



Processo nº 04/99.308.203/2007
Data da autuação: 15/03/2007
Rubrica: Fls. 89

Acórdão nº 14.222

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Sessão do dia 05 de dezembro de 2013.

RECURSOS VOLUNTÁRIOS Nº 14.541

Recorrente: **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

Relator: Conselheiro **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

IPTU – VALOR VENAL – BASE DE CÁLCULO

Mantém-se o valor venal confirmado na decisão de primeira instância, quando a peça recursal não aponte erros que justifiquem sua alteração. 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. 80/81, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de recurso interposto por Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A 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 do IPTU de 2007 referentes à loja 101-A do shopping center situado na Av. das Américas, nº 4.666, conhecido como Barrashopping. A referida loja está inscrita no cadastro imobiliário sob o nº 1564442-0.

O lançamento atribuiu ao imóvel o valor venal de R\$ 1.151.224,00. Já o laudo avaliatório apresentado pela Empresa indicou para o imóvel o valor venal de R\$ 707.100,00.

Acórdão nº 14.222

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Submetido o referido laudo à Segundo a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas – F/SUBTF/GAT, o órgão, após sanar algumas incorreções, encontrou valor superior ao levado a efeito no lançamento impugnado. A F/SUBTF/CRJ acabou por indeferir o pedido.

Inconformada, a Empresa apresentou recurso, alegando, em síntese, que o órgão técnico critica a amostra utilizada na utilização do método comparativo, alegando que esta possui valorização imobiliária flagrantemente inferior a do Barrashopping; que o parecer deveria estar acompanhado de prova; que tal prova seria difícil, uma vez que as unidades do Barrashopping nunca estiveram à venda; que não existe mercado imobiliário perfeito; que a amostra foi extraída de elementos disponíveis para a venda, no mercado da região, a maioria localizada na Av. das Américas e empreendimentos semelhantes ao Barrashopping; que o que difere os referidos empreendimentos do Barrashopping é a forma de exploração, é o negócio; que a clientela é elemento do fundo de comércio, não sendo alcançado pelo IPTU; que os Vc's utilizados para a transposição dos elementos da mostra são os mesmos adotados pela Secretaria Municipal de Fazenda e constantes do Cadastro de Valores do Município; que o Vc da Av. das Américas, 4.666 é o maior do logradouro e, relativamente aos itens pesquisados, diferem entre 12 a 60%; que, pelo resultado do método comparativo, se percebe que a tendência de preços de lojas na Barra da Tijuca é expressivamente inferior ao valor do IPTU lançado para as unidades do Barrashopping; que, por meio de levantamento feito por empresa contratada pelo Barrashopping, se verifica que o percentual de áreas comuns calculado pelo Sr. Fiscal foi superestimado (47,84%) por não terem sido consideradas as áreas de jirau; que a relação correta seria de 27,92%; que, embora os números não estivessem disponíveis por ocasião da elaboração do laudo, o percentual considerado (32,36%) está mais próximo da realidade; que, em relação à depreciação física da construção, deve prevalecer a idade física, e não a idade aparente; que a combinação dos dois métodos, de Ross (idade física) e Heidecke (estado de conservação ou aparência do imóvel) dá origem ao método misto, sempre levando-se em conta a idade física e o estado de conservação; que o cálculo da vantagem da coisa feita ou fator de comercialização deve ter como critério o estabelecimento de percentuais incidentes sobre a soma dos custos do terreno e das benfeitorias já depreciadas e correspondentes às despesas financeiras, risco do empreendimento, remuneração do construtor e lucro do empresário, jamais decorrendo do sentimento de mercado no avaliador; que é inadmissível se atribuir, aleatoriamente, fator de comercialização entre 1,15 e 1,20 sem critérios técnicos; que o fundo de comércio não é medida para cobrança de tributos; que o fundo de comércio é valorado pela expectativa de rendas futuras, o que envolve risco; que o IPTU não incorre em risco; que o shopping é mais do que o simples somatório de lojas independentes; que as unidades não são vendidas isoladamente; que a forma de aquisição é por participação no empreendimento como um todo e que a receita de vendas não é a medida para taxação do IPTU.

Chamada a analisar o recurso interposto, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, informa, em síntese, que as lojas situadas em corredores internos do Downtown ou de empreendimentos como Barra Plaza, Barra Garden, Barra Point, Open Mall e Adventure Center possuem valor de mercado muitíssimo inferior ao “maior centro de comércio, de serviços e lazer da América Latina”, como descrito no próprio site da Recorrente; que, à luz da legislação, cumpre ao Contribuinte produzir as provas técnicas para justificar sua pretensão, não sendo cabível transferir este ônus ao órgão técnico; que, segundo a norma, a amostra deve ser semelhante ao imóvel avaliado; que a Perita se contradiz ao afirmar que os elementos por ela coletados possuíam valores unitários compatíveis com os do

Acórdão nº 14.222

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Barrashopping, uma vez que afirma também que não pode haver comparação direta com os imóveis do Barrashopping pelo fato de estes não estarem à venda; que é incongruente atribuir toda a enorme diferença entre as lojas do Barrashopping e as lojas internas do Downtown ao chamado fundo de comércio; que a afirmação de que a amostra é tendenciosa não possui relação com falta de ética, irresponsabilidade ou desconhecimento; que a adoção da relação direta entre o Vc dos trechos dos logradouros dos elementos da amostra e o Vc do trecho em que se situa o imóvel estudado só é possível se as características dos imóveis que estão sendo comparados forem semelhantes; que, embora as relações entre os Vc's dos trechos da Av. das Américas estejam na direção correta, as proporções entre seus valores absolutos não condizem com a realidade do mercado, até pelo fato de terem sido calculados em 1997, não captando as variações de valorização dos trechos desde então; que, por tais motivos e em concordância com as afirmações da própria Perita, é de se desqualificar a avaliação desenvolvida de acordo com o método comparativo, conforme apontado pela análise de primeira instância; que, quanto à fórmula simplificada do método do custo de reprodução, a Perita apresentou na planilha de cálculo da área equivalente de construção os mesmo valores de área construída e área de circulação, não considerando as expansões havidas ao longo do tempo; que o percentual de rateio deve ser calculado sobre a área exclusiva das lojas, já que os corredores de circulação e as áreas administrativas e de suporte não possuem inscrição imobiliária; que, no recurso, a Perita, com base no processo nº 02/290015/2007, de modificação e acréscimo de área do shopping, apontou uma área muitíssimo superior à inicial; que, entretanto, a Perita não considerou que esta área de pisos contém também parte do mall, uma vez que a área bruta locável, conforme informação constante do próprio site do Barrashopping, sobre a qual deve incidir o percentual de rateio, é hoje de 69.278m²; que, dada as divergências nas áreas apresentada pela Perita, é de se manter o percentual de rateio das áreas comuns em 47,84%; que o cálculo da depreciação em torno de 12% é condizente como estado do imóvel; que o fator de comercialização de 1,20 adotado no parecer técnico é adequado ao imóvel; que o custo unitário de construção adotado na análise pelo Fiscal de Rendas foi o mesmo considerado no Laudo de Avaliação; que não há nos cálculos efetuados no parecer técnico que subsidiou a decisão recorrida nenhuma referência a fatores que compõem o chamado fundo de comércio, sendo desnecessária a exaustiva menção a este tema pela Perita; que, em consulta ao processo nº 02/000059/2008, verifica-se que o valor acatado pelo contribuinte, R\$ 8.000,00 por m² construído de loja para o exercício de 2008, é muito superior ao lançado pela Prefeitura; que em transação imobiliária ocorrida em fevereiro de 2006, na qual foi comercializada 20% do imóvel, os valores declarados pelo contribuinte para fins de pagamento do ITBI tiveram um valor médio superior a R\$ 8.000,00 por m², correspondendo a quase duas vezes o valor venal utilizado no lançamento relativo àquele exercício; que informações obtidas junto ao setor de comercialização de espaços do shopping indicam extensa fila de espera para futuros locatários; que as unidades que porventura vagarem são locadas por valores superiores a R\$ 200,00 por m² por mês sem contar os fundos de promoção e outros gastos extras, além de luvas em torno de R\$ 10.000,00 por m² para contratos com mais de 5 anos, e que, de acordo com avaliação realizada em setembro de 2008 efetuada pela Jones Lang LaSalle, a pedido da própria administradora, o Barrashopping foi avaliado em R\$ 2.122,0 milhões, o que resulta num valor médio superior a R\$ 20.000,00 por m². A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas propõe o improvidamento do recurso.”

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

É o relatório.



Processo nº 04/99.308.203/2007
Data da autuação: 15/03/2007
Rubrica: Fls. 89

Acórdão nº 14.222

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

VOTO

A douta decisão de Primeira Instância, fundada em análise efetuada pelo competente órgão técnico, indeferiu a impugnação e manteve o lançamento questionado.

Analisando as razões oferecidas no recurso voluntário, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas contestou os argumentos apresentados e propôs a manutenção do valor venal adotado como base de cálculo do imposto, proposta que encontrou apoio no parecer da douta Representação da Fazenda.

Nenhum reparo há de se fazer à análise efetuada pela Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, resumida no relatório que integra o presente, que se adota como razões de decidir.

Não havendo, nos autos, elementos que justifiquem a rejeição do parecer do competente órgão técnico, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso voluntário.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** 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

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
CONSELHEIRO RELATOR