



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº 04/99.307.073/2014
Data da autuação: 11/03/2014
Rubrica: Fls. 128

Acórdão nº 15.292

Sessão do dia 10 de dezembro de 2015.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 16.634

Recorrente: **MARIA DO SOCORRO MARQUES DE ANDRADE BAHIA SILVA**

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

Relator: Conselheiro **ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**

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

***IPTU – REVISÃO DE 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 técnico competente, quando a peça recursal não oferecer elementos que justifiquem sua alteração. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 116/118, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARIA DO SOCORRO MARQUES DE ANDRADE BAHIA DA SILVA em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) de julgar **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 localizado na Rua Santo Amaro, números 79 e 81, na Glória, identificado no cadastro imobiliário do Município pela inscrição de nº 2.987.944-2.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº 04/99.307.073/2014
Data da autuação: 11/03/2014
Rubrica: Fls. 128

Acórdão nº 15.292

Cadastrado na tipologia “Especial”, o imóvel contém duas edificações principais, uma com características de casa e outra com características de edifício. Foi erguido há mais de sete décadas e possui um total de 789 m² de área edificada. No lançamento de 2014, teve seu valor venal fixado em R\$ 687.128,00. A impugnação pretendeu reduzi-lo para R\$ 440.710,00, com base em laudo do próprio exercício de 2014, utilizando o Método do Custo da Reprodução das Benfeitorias.

Em sua instrução para julgamento de primeira instância, a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT), atualmente Assessoria de Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT), destacou que o laudo se equivocara ao usar o custo unitário básico (CUB) correspondente a projeto de interesse social, de apenas R\$ 787,55/m². O correto seria aplicar, à casa localizada no imóvel, o CUB de residência unifamiliar padrão normal. E para o prédio de apartamentos, o CUB de prédio popular de baixo padrão. Conservadoramente, a AAT optou por aplicar ao imóvel todo este último, o mais baixo dos dois, no valor de R\$ 1.077,11.

Além disso, o percentual de despesas indiretas de construção deveria ser de 40%, e não de 35%, como indicado no laudo, pois este último coeficiente só se aplicaria a construções simples.

Por outro lado, o laudo usara um fator de comercialização de 0,75, sob o fundamento de que a característica construtiva, a topografia e a proximidade de comunidade carente o justificariam. Ocorre que, segunda a AAT, as peculiaridades da construção já são computadas na determinação do CUB aplicável. A topografia não tem impacto sobre o valor das benfeitorias. E apesar da vizinhança desfavorável, os preços de imóveis nas cercanias desautorizariam um fator menor que a unidade.

No que tange ao terreno, asseverou a AAT que a correção de seu valor por mau aproveitamento, como efetuada pelo laudo, se justificaria apenas no cálculo de aluguéis, pois o locatário não pode ser penalizado por uma situação a que não deu causa. Não se aplicaria ao cálculo do valor venal do terreno em si. A AAT calculou o valor do terreno como percentual daquele das benfeitorias, aplicando o índice previsto para o vizinho bairro do Catete, em tabela de largo uso no mercado imobiliário. Tal índice fica entre 35% e 45%, e a AAT escolheu o limite inferior. Por fim, a AAT acatou o coeficiente de depreciação de 46,25%, proposto no laudo.

Introduzidas essas correções, o órgão técnico fazendário chegou a uma base de cálculo de aproximadamente o dobro daquela utilizada no lançamento impugnado. Mesmo que se adotassem as premissas do laudo, com exceção da redução do valor do terreno por mau aproveitamento, chegar-se-ia a valor maior que o usado no lançamento. Por tal razão, militou a AAT pelo indeferimento da impugnação.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº 04/99.307.073/2014
Data da autuação: 11/03/2014
Rubrica: Fls. 128

Acórdão nº 15.292

Foi com base nessa manifestação técnica que a CRJ prolatou a decisão recorrida, de cuja notificação postal não há, até a presente data, comprovação nos autos. De todo modo, a própria interposição do Recurso indica ciência inequívoca da decisão e supre a necessidade da respectiva intimação, conforme art. 24 do Decreto nº 14.602/96. Considerando a ausência do comprovante postal, a interposição não pode ser considerada intempestiva.

Alega a Recorrente que o imóvel está em área de risco, tem mais de 70 anos e constitui aquilo que, no linguajar popular, se conhece como “focinho de porco”. Comunica que ingressou com a ação ordinária 2007.001.172920-2, na qual foi elaborado laudo de perito judicial apontando um valor de R\$ 374.462,00 para o imóvel no exercício de 2007, laudo esse que foi endossado por decisão vitoriosa inclusive em segunda instância. Por essa razão, pede que a decisão da CRJ seja reformada para que se considere procedente o valor que pleiteou na impugnação administrativa.

Em sua instrução para o julgamento deste E. Colegiado, a AAT salienta que a idade avançada do imóvel já fora ponderada em sua avaliação em primeira instância, através do acatamento do coeficiente de depreciação proposto no laudo apresentado junto com a impugnação administrativa. Fora isso, o único outro argumento de natureza técnica apresentado pelo Recurso teria sido o valor apontado em laudo judicial para 2007, momento muito distante do fato gerador aqui tratado. Em 1º de janeiro de 2014, as operações de pacificação levadas a cabo pelas autoridades estaduais nas comunidades carentes cariocas, bem como as facilidades de financiamento e outras conjunturas econômicas, teriam elevado substancialmente o valor dos imóveis na Cidade do Rio de Janeiro. Por essas razões, milita a AAT pelo improvimento do Recurso Voluntário.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.



CONSELHO DE CONTRIBUINTE



Processo nº 04/99.307.073/2014
Data da autuação: 11/03/2014
Rubrica: Fls. 128

Acórdão nº 15.292

VOTO

Trata-se de recurso voluntário interposto pelo Recorrente face a decisão que julgou improcedente a impugnação ao lançamento do IPTU de 2014, referente à inscrição nº 2.987.944-2.

Foi estabelecido para o lançamento do IPTU de 2014 o valor de R\$ 687.128,00. A Recorrente de acordo com elementos probatórios por ele produzidos, reputou o valor justo de R\$ 440.710,00.

A Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT) analisou os argumentos apresentados pelo Recorrente e emitiu o parecer de fls. 46e 47/14, que concluiu pelo indeferimento do pleito.

Tendo em vista o parecer da Fiscal de Rendas (fl. 48) e com base nas informações prestadas pela Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamentos Tributários julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve o lançamento do IPTU de 2014.

Em seu recurso a contribuinte contestou a decisão e manteve seu posicionamento e o valor pretendido.

O órgão técnico ao analisar o recurso, concluiu que o mesmo não apresentava argumentos técnicos que justifiquem a revisão do valor venal, razão pela qual opinou pela manutenção da decisão recorrida.

Face ao exposto, comungo com a promoção da Representação da Fazenda que acata sugestão da parecerista, e voto pelo IMPROVIMENTO do recurso voluntário interposto, e que seja mantida a base de cálculo do lançamento impugnado.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES



Processo nº 04/99.307.073/2014
Data da autuação: 11/03/2014
Rubrica: Fls. 128

Acórdão nº 15.292

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARIA DO SOCORRO MARQUES DE ANDRADE BAHIA SILVA** 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 o Conselheiro FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2015.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR