



Processo nº 04/99.307.227/2013
Data da autuação: 15/03/2013
Rubrica: Fls. 59

Acórdão nº 14.219

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Sessão do dia 05 de dezembro de 2013.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 15.842

Recorrente: **GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS**

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO DO VALOR VENAL

É de ser mantida decisão de primeira instância que, com base em opinativo do órgão técnico competente, e agora confirmado, manteve o valor venal que serviu de base ao lançamento, quando não há elementos concretos nos autos que a contradigam. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

R E L A T Ó R I O

O recurso voluntário nº 15.842, ora sob exame, processo nº 04/99.307.227/2013, decorre da inconformidade do contribuinte com a decisão de primeira instância que, no exame da impugnação apresentada, veio a confirmar o valor venal que serviu de base ao lançamento do IPTU do exercício de 2013, atribuído ao imóvel sito na Avenida N. Sra. de Copacabana, nº 723 - loja A – Copacabana, inscrição nº 0.575.547-5.

Registre-se que em decisão de primeira instância o valor do lançamento veio a ser confirmado, mantendo o valor venal que serviu de base ao lançamento do exercício questionado.

Acórdão nº 14.219

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

O relatório da Representação da Fazenda detalha todo o trâmite processual com pontual habilidade, nada havendo a lhe ser acrescentado, razão pela qual o subscrevo “in totum”:

“Trata-se de recurso interposto por Glint Participações Ltda. em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários – F/SUBTF/CRJ que julgou improcedente a impugnação contra a base de cálculo levada a efeito no lançamento de 2013 referente ao IPTU incidente sobre o imóvel situado na Av. N. S.de Copacabana, nº 723, loja A, inscrito sob o n.º 0575547-5.

No lançamento foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 1.601.267,00. A empresa instruiu o pedido com laudo avaliatório que atribuiu ao imóvel o valor venal de R\$ 835.156,06.

Submetida a pretensão da Empresa à Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, o órgão analisou o referido laudo e, sanadas algumas incorreções, obteve um valor superior ao levado a efeito no lançamento. O Sr. Coordenador da F/SUBTF/CRJ acabou por indeferir o pedido.

A Empresa 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\$ 835.156,06; que o CUB é de R\$ 2.153,79 por m², 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 V₀, V_c e V_r 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 V₀ está muito defasado em relação ao mercado; que o custo direto foi mantido; que o perito utilizou o coeficiente de depreciação de 35%, corrigido acertadamente para 20,0%; que o fator de comercialização proposto pelo laudo foi, na verdade, de 1,00, tendo sido corrigido para 1,3; 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 opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Acórdão nº 14.219

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

VOTO

O recurso voluntário sob análise refere-se à inconformidade do contribuinte quanto ao valor venal de R\$ 1.601.267,00 (um milhão, seiscentos e um mil, duzentos e sessenta e sete reais), atribuído para o imóvel de sua propriedade, sito na Avenida N. Sra. de Copacabana, 723 - loja A, Copacabana, uma loja com 545 m² de área edificada, inscrição imobiliária 0.575.547-5, para o exercício de 2013.

A impugnação apresentada foi instruída com laudo pericial elaborado pelo arquiteto Jayme Zeccer pelo método do custo de reprodução (fls.18 a 36), que apresentava o valor de R\$ 835.156,06 (oitocentos e trinta e cinco mil, cento e cinquenta e seis reais e seis centavos).

O referido laudo após as devidas correções apontadas pela Divisão Técnica (fls.42 a 43-V), resultou para o exercício ora questionado, no valor final de R\$ 5.120.000,00 (cinco milhões e cento e vinte mil reais), superior ao valor venal impugnado.

A F/SUBTF/CRJ, lastreada em tal conclusão veio a indeferir a impugnação.

O recurso interposto por tal decisão, de fls. 46 a 49, questiona alguns pontos que levaram à manifestação da Divisão Técnica a efetuar as correções no laudo apresentado pelo contribuinte, e manifesta sua discordância com o resultado face ao argumentos já repetitivos de tratar-se de área de risco e erro na cotação do VO -Vc/ Vr.

Todos os argumentos técnicos que foram ali apresentados vieram a merecer análise e comentários críticos na revisão procedida pela F/SUBTF/GAT, como constantes em seu parecer de fls. 50, que concluiu pela correção da manifestação anterior daquele órgão, o que levou a seu opinamento pelo indeferimento da impugnação e manutenção do valor venal que foi adotado no lançamento.

Não encontramos fundamentos que nos permitam questionar a decisão recorrida, até porque o recorrente não trouxe à colação qualquer nova documentação ou argumentos técnicos que demonstrassem, inequivocamente, que o indeferimento de primeira instância, agora contestado, merecesse ser revisto, como também veio a concluir a F/SUBTF/GAT no reexame pontual do valor venal ali reconhecido.

Não nos parece, face àqueles esclarecimentos técnicos, haver qualquer ponto a merecer crítica ou complementação, razão pela qual os endosso integralmente e passam a integrar este voto como se aqui estivessem transcritos.



Processo nº 04/99.307.227/2013
Data da autuação: 15/03/2013
Rubrica: Fls. 59

Acórdão nº 14.219

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Assim, considerando ser aquela Divisão Técnica, como determina o art. 118, inciso II do Decreto 14602/96, o órgão competente para, no âmbito deste Conselho, nos prestar assessoramento nas questões de valor venal, voto, acompanhando a promoção da Representação da Fazenda, pelo IMPROVIMENTO do recurso interposto, mantendo-se o valor venal de R\$ 1.601.267,00 (um milhão, seiscentos e um mil, duzentos e sessenta e sete reais) para exercício de 2013.

É como voto.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **GLINT PARTICIPAÇÕES 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, 16 de janeiro de 2014.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS
CONSELHEIRO RELATOR