Comandante Vergueiro da Cruz, nºs 76 e 76-fundos, Olaria, pois não refletem o seu valor real;

– os referidos imóveis estão localizados em área degradada, com baixos aspectos construtivos;

– importante também salientar que o laudo da F/SUBTF/GAT considerou equivocadamente a metragem de 3.190 m<sup>2</sup> para o imóvel da Rua Comandante Vergueiro da Cruz, nº 76-fundos, ao invés da correta metragem de 2.855 m<sup>2</sup>, e isso, com certeza, já representa uma distorção no valor do lançamento.

Assim sendo e ratificando todos os termos dos laudos apresentados, principalmente com as retificações ora apresentadas nos novos laudos (fls. 51/58) requer a Recorrente a revisão do valor dos lançamentos guerreados.

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT), em atenção ao disposto no art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, informou que:

– para cada inscrição, o valor venal foi calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, com base em amostra de 6 elementos;

– quanto à inscrição nº 1.247.947-3 (prédio de escritórios), observa-se que deixaram de ser seguidas determinações e recomendações previstas para a coleta de dados, conforme detalhadamente explicitado nos itens 1 a 4 da promoção (fls. 59/60): o laudo não informa o endereço completo de um dos elementos; as áreas informadas para os elementos amostrais são bem maiores que as cadastradas; não se justifica a atribuição de um mesmo “fator de equivalência” para todos os elementos amostrais, uma vez que entre eles encontram-se imóveis com tipologias tão distintas quanto galpão, loja e academia; o valor inferior à unidade não poderia ser aceito desacompanhado das fotografias dos imóveis de referência; considerações análogas aplicam-se ao “fator equipamentos”, que corrigiria “distorções entre o imóvel pesquisado e o avaliando em relação à existência de ar central, estação de força, piscina e etc.”, pois o avaliador atribuiu o valor de 0,80 a um dos elementos e 0,70 aos restantes;

## Acórdão nº 13.391

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

– excluindo-se os dois fatores comprometidos e mantendo-se os outros propostos pelo avaliador, o limite inferior do campo de arbítrio (R\$ 1.815.785,00) passa a ser maior que o valor venal lançado para a inscrição em 2011 (R\$ 1.179.286,00), conforme a Planilha de fls. 62;

– quanto à inscrição nº 1.867.684-1 (galpão), três elementos não constam no cadastro imobiliário e as áreas informadas para os demais são bem maiores que as cadastradas;

– não se justifica a atribuição de um valor de 0,90 para o “fator frentes” dos elementos 1, 2, 5 e 6, cujos lotes, assim como o do imóvel avaliando, teriam apenas uma frente, segundo o avaliador;

– deve-se discordar da atribuição do valor de 0,80, excessivamente reduzido, ao fator de fonte do elemento 2, pois não há justificativa para que se adote um valor menor que o usual para imóveis em oferta, a saber, 0,90;

– os “fatores de equivalência” que variam entre 0,70 e 0,85 não poderiam ser aceitos desacompanhados das fotografias dos imóveis de referência;

– retificando-se para 1,00 o “fator frentes” dos elementos 1, 2, 5 e 6; para 0,90 o fator de fonte do elemento 2; excluindo-se os fatores de equivalência e mantendo-se os demais fatores propostos pelo avaliador, o limite inferior do campo de arbítrio (R\$ 1.281.306,00) passa a ser pouco menor que o valor venal lançado para a inscrição em 2011 (R\$ 1.311.232,00), conforme a Planilha de fls. 63.

Diante do exposto, sugeriu a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas a manutenção da decisão recorrida.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

### VOTO

O laudo de avaliação, apresentado juntamente com a impugnação, foi rechaçado pelo órgão competente no procedimento da análise de tais documentos tendo em vista a precariedade de algumas amostras elencadas. Sendo assim, o órgão competente procedeu a avaliação pelo método de reprodução, vindo, contudo a incorrer em erro de metragem de uma das unidades, o que foi apontado na peça recursal.



## Acórdão nº 13.391

### CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Entretanto, já na análise do material encaminhado pelo contribuinte em suporte à presente peça recursal, procedendo a análise pelo método comparativo, com as devidas e necessárias correções procedidas, assim como a avaliação pelo método de reprodução com a área correta, os valores obtidos ficaram acima do valor originalmente lançado, o que valida a assertiva da decisão de primeira instância, não tendo sido de valia para revisão do valor venal os elementos encaminhados pelo contribuinte.

Sendo assim, acompanhando a representação da Fazenda, **NEGO PROVIMENTO** ao presente Recurso Voluntário.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LOCAIMÓVEIS IMOBILIÁRIA LTDA.** 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.

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

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ROBERTO LIRA DE PAULA**  
CONSELHEIRO RELATOR