



Processo nº 04/99.307.014/2013
Data da autuação: 22/01/2013
Rubrica: Fls. 81

Acórdão nº 14.231

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Sessão do dia 12 de dezembro de 2013.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 15.839

Recorrente: **EUNIRO BERGER FARAH**

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

Relatora: Conselheira **DIRCE MARIA SALES RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**

IPTU - BASE DE CÁLCULO - IMPUGNAÇÃO DO VALOR VENAL

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. 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. 69/71, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por EUNIRO BERGER FARAH, frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), que indeferiu a impugnação apresentada ao valor venal do imóvel localizado na Rua São Luiz Gonzaga, nº 1981, Benfica, inscrição nº 0.126.694-9, referente ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2013.

Acórdão nº 14.231

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Em sua impugnação, o contribuinte reputou como justo o valor venal de R\$643.850,36, baseado em Laudo de Avaliação que juntou, elaborado pelo Método do Custo de Reprodução, frente a um valor originalmente lançado de R\$ 1.028.756,00.

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT) informou que o contribuinte não apresentou novo laudo técnico, trazendo aos autos cópia daquele apresentado no processo nº 04/99.307.307/2010.

Como não houve alteração significativa na valorização do imóvel em tela, no período decorrido e seguindo o que foi adotado no exercício de 2012, conforme promoção transcrita às fls. 49/50-v, propôs o órgão técnico, em primeira instância, o indeferimento do pleito de revisão para 2013.

Tendo em vista que a impugnação do valor venal do IPTU de 2013 teve por base o aproveitamento do laudo técnico apresentado no processo nº 04/99.307.307/2010, já analisado na impugnação do valor venal do exercício de 2012, levada a termo no processo nº 04/99.307.003/2012, e que o Recurso Voluntário acostado nos presentes autos é de mesmo teor daquele interposto no referido processo de 2012, pedimos vênia para reproduzir nossa manifestação no respectivo RV 15.425, conforme segue.

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por EUNIRO BERGER FARAH, frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), que indeferiu a impugnação apresentada ao valor venal do imóvel localizado na Rua São Luiz Gonzaga, nº 1981, Benfica, inscrição nº 0.126.694-9, referente ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2012.

Em sua impugnação, o contribuinte reputou como justo o valor venal de R\$783.472,00, baseado em Laudo de Avaliação que juntou, elaborado pelo Método do Custo de Reprodução, frente a um valor originalmente lançado de R\$ 972.548,00.

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT) analisou o Laudo de Avaliação apresentado e, após as devidas correções, opinou pelo indeferimento da impugnação, para que fosse mantido o valor venal originalmente lançado, tendo em vista que chegou a um valor venal de R\$ 1.052.000,00, superior ao originalmente lançado.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), louvando-se no opinamento do órgão técnico, indeferiu a impugnação.

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

– para a avaliação do terreno, utilizou-se o Método de Harper-Berrini, que leva em conta o V_0 , índice fornecido pela Prefeitura;

– deve ser mantido o CUB de 31.12.2011, que é mais próximo da data do fato gerador, 01.01.2012;

Acórdão nº 14.231

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

– é totalmente descabida a aplicação do fator de 35% sobre o CUB, uma vez que se trata de imóvel com características de galpão ao fundo, loja no térreo e salas no pavimento superior, com idade de 1938 e com características construtivas básicas, o que não justifica a aplicação de um adicional ao CUB superior a 20%;

– é necessário utilizar a área equivalente;

– quanto ao fator de depreciação, por ser um imóvel com idade avançada, é mais prudente considerar o estado com necessidade de reparos simples e importantes e idade funcional aparente de 60% da vida útil estimada, alcançando-se a depreciação do imóvel de 65,3%;

– quanto ao fator de comercialização, o índice de 1,10 para o exercício de 2012 não reflete as reais condições de mercado, valendo destacar que a “espetacular transformação” do setor imobiliário carioca ainda não atingiu a região periférica de Benfica.

Requer o Recorrente o provimento do presente recurso, para o fim de considerar o valor venal contido no laudo como aquele que deverá prevalecer para cálculo do tributo.

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT), em atenção ao disposto no art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, prestou as seguintes informações, em apertado resumo:

– quanto à avaliação do terreno, o valor foi estabelecido através da fórmula de Harper-Berrini, adotando como uma de suas variáveis o V_0 , valor unitário utilizado pela Secretaria Municipal de Fazenda. Ocorre que este valor apresenta defasagem em relação ao valor de mercado naquele trecho de logradouro e, portanto, deve ser atualizado;

– quanto à aplicação do CUB, podemos observar que os valores unitários publicados pelo SINDUSCON-RIO correspondem ao mês de janeiro e não a um dia específico. Dessa forma, e sendo o fato gerador justamente em 01.01.2012, o mais razoável é utilizar o valor publicado referente a janeiro de 2012;

– quanto aos custos indiretos, foi utilizado o limite inferior da faixa, de 35%;

– quanto à necessidade de utilizar a área equivalente, o segundo pavimento apresenta a mesma característica construtiva do térreo. Os valores do CUB publicados pelo SINDUSCON-RIO são apresentados em função das características construtivas de cada espécie (residencial, comercial, salas e lojas, comercial andares livres, galpão industrial ou casa popular), combinado com o padrão de acabamento e o número de pavimentos da edificação, sendo, pois, descabida a aplicação de qualquer redutor para o segundo pavimento. Destaque-se que para a área caracterizada como tipologia galpão já foi utilizado o custo unitário reduzido, alusivo a esta tipologia;

– quanto à depreciação, no trabalho técnico apresentado, não houve menção ao fator de depreciação, concluindo-se que a avaliadora o considerou nulo. Contudo, foi atribuído o fator de depreciação de 0,282, conservador, considerando tratar-se de imóvel comercial. Não se justifica que, no recurso, o recorrente solicite que se adote o fator de 0,653 apenas alterando parâmetros adotados na análise da instância anterior, mantendo, no entanto, o mesmo critério de Ross-Heideck;

Acórdão nº 14.231

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

– quanto ao fator de comercialização, o Fiscal adotou o fator de 1,10, compatível com a realidade do mercado imobiliário naquele trecho de logradouro, que, por isso, deve ser mantido.

Diante do exposto, propôs o órgão técnico o improvimento do Recurso Voluntário interposto.

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

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 utilizado como base de cálculo no lançamento do IPTU para o exercício de 2013, relativo ao imóvel situado na Rua São Luiz Gonzaga, nº 1981, Benfica, inscrição 0.126.694-9.

De acordo com o laudo de avaliação juntado aos autos pelo Contribuinte, o imóvel avaliando possui dois pavimentos: o primeiro constituído de galpão e loja, e o segundo, de salas, com 1067 m² de área construída.

Verifica-se que foi aproveitado neste processo o mesmo laudo apresentado no processo 04/99/307.307/2010, também analisado na impugnação do valor venal do imóvel para o exercício de 2012. Naquela ocasião, o órgão técnico, após as devidas correções, chegou a um valor superior ao utilizado no lançamento, motivo pelo qual sugeriu a manutenção do valor originalmente lançado.

A peça recursal, idêntica à apresentada no processo nº 04/99/307.003/2012, em síntese, contestou a forma de cálculo do valor do terreno, a forma de depreciação da benfeitoria, o CUB aplicado, os custos indiretos e o fator de comercialização.



Processo nº 04/99.307.014/2013
Data da autuação: 22/01/2013
Rubrica: Fls. 81

Acórdão nº 14.231

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Em seu parecer, às fls. 66/67, a autoridade fiscal do órgão técnico utilizou-se da análise minuciosamente desenvolvida no processo relativo ao exercício de 2012, e, pelos motivos já expostos no relatório que antecede este voto, opinou pela manutenção da decisão da F/SUBTF/CRJ, considerando que não tenha havido alteração significativa na valorização do imóvel em tela desde aquele ano.

Merece acolhida tal reavaliação, considerando que 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.

Cabe lembrar que na sessão do dia 02/05/2013 no julgamento do Recurso Voluntário nº 15.425, relativo ao IPTU do exercício de 2012, este E. Conselho, conforme Acórdão nº 13.705, por unanimidade, negou provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator, ilustre Conselheiro Abel Mendes Pinheiro Junior.

Pelo exposto, à falta de falhas que possam comprometer a decisão recorrida, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso voluntário, de modo a manter, para o imóvel em questão, o valor venal de R\$ 1.028.756,00, utilizado como base de cálculo no lançamento do IPTU do exercício de 2013.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **EUNIRO BERGER FARAH** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.



Processo nº 04/99.307.014/2013
Data da autuação: 22/01/2013
Rubrica: Fls. 81

Acórdão nº 14.231

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

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