

Acórdão nº 14.838

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Sessão do dia 02 de dezembro de 2014.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 16.321

Recorrente: **ADOLPHO DOS SANTOS MARQUES DE ABREU**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **MARIO MOREIRA PADRÃO NETO**

IPTU – VALOR VENAL

Mantém-se o valor venal original, 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. 510/514, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se da análise de Recurso Voluntário relativo à decisão da F/SUBTF/CRJ que julgou improcedente a impugnação aos valores venais do imóvel localizado na Rua dos Inválidos, 130 loja – Centro, inscrição imobiliária nº 2022886-2, utilizados nos lançamentos do IPTU relativos aos exercícios de 2002 a 2011, constantes do quadro informativo de fl.508v. Tais lançamentos decorrem da cessação da suspensão de exigibilidade, implantada sob condição resolutória, conforme informações complementares (“12 ISENCAO IPTU – SOB COND.RESOLUTORIA”) constantes das guias 01/2011 e 02/2011 (fls.09/10) e relatório do sistema informatizado do IPTU juntado às fls.481/481v.

Acórdão nº 14.838

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

DOS FATOS

A impugnação aos lançamentos foi acompanhada de laudos de avaliação (fls.12/479), nos quais a perita propõe os valores constantes do quadro informativo de fl.508v.

Em 20/05/13, às fls.485/490, após introduzir as modificações que entendeu necessárias no laudo apresentado, adotando cota de terreno de 40% ao invés de trabalhar com o defasado V0, adotando custos indiretos de 25% ao invés de 5%, adotando área construída de 890m² ao invés de 465m², adotando depreciação física de 80% ao invés de 65% e adotando fator de comercialização 1,15 ao invés de 0,65 (condensado junto com o fator de depreciação), autoridade fiscal da F/SUBTF/GAT chegou ao valor de R\$1.185.000,0, em relação ao exercício de 2011. Ao final, a referida autoridade fiscal opinou pelo indeferimento do pleito de revisão dos valores venais adotados nos lançamentos do IPTU dos exercícios de 2002 a 2011, conforme quadro informativo de fl.489v.

Em 23/09/13, à fl.493, com base no parecer de fls.491/492 e nas informações prestadas pela Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve os lançamentos do IPTU dos exercícios de 2002 a 2011.

O Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.496/505, no qual alega, em resumo:

- O parecer da GAT que embasou a decisão da CRJ diz respeito a imóvel estranho à impugnação, relativa ao imóvel situado à Rua dos Inválidos nº 130 loja, com inscrição imobiliária 2022886-2. Consta do parecer de fl.485: *“Trata-se da impugnação, no exercício da inicial, da base de cálculo do IPTU – valor venal – da inscrição imobiliária 0.144.800-0, propriedade de (...) (um sobrado com uma loja no térreo, com jirau e mais dois pavimentos, localizada no Centro, Mal Floriano, próximo à Av. Passos”*. Sendo assim, verifica-se, desde já, o total descompasso entre o imóvel avaliando e o parecer apresentado pela GAT;
- Consta, também do parecer da GAT (fl.485): *“Observe-se a localização próxima de uma esquina valiosa não captada no ensaio fotográfico do laudo. Uma região caracterizada por inúmeros edifícios de múltiplos andares. Hoje quase completamente revitalizada.”*. As avaliações dizem respeito aos exercícios de 2002 a 2001, não podendo haver comparação com o termo *“hoje”*;

Acórdão nº 14.838

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

- À fl.485v, o Fiscal diz que nas primeiras tomadas “Google” o imóvel aparece em reformas, mas não informa em que data foram feitas tais tomadas. Sem saber ao certo quais são as datas das tomadas, não há como imputá-las na avaliação do imóvel em questão e nem se ter certeza de que as obras mencionadas foram realizadas no imóvel em questão. Menciona, ainda, o Fiscal: “*Dada a vizinhança de casas noturnas e prédios de escritórios seria natural que a perspectiva de geração de lucro no imóvel se refletisse no preço muito antes da reforma ocorrer.*”. Devem ser ressaltados quatro pontos, em tal afirmação:
 1. Não existe qualquer casa noturna, na vizinhança;
 2. Até a data de hoje, prédios de escritórios ainda não foram inaugurados;
 3. Até o momento, não houve qualquer valorização do imóvel em questão, apenas o caos de obras que mexem com as estruturas de imóveis vizinhos e interdições de ruas;
 4. A suposta “perspectiva de geração de lucros”, apesar de citada, não foi comprovada com nenhum elemento técnico;
- As fotos de fls.485v, 486 e 486v não retratam o imóvel em questão, nem o trecho onde está localizado. A segunda foto de fl.486v chega a retratar outro logradouro, a saber: a Avn Henrique Valadares. A primeira foto de fl.487 retrata outro trecho da Rua dos Inválidos e a segunda foto retrata a Igreja e o prédio da Petrobras, que se situa em outro logradouro;
- Os valores dos padrões territoriais da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, para a região em questão, não estão de forma alguma desvalorizados (já estiveram há algum tempo atrás). A aplicação do fator de 40% a título de cota de terreno é absurda e é apenas uma construção matemática realizada para aumentar o valor venal do imóvel. Não foi considerado que o trecho onde se localiza o imóvel é menos valorizado, por se tratar de área saturada ao nível de investimento para o comércio ou prestação de serviços, onde integra o Cosme Velho (sem nenhuma revitalização nos exercícios de 2002 a 2011), tampouco que a Rua dos Inválidos tem drenagem precária, tornando-se um rio em dias de chuva;
- O nível de custos indiretos de 25% é incoerente, uma vez que o imóvel avaliando é composto apenas de loja e mezanino. A loja é utilizada como depósito, não havendo cabeamento de telecomunicações ou elevadores;
- O prédio é composto de duas inscrições. A primeira delas é a inscrição da loja (2022886-2), objeto da avaliação em questão, que possui também um mezanino. A segunda inscrição é a dos apartamentos, que ocupam os 2º e 3º pavimentos do prédio. Estes apartamentos não são objetos de avaliação e possuem inscrição imobiliária própria. Quanto à inscrição da loja, foram consideradas a área edificada do térreo (362m²) e a área equivalente do mezanino (113m² = 205m² x 0,55), forma mais adequada à obtenção do custo de reprodução das benfeitorias (Área Equivalente = 362m² + 113m² = 475m²). Ressalta-se que tal método é aceito e aplicado pela própria GAT, em diversos processos, sendo indiscutível que a área do mezanino tenha um custo muito menor de construção;

Acórdão nº 14.838

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

- Entende que o fator de comercialização de 0,65 adotado nos laudos apresentados deve ser mantido, em função das mencionadas características do logradouro, bem como do fato de tratar-se de prédio tutelado com preservação de fachadas, pela Secretaria Municipal de Patrimônio Cultural e dos altos índices de violência, assalto a transeuntes e roubos de carros, no trecho compreendido entre a Rua dos Inválidos, Rua do Senado, Rua Vinte de abril e Campo de Santana (vide reportagens juntadas aos laudos).

Em nova manifestação, de fls.506/508v, autoridade fiscal da F/SUBTF/GAT propôs a manutenção da decisão de 1ª instância, informando, em resumo:

- O imóvel avaliando encontra-se a apenas 50m de distância da Rua da Relação e da Avn Henrique Valadares, nas quais há vários edifícios (foto de fl.485), tanto de destinação comercial (Rua da Relação n^{os} 39 e 49 e Avn Henrique Valadares n^{os} 23 e 47) como residencial (Rua dos Inválidos n^o 138, com dois blocos com aproximadamente 400 apartamentos), o que representa considerável público potencial para imóveis com destinação loja. No outro extremo da quadra, tem-se a Avn Mem de Sá, onde realmente existem diversas casas noturnas, como mencionou o Fiscal de Rendas. A segunda fotografia à fl.485v e as fotografias à fl.486, realmente, não representam o imóvel avaliando, como afirma o Recorrente;
- O V0 apresenta considerável defasagem, em relação ao mercado imobiliário. Para imóveis localizados no Centro, a cota de terreno varia de 30% a 45%. Para imóveis comerciais, devem ser adotados valores próximos aos valores máximos de cada faixa ou um pouco superiores a eles, procedimento que a experiência tem demonstrado atender à maioria dos casos. É perfeitamente plausível, portanto, o percentual de 40%, adotado na análise técnica de primeira instância;
- Os custos indiretos localizam-se na faixa de 35% a 65%, em função das características da construção. Tendo em vista que o CUB adotado no laudo, compatível com o padrão construtivo do imóvel avaliando, é mais do que comedido o percentual de custos indiretos adotado na análise técnica de primeira instância (25%). Tal valor é inclusive inferior ao mínimo recomendado;
- Tem razão o Recorrente, ao afirmar que os apartamentos que compõem os 2º e 3º pavimentos não fazem parte da presente avaliação. A inscrição imobiliária sob análise corresponde apenas à loja com mezanino, com fração fiscal de 0,6370786. A multiplicação de tal fração pela área total da edificação (890m²) resulta em 567m² de área edificada. Quanto ao emprego de área equivalente de construção, frisa que sua utilização é justificável quando coexistem áreas de diferentes padrões construtivos, tais como terraços, quintais, subsolos, áreas descobertas, play-ground etc. Entende ser plausível a aplicação de um coeficiente de redução de no máximo 25%, sobre a área edificada do mezanino. Tem-se, portanto: $A_{eq} = 362m^2 + (0,75 \times 205m^2) = 515,75m^2$;

Acórdão nº 14.838

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

- Quanto ao fator de comercialização, ressalta que, no laudo, a avaliadora optou por não calcular a depreciação física das benfeitorias e considerou a “*deterioração do estado de conservação e a funcionalidade do imóvel*” na valoração do fator de comercialização. Tal procedimento é tecnicamente incorreto. Deste modo, o Fiscal de Rendas que analisou o laudo de avaliação em primeira instância calculou o fator de depreciação física em 80%, o que implicou a desconsideração deste aspecto no fator de comercialização. Não obstante, o Recorrente sustenta a manutenção do reduzido valor de 0,65 para este parâmetro, aplicável somente em casos especiais, como, por exemplo, imóveis limítrofes a favelas. Tendo em vista que a região não se encontra tão retraída comercialmente, como afirma o Recorrente, que os índices de violência alardeados não são exclusivos da microrregião em estudo, e que o coeficiente de depreciação física foi calculado separadamente na análise técnica em primeira instância, entende não caber o emprego de fator de comercialização inferior à unidade;
- Refazendo os cálculos, com a consideração da área de 515,75m² e do fator de comercialização de 1,00, chegou ao valor de 540.400,00, na data de referência 01/01/11;
- Tendo em vista que para os exercícios de 2002 a 2010 o Contribuinte não apresentou laudos avaliatórios diversos, limitando-se a deflacionar o valor obtido para 2011, propõe que o valor de R\$540.000,00 seja deflacionado para os mencionados exercícios, com base na variação do IPCA-E.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Embora tenha sido objeto de equivocada análise quando do julgamento de primeira instância, tais equívocos foram corrigidos, e, diga-se por dever de registro, muito bem corrigidos quando da promoção do órgão técnico para instrução do presente julgamento.

Em favor de tal acurada correção, diga-se por igual dever de justiça, em muito contribuiu a peça recursal.

Acórdão nº 14.838

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

A acurada análise do analista conduziu a uma avaliação em 2011 no valor de R\$ 540.000,00, que foi objeto de ponderadas observações técnicas. O valor encontrado se nos apresenta como bem fundado e digno de respaldar o lançamento original, posto que ao longo dos exercícios objeto da presente lide e para os quais o valor encontrado foi deflacionado representa uma diferença a maior de cerca de 1% a 2%, insignificante pelo seu tamanho, porém representativo de acerto pela proximidade do valor original.

Sendo assim, tendo em vista que, à luz do art. 118, II, do Decreto nº 14.602/96, é a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, antiga GAT, Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, o órgão competente para subsidiar as decisões deste colegiado, e por concordar com o que ali está posto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso voluntário mantendo incólume o lançamento original.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ADOLPHO DOS SANTOS MARQUES DE ABREU** 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.

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

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO RELATOR