



Processo nº 04/99.307.264/2013  
Data da autuação: 18/03/2013  
Rubrica: Fls. 49

## Acórdão nº 14.218

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Sessão do dia 05 de dezembro de 2013.

#### **RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 15.808**

Recorrente: **NELSON MAXIMO DE JESUS LUIZ**

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

Relatora: Conselheira **DIRCE MARIA SALES RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

#### ***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. 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. 43 e 43v., que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de recurso interposto por Nelson Máximo de Jesus Luiz em face de decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários - F/SUBTF/CRJ que julgou improcedente a impugnação contra o valor venal levado a efeito no lançamento de 2013 referente ao IPTU incidente sobre o imóvel situado na Rua Anequira, nº 141, Cordovil, inscrito sob o n.º 0574193-9.



## Acórdão nº 14.218

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

No referido lançamento foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 3.093.869,00 e o impugnante instruiu o pedido com laudo avaliatório que atribuiu ao imóvel o valor de R\$1.665.346,00.

Submetida a pretensão do Contribuinte à Gerência de Avaliações e Análises Técnicas – F/SUBTF/GAT, o órgão analisou o referido laudo e, sanadas algumas incorreções, obteve um valor superior ao utilizado no lançamento. O Sr. Coordenador da F/SUBTF/CRJ indeferiu pedido.

O Contribuinte interpôs recurso, alegando, em síntese, que a decisão não condiz com a realidade do imóvel; que o modelo de Harper-Berrini deve ser aceito; que o valor do imóvel é de R\$ 1.665.346,00; que o CUB é de R\$ 684,85 por m<sup>2</sup>, e não o custo de 35% de BDI; que a depreciação é de 35% e o fator de comercialização de 1,35; que o cálculo do valor do terreno pela forma Harper-Berrini traz uma valorização superior ao valor real, pois é um resultado subestimado; que o imóvel se localiza em área de risco, o que faz com que haja ofertas de imóveis, no local, a preços inferiores aos estimados pela Prefeitura; que os V<sub>0</sub>, V<sub>c</sub> e V<sub>r</sub> contemplam valores elevados com a finalidade de obter receitas em todas transações comerciais; que, quando há necessidade ou previsão de um projeto para uma desapropriação, a Prefeitura sinaliza um valor bem abaixo do preço de mercado; que, na elaboração da base de cálculo, não são considerados vários fatores importantes, tais como localização, falta de segurança e se o imóvel é encravado ou não, e que a área está infestada de viciados em crack, o que desvaloriza o imóvel em 60%.

Chamada a opinar sobre o recurso apresentado, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas informou, em síntese, que o recurso repete os equívocos cometidos no laudo; que o V<sub>0</sub> está muito defasado em relação ao mercado; que o custo unitário foi corretamente corrigido; que o percentual de 35% de custos indiretos foi mantido; que o perito utilizou o coeficiente de depreciação de 72%, corrigido acertadamente para 22,3%; que o fator de comercialização proposto pelo laudo foi, na verdade, de 1,00, sendo mantido pela análise; que o Recorrente entra em flagrante contradição ao afirmar que “o cálculo do valor do terreno pela forma Harper-Berrini traz uma valorização superior ao valor real, pois é um resultado subestimado”, e que no item 6 do recurso o Perito se limita a indicar a fórmula de cálculo do percentual da idade aparente. O órgão técnico, não encontrando qualquer justificativa para a alteração da decisão recorrida, opina pelo improvimento do recurso.”

A Representação da Fazenda requer que seja negado provimento ao recurso voluntário.

É o relatório.



Processo nº 04/99.307.264/2013  
Data da autuação: 18/03/2013  
Rubrica: Fls. 49

## Acórdão nº 14.218

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

### VOTO

Não merece acolhida o recurso voluntário interposto em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou improcedente a impugnação ao valor venal do imóvel utilizado como base de cálculo no lançamento do IPTU para o exercício de 2013, relativo ao imóvel situado na Rua Anequira, nº 141, Cordovil, inscrição 0.574.193-9.

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, de 1996, na redação dada pelo Decreto nº 29.823, de 2008.

Em seu parecer, às fls. 41, a autoridade fiscal do órgão técnico analisou a peça recursal e declarou que o Recorrente, na prática, apenas reiterou o teor do laudo avaliatório, sem apresentar quaisquer novas fundamentações técnicas que justificassem a revisão da decisão que julgou improcedente o pedido de impugnação. Acrescentou que a análise do laudo para subsidiar a decisão de primeira instância fora feita de forma adequada e que as correções necessárias, especialmente quanto à redução do percentual de depreciação para 22,3%, haviam sido efetuadas corretamente.

Como bem lembrou o douto Representante da Fazenda em sua promoção, já foram julgados por este E. Conselho vários processos semelhantes a respeito do mesmo imóvel. Diante da ausência ou escassez de elementos técnicos na peça recursal que justificassem a modificação do valor venal determinado em primeira instância, decidiu-se pela manutenção da decisão recorrida nos seguintes acórdãos: Acórdão nº 12.064, referente aos exercícios de 2005 a 2008; Acórdão nº 14.073, referente a 2009; Acórdão nº 12.500, referente a 2010; Acórdão nº 13.122, referente a 2011, e Acórdão nº 14.124, referente a 2012.

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\$ 3.093.869,00, utilizado como base de cálculo do lançamento do IPTU para o exercício de 2013.



Processo nº 04/99.307.264/2013  
Data da autuação: 18/03/2013  
Rubrica: Fls. 49

**Acórdão nº 14.218**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **NELSON MAXIMO DE JESUS LUIZ** 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, 16 de janeiro de 2014.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**DIRCE MARIA SALES RODRIGUES**  
CONSELHEIRA RELATORA