



Processo nº 04/99.307.261/2013  
Data da autuação: 18/03/2013  
Rubrica: Fls. 54

## Acórdão nº 14.243

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Sessão do dia 12 de dezembro de 2013.

#### **RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 15.891**

Recorrente: **JOSÉ NUNES DE OLIVEIRA**

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

Relator: Conselheiro **DOMINGOS TRAVAGLIA**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

#### ***IPTU - REVISÃO DE BASE DE CÁLCULO - IMPROCEDÊNCIA***

*Não se provê recurso contra decisão de primeira instância, que, fulcrada em informações do órgão técnico competente para falar sobre o valor venal do imóvel, manteve a base de cálculo que serviu ao lançamento do IPTU, quando não são oferecidos elementos que justifiquem a pretendida modificação. Inteligência dos arts. 35 e 118 do Decreto “N” nº 14.602, de 29/02/1996. 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. 44/46, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JOSÉ NUNES DE OLIVEIRA em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que julgou improcedente (v. fls. 37) a impugnação apresentada ao valor venal utilizado no lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2013 para o imóvel localizado na Avenida Edgar Romero, nº 55, Madureira, identificado no cadastro imobiliário do município pela inscrição de nº 0.320.397-3.

## Acórdão nº 14.243

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

No referido lançamento, o imóvel, uma loja de 400 m<sup>2</sup>, teve seu valor fixado em R\$ 934.989,00. A impugnação pretendeu reduzi-lo para R\$ 477.377,00, com base em laudo do próprio exercício de 2013, alegadamente lastreado no Método do Custo de Reprodução.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT) destacara quatro problemas no prova aduzida pelo contribuinte.

Primeiramente, o laudo utilizara o fator Vo da lei de planta de valores, defasado em relação ao mercado. Por essa razão, houve por bem o órgão técnico fazendário apurar o valor do terreno como percentual do valor do imóvel, com base em tabela de ampla utilização no mercado, que apontava para 35% na região.

Além disso, a GAT considerou superestimado o coeficiente de depreciação adotado no laudo, de 75,3%. Em face da idade aparente e das características funcionais do imóvel, a GAT determinou o coeficiente como sendo de 14,3%.

Outro equívoco do laudo foi o uso de custo unitário básico de R\$ 502,70, retificado pela GAT para R\$ 1.051,33, com base em publicação do Sinduscon para janeiro de 2013. Sobre tal valor, acresceu a GAT 40% de custos indiretos de construção.

Por fim, considerando a localização e as características do imóvel, a GAT fixou o fator de comercialização em 1,10, ao passo que o laudo assumira 1,00.

Feitas as correções, chegou a GAT a um valor superior ao constante no próprio lançamento impugnado, razão pela qual propôs o indeferimento do pleito. Foi com base nesse parecer que a CRJ prolatou a decisão recorrida, de cuja intimação postal há comprovante de envio, mas não de entrega, conforme se verifica às fls. 37-verso. De toda sorte, a própria interposição do Recurso, juntado às fls. 38 e seguintes, dispensa a formalidade da intimação, conforme art. 24 do Decreto nº 14.602/96. Em face da ausência, até agora, de comprovação da entrega postal, o Recurso é de ser considerado tempestivo.

Os argumentos do Recorrente são, em síntese:

1 – o laudo usou testada real do imóvel de acordo com vistoria que o autor fez no local, e o modelo de Harper Berrini deve ser aceito porque seus parâmetros estão ajustados segundo as condições do mercado na data do fato gerador;

2 – o laudo utilizou custo unitário básico do Sinduscon, de R\$ 678,64 m<sup>2</sup> para a área de 400 m<sup>2</sup>, tendo em vista que o IPTU, tendo em base de cálculo o valor venal, preconiza que o custo adotado deve ser esse e não o custo de 35% de despesas indiretas, representativo de R\$ 1.316,21 por m<sup>2</sup>;

3 – o laudo propõe uma depreciação de 35% para a edificação, que existe há mais de dez anos e esteve sem utilização ao longo de vários anos;

## Acórdão nº 14.243

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

4 – embora o laudo tenha assumido um fator de comercialização de 1,35, o local é palco de constantes assaltos, carente de saneamento básico e com vizinhança de baixa renda, sendo que o fator de depreciação de 35% procede, pois o imóvel precisa de reparos e está comprometido para seu pleno aproveitamento profissional;

5 – O cálculo do valor do terreno pela forma Harper-Berrini traz uma valorização superior ao real, pois é um resultado subestimado;

6 – Para um imóvel comercial em uma rua sem o mínimo de estrutura e saneamento, deve ser utilizado como forma  $k = \text{idade aparente} \times 100 / \text{vida útil}$ ;

7 – a Prefeitura avalia de um modo para desapropriar e de outro para tributar; e

8 – o local tem constantes assaltos e está infestado de usuários de crack.

Em sua instrução para o julgamento deste E. Colegiado, a GAT destaca que o Recurso insiste em equívocos do laudo já contestado, sem apresentar quaisquer novas fundamentações técnicas que infirmem a decisão recorrida.

Reiterou a GAT que o fator  $V_0$  efetivamente se encontra defasado em relação ao mercado, que o CUB utilizado pelo laudo está errado e que o fator de despesas indiretas aplicável é de 40%, tendo sido adotadas pelo órgão técnico fazendário as correções respectivas.

De resto, a GAT aponta que três das alegações do Recorrente sequer se coadunam com o que ele mesmo dissera no laudo. Primeiro, a de que teria usado depreciação de 35%, quando na verdade usou 75,3%. Segundo, a de que teria empregado fator de comercialização de 1,35, quando na verdade usou 1,00. Terceiro, a de que o valor do terreno pela fórmula de Harper Berrini é subestimado, quando o próprio laudo assume essa fórmula.

Destaca a GAT que, no item 6 de suas alegações, o Recorrente se limita a indicar a conhecida fórmula do cálculo percentual de idade.

Reitera o órgão fazendário que introduziu as correções que se faziam necessárias, não havendo qualquer justificativa para alteração da decisão recorrida, motivo pelo qual opina pelo improvimento do Recurso ora sob apreço.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.



Processo nº 04/99.307.261/2013  
Data da autuação: 18/03/2013  
Rubrica: Fls. 54

## Acórdão nº 14.243

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

### VOTO

Conforme relatado, o Contribuinte foi notificado da decisão de primeira instância, de 23.05.2013, às fls. 37, que julgou improcedente sua impugnação, e teve disponibilizado prazo para apresentação de recurso instando a reapreciação da lide por este Egrégio Conselho de Contribuintes.

O fundamento para a aludida decisão foi extraído das críticas desenvolvidas pela Gerência de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF sobre o laudo de avaliação apresentado às fls. 12/29, elaboradas a partir do exercício de metodologias reconhecidas tecnicamente para sua validação, conforme ressaltado na promoção de 14.05.2013, às fls. 35/35-v.

Não obstante, o recurso interposto em fls. 38/41, deixou de atacar, de forma convincente, nos termos de nova promoção do órgão técnico em fls. 42, aqueles destaques sobre o laudo, requerendo o reexame da matéria por este Egrégio Conselho.

A questão suscitada, sem qualquer dúvida, exige solução consubstanciada em avaliação de cunho técnico, a partir da qual todos os fatores concorrentes para formação do resultado perseguido se hão de examinar e considerar.

Para que se componha, então, essa solução no sentido de precitar eventuais direitos dos Contribuintes, como o de contribuir com a arrecadação do imposto segundo a sua particular responsabilidade, diante da Lei, é imprescindível que o trabalho a ser desenvolvido para esse mister se faça alicerçado em elementos compatíveis com a natureza da investigação.

Veja-se como determina o art. 35 do Decreto “N” nº 14.602, de 29.02.1996:

Art. 35 - Compete ao sujeito passivo produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julgue indispensáveis à formação de seu convencimento, deferindo o prazo do art. 27, III.

A ausência ou escassez desses elementos técnicos em contraponto, mormente quando os únicos apresentados passaram já pelo exame e críticas do órgão competente, inviabiliza qualquer revisão a respeito.



Processo nº 04/99.307.261/2013  
Data da autuação: 18/03/2013  
Rubrica: Fls. 54

## Acórdão nº 14.243

### CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Assim, considerando não vislumbrar qualquer defeito ou vício a inquinar o lançamento e o curso do processado, à falta de fundamentos para subsidiar o protesto contra a decisão de primeira instância, fundada esta que foi na promoção da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF em fls. 35/35-v, e referendada, após, em fls. 42 por aquele órgão, que detém competência para produzir informações a respeito do valor venal de imóveis, voto IMPROVENDO o recurso interposto, para manter em seus termos a decisão recorrida.

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JOSÉ NUNES DE OLIVEIRA** 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.

Ausente da votação a Conselheira DENISE CAMOLEZ.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2014.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**DOMINGOS TRAVAGLIA**  
CONSELHEIRO RELATOR