

## Acórdão nº 14.836

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Sessão do dia 02 de dezembro de 2014.

### RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 16.453

Recorrente: **NOBRETEC COMERCIAL LTDA.**

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

Relator: **Conselheiro ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**

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

### ***IPTU – VALOR VENAL – BASE DE CÁLCULO***

*Mantém-se o valor venal constante do lançamento originário e confirmado pela primeira instância administrativa, com fundamento em parecer do órgão competente, quando a peça recursal não oferece elementos 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. 59/61, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por NOBRETEC COMERCIAL LTDA., em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que julgou **improcedente** a impugnação apresentada ao valor venal utilizado no lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2014, para o imóvel de propriedade do referido Motel, localizado na Rua Alvarenga Peixoto, nº 426, lote 1 do PAL 34.242, em Vargem Grande, identificado no cadastro imobiliário do Município pela inscrição de nº 0.437.556-4.

## Acórdão nº 14.836

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

No lançamento impugnado, o imóvel, um galpão com 2.084 m<sup>2</sup> de área edificada, fora avaliado em R\$ 861.113,00. A impugnação pretendia reduzi-lo para R\$ 391.650,00 com base em atualização monetária de laudo da lavra do arquiteto Sandoval Silva, utilizado na impugnação referente ao exercício de 2013 (p.a. 04/99.307.294/2013), alegadamente lastreado no Método do Custo da Reprodução.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT) juntou cópia de suas refutações ao laudo, apresentadas no processo de 2013. Tal refutação apontou dois equívocos no laudo. Primeiro, o custo unitário básico da construção utilizado, de R\$ 535,00, retificado pela GAT para R\$ 590,72. Segundo, a superestimação da depreciação, que o laudo considerava como de 82,10%, o que traduziria imóvel praticamente em ruínas, o que não é o caso. Retificou a GAT a depreciação para 41,0%.

Feitas essas correções, chegou a GAT a um valor venal superior àquele que é objeto da própria impugnação, razão pela qual militou pelo indeferimento do pleito. Foi com base no referido parecer que a autoridade da CRJ produziu a decisão recorrida. Não há, nos autos, comprovante da intimação postal de ciência de tal decisão, mas a própria interposição do Recurso Voluntário indica ciência inequívoca do julgado, suprimindo a formalidade da intimação nos termos do art. 24 do Decreto nº 14.602/96. De toda sorte, em vista da ausência de comprovação da data de ciência, o Recurso deve ser considerado tempestivo.

Alega a Recorrente, em síntese, que:

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\$ 535,55/m<sup>2</sup> para a área de 2.084 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\$ 974,97/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;

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;

## Acórdão nº 14.836

### CONSELHO DE CONTRIBUINTES

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.

9 - o imóvel se localiza em área de risco de violência e que a Prefeitura usa um critério de avaliação para tributar e outro para desapropriar.

Em sua instrução para julgamento de segunda instância, destaca a GAT que o contribuinte praticamente se limita a reiterar equívocos de seu laudo, sem novos elementos de natureza técnica em amparo de sua pretensão.

Destaca que o perito usou o fator  $V_0$ , desatualizado em relação ao mercado, além de reiterar valor equivocado para o CUB. Destaca também que o perito errou ao mencionar que seu laudo utilizara depreciação de 35%, pois na verdade usou 82,10%, corrigidos pela GAT para 41%. O perito também errou ao dizer que empregou fator de comercialização de 1,35, quando na verdade usou 1,00, valor mantido pela GAT na sua análise. Além disso, o perito entra em contradição, afirmando que a fórmula de Harper-Berrine, que ele mesmo usou, leva a resultado subestimado. E a mera indicação da fórmula para cálculo do percentual de idade aparente, por si só, não significa que o valor venal tenha sido calculado corretamente.

Por tais razões, opina o órgão técnico fazendário no sentido de que seja negado provimento ao Recurso.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

**Acórdão nº 14.836**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**V O T O**

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, que julgou improcedente a impugnação apresentada ao valor venal do imóvel sito à Rua Alvarenga Peixoto nº 426, Lote 1 do PAL 34.242 – Vargem Grande, inscrição: 0.437.556-4, referente ao lançamento de IPTU de 2014.

Fatos muito bem narrados no relatório, e as únicas provas técnicas apresentadas pela recorrente foram os laudos já refutados fundamentadamente pela GAT na instrução para a primeira instância. Nenhuma nova prova de tal natureza foi apresentada com o Recurso.

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas do IPTU, órgão então competente para prestar informações quanto ao valor venal de imóveis, analisou os questionamentos e teceu os comentários necessários, e com base nas correções realizadas, descritas no parecer do Gerente da F/SUBTF/GAT, Sr. Bento José Labre (fl. 57) de que não há qualquer justificativa para a alteração da decisão de 1ª instância.

Sendo assim, voto pelo **IMPROVIMENTO** do recurso voluntário.

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **NOBRETEC COMERCIAL LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

**Acórdão nº 14.836**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros DENISE CAMOLEZ, ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR e NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS, substituídos, respectivamente, pelos Suplentes ANDREA VELOSO CORREIA, MAURÍCIO ALVAREZ CAMPOS e PEDRO CLAUDIO NOEL RIBEIRO.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2014.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR