

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Sessão do dia 18 de dezembro de 2014.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 16.509

Recorrente: **C.C.C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

Relator: **Conselheiro NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS**

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

Designado para redigir o voto: **Conselheiro ROBERTO LIRA DE PAULA**

***IPTU - CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM
DILIGÊNCIA***

Converte-se o julgamento em diligência, sempre que a busca de informações se mostre necessária para o perfeito exame e elucidação do litígio tributário. Proposta acolhida. Decisão unânime.

***IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E
TERRITORIAL URBANA***

R E L A T Ó R I O

O Recurso Voluntário nº 16.509, ora sob exame (processo nº 04/99.307.171/14), decorre da inconformidade do contribuinte com a decisão de primeira instância que, no exame da impugnação apresentada, veio a reduzir parcialmente o valor venal que serviu de base ao lançamento do IPTU do exercício de 2014, atribuído ao imóvel (um posto de gasolina) localizado na Avenida Brasil, 55.496, com área de 77.572 m² e área edificada de 299 m² (inscrição nº 3.057.011-3).

Registre-se que em decisão de primeira instância o valor do lançamento veio a ser reduzido de R\$ 21.589.789,00 (vinte e um milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e oitenta e nove reais) para R\$ 10.866.000,00 (dez milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais), enquanto o contribuinte pleiteava que este valor fosse fixado em R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais) ou que fosse aplicada a correção do IPCA-E sobre o valor já deferido para o ano anterior de 2013, de R\$ 4.206.627,00 (quatro milhões, duzentos e seis mil, seiscentos e vinte e sete mil seiscentos e vinte e sete reais).

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Adoto o relatório da Representação da Fazenda que detalha todo o trâmite processual com pontual habilidade, nada havendo a lhe ser acrescentado, razão pela qual o subscrevo.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por C.C.C. Empreendimentos e Participações S.A. em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que julgou **apenas parcialmente procedente** a impugnação ao valor venal utilizado no lançamento de IPTU de 2014, para o imóvel situado na Av. Brasil, nº 55.496, em Santa Cruz, identificado no cadastro municipal sob a inscrição de nº 3.057.011-3. No referido lançamento, o imóvel, constituído de posto de gasolina situado em um terreno de 77.572 m², fora avaliado em R\$ 21.589.789,00.

Em sua petição inicial (fls. 2), a contribuinte indicou duas pretensões independentes. Primeiramente, a de que fosse aproveitado o laudo que apresentara na impugnação relativa a 2013, onde obtivera deferimento total, reduzindo o valor venal daquele ano a R\$ 4.206.627,00. Assim, sua primeira pretensão nos presentes autos seria a de que este último valor, atualizado monetariamente para 2014, fosse utilizado no lançamento do presente exercício.

A segunda pretensão da impugnante foi a de reduzir ainda mais a base de cálculo, com fundamento em novo laudo, datado de março de 2014, apontando um valor de R\$ 2.900.000,00 para o imóvel no corrente exercício. Tal laudo teria avaliado o terreno com base no Método Comparativo de Mercado e a área edificada com base no Método do Custo da Reprodução das Benfeitorias. O novo laudo indica que o terreno valeria R\$ 2.500.000,00. E as benfeitorias, R\$ 400.000,00.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância, o órgão técnico fazendário, então denominado Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT), reconheceu que a peculiaridade de tratar-se de posto de gasolina em terreno muito extenso leva a uma distorção em relação ao mercado, no momento de se apurar o valor venal de acordo com a legislação municipal. Isto porque o art. 63, § 4º, da Lei nº 691/84, determina que a base de cálculo no caso de postos de gasolina deve considerar como área edificada a maior dentre as seguintes: (1) a efetivamente construída, ou (2) a de ocupação horizontal máxima do terreno permitida para construção no local.

No presente caso, a área construída é de 496 m², mais da metade da qual constituída de telheiros ou coberturas de bombas. Mas a área de ocupação horizontal máxima de terreno permitida pela legislação urbanística no local seria de 25%, percentual que, aplicado à enorme extensão do terreno aqui tratado, leva a uma área tributável 19.393 m². Foi por essa razão que, no lançamento de 2014, a base de cálculo foi altíssima, de R\$ 21 milhões.

Se o imóvel não fosse um posto de gasolina, adotando outra utilização não residencial, o valor venal, mesmo computando-se a área excedente de terreno nos termos do 2º do art. 59 da citada Lei nº 691/84, seria de apenas R\$ 332.870,00. A situação é tão bizarra que, se o posto fosse simplesmente demolido, e o imóvel passasse a ser constituído apenas do terreno nu, a base de cálculo do IPTU seria pouco superior a R\$ 881 mil, cerca de vinte e quatro vezes menos que o valor venal utilizado no lançamento.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Diante desses fatos, concluiu a GAT que se justifica a revisão da base de cálculo no caso pontual desse imóvel, o que, aliás, já propugnara na instrução da impugnação de 2013, que veio a ser deferida.

Como a contribuinte juntou laudo mais atualizado, referente a 2014, a GAT procedeu a uma análise crítica a partir desse novo laudo. Primeiramente, detectou que, na avaliação do terreno, o perito cometera três erros. Primeiro, não identificara corretamente os elementos amostrais, deixando de fornecer endereço completo, de modo a permitir vistorias nos locais. Segundo, o fator de localização fora descrito tomando por base o valor do metro quadrado não residencial (fator V_c), e não o valor do metro linear de testada (fator V_o). Por fim, não se indicara o método usado para cálculo do fator testada. Por essas razões, a GAT propôs uma outra amostra de mercado, com base em anúncios que juntou às fls. 78-86. Em seguida, procedeu à homogeneização de tal amostra, ao tratamento estatístico com base no critério de exclusão de Chauvenet e à determinação do campo de arbítrio. Como resultado, obteve para o terreno um valor de R\$ 10.251.513,72 em 2014.

No que tange ao valor das benfeitorias, destacou a GAT outros dois equívocos do laudo. Primeiro, o uso de um fator de despesas indiretas de apenas 20%, quando o recomendado seria de 50%, em razão das características construtivas do imóvel e diante do fato de que só o lucro do construtor já costuma ser algo entre 15 e 25% do valor do CUB do Sinduscon, devendo ser computados também custos financeiros que variam de 5 a 20% ao ano, custos de fundações e despesas de administração, projetos, equipamentos de segurança, licenças, habite-se e ISS.

Outra correção procedida pela GAT diz respeito ao fator depreciação, que o laudo indicara como sendo de 77%, decorrente de um estado de conservação que seria o de imóvel necessitado de reparos simples. Para a GAT, o estado demonstrado pelas fotos juntadas é de imóvel novo. Assim, o fator de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke seria de apenas 5,5%.

De resto, a GAT adotou um fator de comercialização de 1,0, já que se trata de posto localizado às margens de uma via de grande circulação. O mesmo fator havia sido implicitamente assumido pelo laudo da contribuinte, já que não utilizara coeficiente algum dessa natureza.

Como resultado das correções, a GAT estimou o valor das benfeitorias em R\$ 614.698,28. O que, somado ao valor de terreno, perfaz um valor total do imóvel de R\$ 10.866.212,00. Esse último valor foi a proposição da GAT à autoridade julgadora de segunda instância, que o adotou na decisão ora recorrida. Tal valor é mais que o dobro do que seria obtido pela mera atualização monetária daquele deferido no julgamento da impugnação de 2013.

Não há, nos autos, comprovante de entrega da intimação postal da decisão recorrida, mas há termo de ciência datado de 16 de junho do corrente (fls. 92-verso). Naquele mesmo dia, foi interposto o Recurso Voluntário, conforme termo de juntada de fls. 94. Logo, a interposição foi tempestiva.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Em sua peça, a Recorrente se limita a pleitear que se adote o valor deferido pela CRJ para 2013, acrescido da correção monetária. Sustenta que, já em sua inicial, havia concordado com tal adoção. Destaca também que o sucesso de 2013 fora o mais recente em uma série de êxitos similares seus, obtidos em impugnações desde 2008.

Em sua instrução para o julgamento de segunda instância, a GAT destaca que o mercado imobiliário tem se valorizado muito acima do índice de inflação oficial. Saliencia que sua análise crítica do laudo foi minuciosa, e que o valor indicado por tal análise está coerente com os preços praticados pelo mercado para o local. Por fim, assinala que o Recurso não se fez acompanhar de qualquer nova argumentação de natureza técnica. Por essa razão, a GAT milita pelo improvimento do Recurso Voluntário.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**
Subscrito pelo Conselheiro **RELATOR**

O que me levou a solicitar vistas ao presente processo, quando do julgamento havido em 6 de novembro de 2014, foram duas informações nele contidas.

A primeira informação diz respeito ao valor de R\$ 10.866.000,00 (dez milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais), adotado quando do julgamento em primeira instância que deferiu parcialmente o pleito do contribuinte. Independente da redução promovida, entendi que tal valor, mesmo com as dimensões do terreno onde está localizado o posto de gasolina que lá existe, é ainda, na minha visão, exorbitante para a região em que se localiza, Santa Cruz.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

A segunda informação que me chamou a atenção, esta prestada pelo i. Conselheiro relator, foi aquela de que os valores adotados ultimamente até o exercício de 2012 o foram observando a correção monetária pelo IPCA-E sobre o valor fixado por análise da então GAT sobre o laudo apresentado pelo contribuinte no longínquo ano de 2008. Tal disposição contrariava efetivamente o Decreto nº 35.048/2012, regulamentado pela Resolução SMF nº 2.719/2012, que acrescentou ao Decreto nº 14.327/2009 diversos parágrafos ao art.18, entre eles o § 1º que assim pontifica: ***“O valor venal da unidade imobiliária edificada poderá ser apurado, em caráter excepcional, com base em declaração do contribuinte, nos casos em que já houver decisão definitiva de procedência, total ou parcial, proferida pelos órgãos julgadores administrativos em processo de impugnação de valor venal”***, devidamente regulamentado pela Resolução 2.719, em seu art. 1º, da seguinte forma: ***“O valor venal da unidade imobiliária edificada utilizado como base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU poderá ser apurado, em caráter excepcional, com base em declaração do contribuinte, nos casos em que já houver decisão definitiva de procedência, total ou parcial, proferida pelos órgãos julgadores administrativos em processo de impugnação de valor venal que tenha sido autuado a partir de 1º de janeiro de 2012”***.

O i. Conselheiro relator foi levado a equívoco de forma involuntária pelo próprio contribuinte, quando este, ao relacionar os processos relativos às impugnações ao IPTU desde 2008 a 2013, declara os valores de forma sequencial parecendo terem todos os valores sido simplesmente adotados após a simples correção monetária sobre o valor adotado em 2008.

Ao se realizar uma verificação mais detida, observa-se, primeiramente, que, com certeza, tal não deve ter ocorrido, pelo menos, com o exercício de 2011, que teve uma variação de irrisórios 0,83%, passando de R\$ 3.527.700,00 (três milhões, quinhentos e vinte e sete mil e setecentos reais), no exercício de 2010, para R\$ 3.557.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil reais) no exercício seguinte, percentual bem menor aos 5,79%, como consta de página eletrônica da Secretaria Municipal de Fazenda sobre o Fator Atualização e cálculo de IPTU em atraso (<http://www.rio.rj.gov.br/web/smf/exibeconteudo?id=121325>).

E é a mais pura verdade. Ao se verificar o contido à fls. 35/38 do p.p., ainda na fase de impugnação, verifica-se que, quando do julgamento do processo de impugnação do IPTU do exercício de 2013, transcreve-se a análise feita pela GAT (Parecer nº 1765/2011) sobre a avaliação apresentada pelo contribuinte com relação ao exercício de 2011 (04/99/307.698/2011). Tal análise foi displicentemente reproduzida em parte pelo próprio contribuinte, quando da peça recursal, ao acostar a decisão do exercício de 2011 à fls. 99/99v., e, ainda, reproduzida em sua totalidade à fls. 10/104, com relação ao exercício de 2012, e à fls. 106/109, relativamente, mais uma vez, ao exercício de 2013.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Nesta peça reproduzida, após longa dissertação inicial, o FR Alexandre Danelon Lopes arbitra o valor do imóvel, com referência ao exercício de 2011, em R\$ 3.557.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil reais) elaborando os seguintes cálculos, além de esclarecer os respectivos artigos da legislação tributária, o que deixamos de fazer aqui:

1. Valor do terreno

Para o cálculo do valor do terreno, foi adotado o método comparativo direto de dados do mercado imobiliário.

1.1 Fator localização

A fl. 41, o perito descreve o Fator de Localização tomando por base o valor do metro quadrado unitário não residencial (VC), quando deveria ter utilizado o valor unitário do metro de testada linear, pois o **que se estar a avaliar neste momento é o terreno** e não o imóvel como um todo, sendo **necessário retificar os valores da tabela de fl.63, substituindo os VC's pelos respectivos VO's**.

1.2 Fator de frente

Não está claro no laudo avaliatório qual a metodologia de cálculo utilizada para este fator, de sorte que adotaremos a seguinte forma de cálculo para o fator:

$F_{\text{test individual}} = \sqrt{\frac{4}{\hat{T}/\hat{T}_p}}$, onde \hat{T} = testada do lote e \hat{T}_p = testada-padrão (igual a 10 metros – art. 66, lei 691/84)

$F_{\text{test}} = F_{\text{test imóvel avaliando}} / F_{\text{test elemento amostral}}$

Ressalte-se, ainda, que a testada do imóvel avaliando utilizada no laudo avaliatório (145m, fl. 65) deve ser retificada para 171,9m, valor cadastrado na base de dados do IPTU.

1.2(sic) Valor do terreno

A partir das correções indicadas nos itens anteriores, obtém-se um valor de **R\$ 3.182.917,94 para o terreno no exercício de 2011**, conforme cálculos demonstrados na planilha em anexo. *(Nota – Não foi transcrita a planilha)*

2. Valor das benfeitorias

Os parâmetros adotados pelo perito no item 6.2 do laudo avaliatório são compatíveis com as características construtivas das benfeitorias e seu custo de reprodução, justificando o valor de R\$ 374.000,00 demonstrado na planilha de fl. 64.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

3. Valor de Mercado do imóvel

Avaliados o terreno e a benfeitoria ali edificada, temos:

Valor do imóvel = Valor do terreno + valor da benfeitoria

Valor do imóvel = R\$ 3.182.917,94 + R\$ 374.000,00 = R\$ 3.556.917,94

4. Conclusão

Diante do exposto, opinamos pelo **DEFERIMENTO PARCIAL do pleito de revisão para 2011 no montante de R\$ 3.557.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil reais)**, em números redondos, para o imóvel de inscrição imobiliária 3.057.011-3.

À consideração superior.
F/SUBTF/GAT, 27/09/2011.

Por sua feita, o Gerente da F/SUBTF/GAT ratificou, no mesmo dia, o parecer do FR Alexandre Danelon Lopes.

Tal análise, feita a três meses do termo inicial previsto pela Resolução SMF nº 2.719/2012, que regulamentou os parágrafos 1º a 5º introduzidos pelo Decreto nº 35.048/2012 no art. 18 do Decreto nº 14.327/2009, pela sua proximidade dá ares de validade estendida.

O FR Alexandre Danelon Lopes acrescentou em seu parecer de 2011, que, “[A] título de comparação, e reforçando a distorção presente, o hipermercado existente nas proximidades do imóvel em tese possui área edificada de 18.160 m² em terreno de 292.333 m² com valor venal de R\$ 14.780.643, inferior ao lançado para o posto de gasolina, que pode ser avaliado pontualmente pelo Método do Custo de Reprodução, onde o valor do terreno é levado em consideração em separado das benfeitorias ali existentes, o que, se não elimina, reduz consideravelmente as distorções causadas pelo terreno de grandes dimensões que é ocupado por um posto de gasolina edificado em menos de 0,40% de sua área total”.

O mesmo FR autor do parecer acima transcrito, quando do processo 04/99/307.113/2013, ao elaborar o Parecer nº 235/13, diz o seguinte (vide fls. 109 do pp):

Tendo em vista que não houve alteração significativa na valorização do imóvel em tela desde então, e seguindo o que foi adotado no exercício anterior, opinamos pelo **DEFERIMENTO** do pleito de revisão para 2013, propondo que o valor recomendado para 2011 seja atualizado com base no índice que corrigiu o tributo no período.

Face ao exposto, e dentro da margem de arbítrio do avaliador, entendemos que o valor venal para o imóvel de inscrição 3.057.011-3, em 01/01/2013, deva ser de **R\$ 4.206.627,00 (quatro milhões, duzentos e seis mil, seiscentos e vinte e sete reais), em números redondos.**

À consideração superior.
F/SUBTF/GAT, 26/03/2013.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

No dia seguinte, o Gerente da F/SUBTF/GAT ratificou o parecer do FR Alexandre Danelon Lopes.

Concordo plenamente com o i.FR. Não houve alteração significativa na valorização do imóvel em tela desde então. E, pelo que sei, muito menos entre 2013 e 2014.

Porém, numa mudança de 180^o, o mesmo FR Alexandre Danelon Lopes, ao analisar o laudo apresentado pelo contribuinte no exercício de 2014, e utilizando-se da mesma estrutura das análises anteriores, assim como do método comparativo, tomando como elementos amostrais imóveis escolhidos pelo próprio, em lugar daqueles informados pelo *expert* do contribuinte, e com uma análise muito bem estruturada e um pouco mais detalhada, reduz para expressivos R\$ 10.866.000,00 o valor do lançamento original, mais de duas e meia vezes o valor arbitrado pelo mesmo FR no exercício de 2013, deferindo parcialmente a pretensão do proprietário, posto que o valor originalmente lançado era de R\$ 21.589.719,00, 5,12 vezes maior que o arbitrado no exercício anterior.

Entretanto, além da discrepância de valores, há uma diferença capital. Na avaliação de 2011, o referido FR adotou um coeficiente redutor de 25% em cima da área do terreno de 77.572 m², “... *já que a taxa de ocupação máxima permitida para o imóvel em tese é de 25% da área do terreno, conforme cópia de tela COUA1 do sistema SIAM...*” (vide, p.ex., fl. 35), o que a reduz para 19.393 m². Foi tal redução, **ainda vigente nos dias atuais**, que influenciou o valor venal encontrado de R\$ 3.557.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil reais) para aquele exercício.

A se manter tal redução, e adotando-se o novo Parecer do i.FR Alexandre Danelon Lopes, o valor do terreno, a grosso modo, passaria a ser de R\$ 2.562.878,43, ou seja 25% x 10.251.513,72, e o valor final, com benfeitoria, seria de R\$ 3.177.576,43, bem inferior aos R\$ 4.455.544,68, correspondente ao valor venal adotado para 2013 multiplicado pelo fator de atualização de 2014 (1,0585).

Além do mais, há que se mencionar que o i.FR, quando da análise do laudo avaliatório do contribuinte, apresentado no exercício de 2011, trouxe aos autos, para embasar o acerto de sua análise, significativo elemento comparativo, (vide fls. 37), representado por imóvel destinado a hipermercado instalado em terreno de 292.333 m², com área edificada de 18.160 m², e com valor venal de R\$ 14.780.643,00, o que nos leva a entender, como parece ter ocorrido ao douto servidor fazendário, como correto aquele valor arbitrado para 2011.

Outrossim, registre-se que a utilização do imóvel continua, até a presente data, sendo destinada a Posto de Combustível. Por esta razão parece equivocada a retirada do coeficiente de 0.25 previsto na página da COUA1 do SIAM, quando nos referimos ao valor venal do IPTU. Com certeza, se estivéssemos tratando de ITBI, aí sim.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Além do mais, caso se entenda a avaliação do imóvel relativamente ao exercício de 2014 para uma utilização genérica, e não específica para Posto de Combustível, quando aí poder-se-ia justificar a retirada do coeficiente de 0,25 – deve ser registrado, entretanto, que estamos tratando do valor venal do IPTU de um imóvel hoje destinado a posto de combustível, e não do ITBI, para transmissão do imóvel a terceiros, o que tornaria natural a ausência do coeficiente.

Ainda mais, há que se observar que, numa eventual retirada do coeficiente de 0,25, não se pode perder de vista o processo de descontaminação, a que todo terreno, anteriormente destinado à postos de combustível ou que tenham contido em seu solo algum depósito ou reservatório de material contaminante, são ambientalmente obrigados a proceder, o que é bastante oneroso e demorado.

Como primeiro exemplo podemos lembrar celebre processo de descontaminação de terreno ocorrido em conhecido Posto de Gasolina ESSO, na confluência das Av. Delfim Moreira e Borges de Medeiros, destinado à incorporação imobiliária que teve de trocar todo o solo em profundidade expressiva, além de reparar e prevenir eventuais danos a areia da praia fronteiriça.

Outro exemplo que trazemos diz respeito a empreendimento municipal de construção de mais de 2000 casas em terreno no bairro de Triagem, anteriormente utilizado pela LIGHT para depósito de transformadores à base de óleo ascarel, elemento altamente cancerígeno, e que foi objeto de relevante e oneroso processo de descontaminação, tudo ao que se consta arcado pelo Município, dado à meritória finalidade de acolher desabrigados de intempéries havidas, s.m.j., em 2010.

Diante do exposto, só nos resta recomendar a **CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA**, para que o processo retorne à F/SUBTF/GAT, atual F/SUBTF/AAT, e nos seja esclarecida a razão da não adoção da redução de 25% na área do terreno, ainda vigente, assim como quaisquer outros esclarecimentos que julgar necessários, ou, ainda, se for o caso, a reavaliação do imóvel, ou a confirmação da avaliação de 2011 como base para atualização.

Acórdão nº 14.848

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **C.C.C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, acolher a proposta de conversão do julgamento do recurso em diligência, nos termos do voto do Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**, subscrito pelo Conselheiro Relator.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2015.

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO REDATOR DO VOTO
(Também designado para assinar o voto do Conselheiro Relator **NEWTON SILVEIRA PALHANO DE JESUS**,
por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)