

Acórdão nº 14.861

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Sessão do dia 18 de dezembro de 2014.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 16.258

Recorrente: **FUNDAÇÃO ELÍSIO FERREIRA AFONSO**

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

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

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

***IPTU – BASE DE CÁLCULO – IMPUGNAÇÃO DO
VALOR VENAL***

É de ser mantida decisão de primeira instância que, com base em opinativo do órgão técnico competente, e agora confirmado, manteve o valor venal que serviu de base ao lançamento, quando não há elementos concretos nos autos que a contradigam. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.

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

R E L A T Ó R I O

O Recurso Voluntário nº 16.258, ora sob exame (processo nº 04/99.307.395/12), decorre da inconformidade do contribuinte com a decisão de primeira instância que, no exame da impugnação apresentada, veio a confirmar o valor venal que serviu de base ao lançamento do IPTU do exercício de 2012, atribuído ao imóvel localizado rua Buenos Aires, 243 - Centro, uma loja com área de 513 m² (inscrição nº 3.075.335-4).

Registre-se que em decisão de primeira instância o valor do lançamento veio a ser confirmado, mantendo o valor venal que serviu de base à tributação do exercício questionado, de R\$ 989.426,00 (novecentos e oitenta e nove mil quatrocentos e vinte e seis reais).

Acórdão nº 14.861

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 “in totum”.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por FUNDAÇÃO ELÍSIO FERREIRA AFONSO em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que julgou **improcedente** (v. fls. 127) a impugnação apresentada ao valor venal utilizado no lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2012, para o imóvel localizado na Rua Buenos Aires, nº 243, no Centro, identificado no cadastro imobiliário do Município sob a inscrição de nº 3.075.335-4.

No referido lançamento, o imóvel, uma loja 513 m², teve seu valor fixado em R\$ 989.426,00. A impugnação pretendeu reduzi-lo para R\$ 505.000,00, com base em laudo do próprio exercício de 2012, alegadamente lastreado no Método Comparativo.

Ressalte-se que o contribuinte questionou também a aplicação da tipologia loja a todo o imóvel, pois a parte de cima do mesmo não corresponderia às respectivas características. A Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial da Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana indeferiu o pleito de mudança cadastral às fls. 100-verso. A decisão foi publicada em Diário Oficial no dia 21 de agosto de 2012 (fls. 102), após frustrada a tentativa de ciência pela via postal (v. fls. 101). O contribuinte manifestou irrisignação com tal decisão, porém somente em 21 de novembro de 2012 (fls. 104), quando já esgotado o prazo de 30 dias para recorrer de decisões em procedimentos de revisão cadastral (v. arts. 162, III, e 163 do Decreto nº 14.602/96).

No que tange ao valor venal, a decisão recorrida fundamentou-se em parecer da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT), que teceu diversas críticas à prova técnica apresentada pelo impugnante.

Assinalou a GAT que o laudo em questão omitira a análise de mercado, exigida pela norma técnica, evitando assim abordar a disparada de preços dos imóveis no Rio de Janeiro. Além disso, o imóvel não seria atípico quanto ao padrão, conservação ou aproveitamento, de modo a justificar a pretensa subvalorização pontual do mesmo em relação aos parâmetros da Lei de Planta de Valores, sabidamente defasada em relação à média da realidade de mercado.

A única atipicidade apontada pelo laudo seria a existência de Decreto de desapropriação do imóvel, datado de 1981, o que, no entender do perito, justificaria a aplicação de fator redutor de 50%, pela restrição legal ao pleno aproveitamento. A GAT destacou que o referido Decreto só teria valido por dois anos, e que o contribuinte possui a oportunidade do contraditório judicial, caso o eventualmente preço oferecido pelo Poder Público venha a ser inferior a seu real valor. Somente a retirada desse fator redutor já seria suficiente para levar a base de cálculo acima até mesmo daquela usada no lançamento atacado.

Acórdão nº 14.861

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Outro problema do laudo é o fato de que apenas os elementos amostrais de número 5 e 6 se fizeram acompanhar da identificação da fonte das informações, o que compromete severamente a confiabilidade da amostra. Além disso, não foram juntadas plantas baixas nem memória de cálculo para justificar a pretendida redução de áreas reais na obtenção da área equivalente.

A decisão recorrida foi cientificada em 16 de outubro de 2013 (v. termo de intimação pessoal às fls. 127-verso). O prazo recursal foi prorrogado a pedido (v. fls. 128). O Recurso foi interposto em 5 de dezembro daquele mesmo ano, conforme fls. 129. Logo, a interposição foi tempestiva.

O Recorrente volta a questionar a tipologia aplicada ao imóvel pelo cadastro do IPTU. Afirmar que o laudo apresentado na impugnação demonstrara de forma insofismável a veracidade do seu fator de equivalência. Alega que não foram indicadas com precisão as falhas técnicas do laudo. Que o mercado imobiliário carioca vinha caindo após a subida. Que a utilização de áreas equivalentes como elementos amostrais torna sem sentido juntar plantas baixas, pois as amostras bastariam. Que o Decreto de desapropriação desvaloriza pela metade o imóvel, pois não é comum conseguir-se no processo valor acima do mercado, e mesmo assim a quantia dependeria de precatórios. Que o Decreto de restrição ao uso do imóvel não teria prazo (juntou ficha da SMU, datada de 2012, indicando que o imóvel estaria tombado/preservado e atingido por decreto expropriatório). Que embora a norma técnica exija identificação das fontes de informações sobre as amostras, nem sempre isso é possível. Que não foi formulada exigência para juntada de plantas baixas. Que a unificação das inscrições do imóvel levou a um aumento absurdo da base de cálculo, por suprimir a tipologia mais benéfica para a parte de cima.

Em sua instrução para o julgamento de segunda instância, a F/SUBTF/GAT reafirmou que o Decreto de restrição do uso do imóvel citado no Recurso só teve vigência por dois anos, sem alcançar o exercício aqui examinado. E destacou que, de resto, não foram apresentadas novas provas técnicas que infirmassem as premissas da decisão recorrida. Por essa razão, milita a GAT no sentido de que seja negado provimento ao Recurso Voluntário.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Acórdão nº 14.861

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

VOTO

O recurso voluntário sob análise refere-se a inconformidade do contribuinte, FUNDAÇÃO E. F. AFONSO, com o valor venal de R\$ 989.426,00 (novecentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais), atribuído para o imóvel de sua propriedade, localizado na rua Buenos Aires, 243 – Centro, uma loja com 513 m² de área edificada (inscrição nº 3.075.335-4), para o exercício de 2012.

Paralelamente, o contribuinte (fls.4) apresentou pedido de revisão de tipologia no entendimento de que os pavimentos superiores (jirau, sala e sótão) não poderiam ter sido considerados como integrantes da “loja” e, portanto, não poderiam ter sido incluídos no cálculo do imposto, que veio a ser indeferido pela Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial da Coordenadoria do IPTU, órgão competente para tal decisão.

A impugnação apresentada foi instruída com laudo pericial (fls. 55 a 72) elaborado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado (ABNT NBR 14.653) do Engenheiro Elias Mansour, sugerindo, ao final, o valor venal de R\$ 505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais).

Este laudo veio a merecer análise e parecer fundamentado do Fiscal de Rendas, CRESO M. G. ANDRADE, da F/SUBTF/GAT (fls.123 a 126), que, ao final, feitas as críticas necessárias, propôs o indeferimento da redução do valor venal, proposição esta que veio a ser acolhida pela decisão de primeira instância, ora recorrida, de fls. 127.

Inconformado o contribuinte interpôs o recurso ora sob nosso exame, renovando, inclusive, sua argumentação de que a existência de Decreto de Tombamento da Secretaria Municipal de Urbanismo (2984 de 12.02.81) constitui fator de restrição legal para a desvalorização do imóvel. Entretanto, tal argumento perde força quando os setores envolvidos informam que o referido decreto teve eficácia apenas por dois anos.

O recurso interposto por tal decisão não apresenta argumentos de critérios técnicos e não conseguiu arregimentar fundamentos capazes de comprometer a análise do laudo apresentado, tanto mais quando a revisão procedida pela GAT (fls. 142) para atender às suas funções de órgão opinativo para as decisões técnicas deste Conselho (art. 118, II do Decreto 14.602/96), opina no mesmo sentido pelo indeferimento da revisão do valor venal.

Não encontramos fundamentos que nos permitam questionar a decisão recorrida, até porque o recorrente não trouxe à colação qualquer nova documentação ou argumentos técnicos que demonstrassem, inequivocamente, que o indeferimento de primeira instância, agora contestado, merecesse ser revisto, como também veio a concluir a F/SUBTF/GAT no reexame pontual do valor venal ali reconhecido.

Acórdão nº 14.861

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Não nos parece, face àqueles esclarecimentos técnicos, haver qualquer ponto a merecer crítica ou complementação, razão pela qual o endosso integralmente e passam a integrar este voto como se aqui estivessem transcritos.

Assim, voto, acompanhando a promoção da Representação da Fazenda, pelo IMPROVIMENTO do recurso interposto, mantendo-se o valor venal de R\$ 989.426,00 (novecentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais) para o exercício de 2012, ora sob nossa análise.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **FUNDAÇÃO ELÍSIO FERREIRA AFONSO** 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, 15 de janeiro de 2015.

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO

(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)