



Processo nº 04/99.307.074/2011
Data da autuação: 28/01/2011
Rubrica: Fls. 88

Acórdão nº 14.232

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Sessão do dia 12 de dezembro de 2013.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 14.578

Recorrente: **MARISA GIL PEREIRA SEABRA**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

IPTU – VALOR VENAL/BASE DE CÁLCULO

Mantém-se o valor venal/base de cálculo, confirmado pela instância “a quo”, 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. 79, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARISA GIL PEREIRA SEABRA, titular do imóvel de inscrição municipal n.º 2970205-7, em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 66, que julgou improcedente a inicial.



Processo nº 04/99.307.074/2011
Data da autuação: 28/01/2011
Rubrica: Fls. 88

Acórdão nº 14.232

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

DOS FATOS

Em 28/01/2011, o sujeito passivo veio a impugnar o valor venal do imóvel acima identificado, com vistas ao lançamento do IPTU daquele exercício, quando tomada como base de cálculo a quantia de R\$ 1.692.403,00.

Suas razões fundamentaram-se no laudo apresentado por profissional legalmente habilitado (fls. 08/17), quando proposto o valor de R\$ 1.177.543,00.

Às fls. 60/65, consta a análise então desenvolvida pelo órgão técnico responsável, a qual serviu como fundamentação para a decisão recorrida.

Tais considerações, em seus itens, analisaram, entre outros, o valor do terreno, o custo unitário de construção, a área equivalente, a depreciação física e o fator de comercialização, vindo a concluir por valor superior ao que servira ao lançamento (R\$ 2.713.541,00).

Assim, com suporte nessas conclusões, a base de cálculo tributária restou inalterada. É o que decidiu a Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários.

Ainda inconformada, tempestivamente, a parte veio a apresentar a peça de fls. 67/72, a título de recurso a esta E. Corte.

Tendo dela tomado conhecimento, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (fls. 74/76) opinou pela manutenção da decisão recorrida, em face da ausência de motivos para reformá-la.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Acórdão nº 14.232

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

VOTO

Inicialmente fixo-me na análise feita pelo i. FR Creso M. G. Andrade, quando da impugnação. A promoção do i. servidor fazendário foi percuciente e demonstrou com clareza os equívocos da peça avaliatória.

O que eu poderia contraditar na promoção do i. FR seria com relação à quota do terreno referida ao valor do imóvel, adotado como 0,45, segundo tabela de Mandelblatt, a qual se explica, porém não tem justificção, frente ao mercado imobiliário atual de nossa cidade. Sou crítico da utilização da tabela nos dias atuais, feita no século passado pelo i. profissional de perícia e que hoje se mostra obsoleta. Entenderia mais razoável fosse adotado o coeficiente de 0,25, o que, no entanto, ainda deixaria o valor venal acima da casa dos R\$ 2.000.000,00, o que não muda nada em relação à comprovação da razoabilidade do lançamento original, que foi de R\$ 1.692.403,00.

Além disso, quanto a utilização de área equivalente, acho que esta se faz necessária no 3º pavimento, que é descoberto, mas a redução da área total seria de cerca de 16,66%, e não de 50%.

Mesmo que se some a redução da quota de terreno e da área equivalente, ainda assim o valor venal ainda ficaria acima daquele lançado originalmente.

Em sua peça recursal a contribuinte demonstra inconformidade com relação (1) ao valor do terreno, com o que concordo, pelo que já opinei anteriormente, mas que, no entanto, não se lhe aproveita. Se insurge, também, em segundo lugar, com relação a utilização do CUB referido ao mês de Janeiro/2011, que é fechado em 31 deste mês, mas coletado pelo Sinduscon-Rio entre algumas associadas relativamente aos preços de insumos utilizados durante o mês, não justificando, portanto, a utilização do CUB do mês de Dezembro/2010.

Por terceiro, se insurge contra a impossibilidade da utilização de um BDI de 30%. Ora, frente ao que temos visto aplicado pela F/SUBTF/GAT, variando de 35% a 65%, o percentual adotado é mais que conservador e foi muito bem decomposto pelo FR Jorge Henrique S. Barbosa, analista que nos subsidia neste julgamento, não justificando a contrariedade da contribuinte.

Por fim, em quarto lugar, se insurge pela não utilização de área equivalente em 50% da área total, o que já demonstramos não proceder, e mesmo que se adote no que entendi procedente (50% da área do 3º pavimento), igualmente, somado à correção da quota de terreno, que, para a minha tranquilidade de consciência, fiz, não atende ao pleito da contribuinte, isso sem contar que o BDI poderia ser de 35%, limite mínimo da faixa adotada pela F/SUBTF/GAT, e que perfeitamente comporta os custos não considerados pelo Sinduscon-Rio.

Sendo assim, NEGÓ PROVIMENTO ao presente recurso voluntário.



Processo nº 04/99.307.074/2011
Data da autuação: 28/01/2011
Rubrica: Fls. 88

Acórdão nº 14.232

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARISA GIL PEREIRA SEABRA** 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

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO RELATOR