

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão n° 15.722**

Sessão do dia 08 de dezembro de 2016.

**RECURSO VOLUNTÁRIO N° 17.713**

Recorrente: **JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA FONSECA**

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

Relator: Conselheiro **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**

Designado para redigir o voto da proposta de diligência: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE  
PAULA**

***IPTU – NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA  
POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO –  
INOCORRÊNCIA***

*Não é nula, por falta de fundamentação, decisão apoiada em parecer do competente órgão técnico, nos termos do disposto no art. 118, II, do Decreto n° 14.602/96. Preliminar de nulidade rejeitada. Decisão unânime.*

***IPTU – NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA  
POR PREJUÍZO DO DIREITO DE DEFESA –  
INOCORRÊNCIA***

*É de ser rejeitada preliminar de nulidade da decisão por prejuízo do direito de defesa, se não demonstrado o alegado prejuízo. Preliminar de nulidade rejeitada. Decisão unânime.*

***IPTU – CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM  
DILIGÊNCIA***

*Converte-se o julgamento em diligência, para pedido de esclarecimentos que o Colegiado entenda relevantes para mais segura formação de seu convencimento. Proposta acolhida. Decisão unânime.*

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

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 15.722**

## RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 97/99, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA FONSECA, frente à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), que indeferiu a impugnação apresentada ao valor venal do imóvel localizado na Av. Salvador Allende, nº 450, Lote 16, PAL 28733, Quadra 2, em Jacarepaguá, inscrição nº 1.206.602-3, referente ao lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício de 2016.

Em sua impugnação, o contribuinte reputou como justo o valor venal de R\$ 1.000.000,00, com base no Laudo de Avaliação apresentado, às fls. 47/73, frente a um valor originalmente lançado de R\$ 1.206.621,00.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT) analisou o Laudo de Avaliação apresentado, elaborado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, e, após as devidas correções, conforme promoção de fls. 77 e planilha de fls. 76, sugeriu o indeferimento da impugnação em vista de ter alcançado, na avaliação pontual, um valor venal de R\$ 1.350.651,84, portanto, superior ao lançado através da Guia 00/2016.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ), louvando-se no opinamento do órgão técnico, indeferiu a impugnação do valor venal do IPTU de 2016.

Irresignado, o Recorrente interpôs o presente Recurso Voluntário, sob as seguintes alegações, em apertada síntese:

– preliminarmente, que é nula a decisão recorrida, pois ignorou, no parecer que a embasou, o fundamento crucial da impugnação, consistente na interdição do trecho da Av. Salvador Allende em que está situado o imóvel;

– que a questão é ainda mais relevante por se tratar de imóvel comercial, que sofre a perda radical de clientela em decorrência da impossibilidade de acesso pelos consumidores;

– que a decisão recorrida ainda deixou de considerar a multiplicação de ocupações ilegais no entorno do imóvel, os quais são elementos determinantes para a avaliação do imóvel;

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão n° 15.722**

– que o parecer que embasa a decisão recorrida simplesmente não apresenta os cálculos que explicariam o valor venal encontrado, impossibilitando o exame da correção do cálculo pelo Recorrente;

– que são inúmeros os precedentes que decretam a nulidade de atos administrativos sem fundamentação;

– no mérito, que a decisão recorrida, conforme salientado, comete dois erros evidentes, ao afirmar que: (a) não teria sido justificada a utilização do fator equivalência, quando há item específico sobre o assunto no parecer; e (b) quando afirma que não teria sido utilizado o VC para o cálculo do fator de transposição, embora tenha sido efetivamente utilizado;

– que não se pode aceitar que elementos amostrais utilizados no laudo tenham sido desconsiderados simplesmente em razão do cancelamento dos mesmos no cadastro municipal; conforme demonstrado no laudo, esses imóveis, de tipo galpão ou industriais, foram colocados à venda quando ainda possuíam essa destinação, em data muito próxima à elaboração do laudo;

– que, ademais, não se pode aceitar que o fator de equivalência utilizado para imóveis de mesma destinação seja igual a 1,00 e os de utilização diferente seja igual a 0,90. A Avaliação deve basear-se em cada um dos elementos amostrais comparados, o que depende, por exemplo, da conservação dos imóveis;

– que, todavia, o parecer que embasou a decisão recorrida preferiu generalizar todas as amostras, utilizando metodologia claramente equivocada e destoante da realidade da comparação.

Pelas razões expostas, requer o Recorrente seja anulada a decisão recorrida, para que outra seja proferida em seu lugar. Caso assim não se entenda, que seja reformada integralmente a decisão recorrida.

A Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT), em atenção ao disposto no art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, prestou as informações que constam de fls. 81/82, em síntese, que:

– quanto à proximidade de favelas, que esse é um fator que perturba a todos os imóveis da cidade e que já é levado em conta no lançamento de massa decorrente da Planta Genérica de Valores;

– além disso, no método de avaliação escolhido – o comparativo –, a escolha deve levar em conta a semelhança com o imóvel avaliando, inclusive quanto a este tópico. Assim não sendo, restaria a alternativa da homogeneização. Nada especial se fez em um sentido ou outro;

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão nº 15.722**

– os fatores de homogeneização usados no laudo precisam ser justificados. O fator de equivalência é o que necessita de maior cuidado. Quando a amostra não equivale ao imóvel avaliando, as formas de prova dessa não equivalência geralmente são fotografias, pois o laudo deve criar convicção em quem examina cada elemento amostral sobre a sua conservação e padrão de acabamento para compará-lo (o elemento amostral com o imóvel avaliando), mormente quando os elementos amostrais são ditos superiores ao avaliando. Só a afirmativa do técnico – que não possui fé pública – e exclusivamente a respeito do estado de conservação (do elemento amostral), para daí deduzir equivalência superior dos elementos amostrais em relação ao imóvel avaliando é muito pouco;

– quanto ao fator de transposição, não se observa, na realidade, nenhum contraditório real. O VC adotado pelo perito é igual ao adotado pelo Fiscal. Portanto, o valor unitário do metro quadrado comercial foi adotado como fator de transposição para valorização da localização do imóvel avaliando e dos elementos amostrais tanto no laudo quanto em sua análise;

– quanto aos imóveis relativos a inscrições canceladas, quer o recurso que possam ser levados à amostra. Talvez até pudessem, desde que, em primeiro lugar, o perito demonstrasse suas existências, áreas, utilizações. Assim, sem uma conciliação prévia do cadastro com as informações comerciais precárias levantadas no laudo, não há contraditório possível;

– quanto à presença do imóvel residencial na amostra, não é aconselhável comparar naturezas distintas – imóveis comerciais, especialmente galpão, com residência;

– nem o laudo e nem a análise pontuaram o tamanho do terreno e nem, obviamente, o avaliaram separadamente;

– quanto aos transtornos provocados pelas obras no entorno do imóvel avaliando, talvez acarretem uma possível pequena desvalorização temporária – com ulterior valorização do imóvel ao término das obras. Entretanto, tal desvalorização não foi suficiente para que o valor venal ficasse abaixo da subvalorizada base de cálculo do IPTU. Ou, pelo menos, o laudo não o demonstra, pelo contrário.

Opinou o órgão técnico, em razão do exposto, pelo improvimento do recurso.”

A Representação da Fazenda requereu a rejeição das preliminares de nulidade da decisão recorrida, suscitadas pelo Contribuinte e, no mérito, opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão n° 15.722**

**VOTO – PRELIMINAR DE NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO**

A decisão recorrida acha-se plenamente apoiada em análise efetuada pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, nos termos do art. 118, II, do Decreto n° 14.602/1996, que explicitou as razões pelas quais o valor venal adotado no lançamento deveria ser mantido.

Esclareceu o órgão técnico que a multiplicação das ocupações ilegais no entorno do imóvel é problema que diz respeito a quase todos os imóveis da cidade e que já é levado em conta no lançamento de massa decorrente da Planta Genérica de Valores.

Quanto à alegação de que a análise teria ignorado fundamento crucial da impugnação, qual seja, a interdição temporária da Av. Salvador Allende, nenhuma razão haveria para que o órgão técnico examinasse questão não suscitada pelo contribuinte no laudo que apresentou.

Voto, assim, pela REJEIÇÃO da preliminar de nulidade da decisão, por falta de fundamentação.

**VOTO – PRELIMINAR DE NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA**

Igualmente, não é de ser acolhida a alegação de que a decisão recorrida deixou de apresentar os cálculos que explicariam o valor venal encontrado, impossibilitando o exame de sua correção.

Ora, a decisão e o parecer do órgão técnico indicavam perfeitamente os elementos que justificavam os cálculos realizados, inclusive a planilha de fl. 76, onde constam resumidos todos os dados utilizados no cálculo do valor venal pelo Método Comparativo, e os esclarecimentos de fl. 77.

Face ao exposto, voto pela REJEIÇÃO da preliminar de nulidade da decisão recorrida por cerceamento do direito de defesa.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão n° 15.722**

**VOTO – CONVERSÃO DO JULGAMENTO DO RECURSO EM DILIGÊNCIA**

Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

(Subscrito pelo Conselheiro **RELATOR**)

Reconheço que, inequivocamente, a Assessoria de Análises Técnicas detém efetiva excelência na análise de valores venais, entretanto reconheço e entendo como justificável que a excessiva demanda a que estão submetidos os *experts* daquela repartição levem-nos, naturalmente, a adotar procedimentos padrões, sem que, muitas vezes, possam se deter em especificidades ou singularidades de cada caso que se lhes apresentam.

O grande volume de novos empreendimentos decorrentes do *boom* imobiliário que até poucos tempos vivemos, com o conseqüente acréscimo de solicitações de análise, não só levou a uma sobrecarga de trabalho para os profissionais ali lotados, mas, também, trouxe a dificuldade, insistimos, que particularidades de cada caso pudessem ser verificadas com maior acuidade.

É o que ocorre no presente caso.

Não fora o conhecimento das dificuldades decorrentes do grande volume de obras a que a cidade ficou submetida no período pré-olímpico, assim como as restrições durante o próprio período olímpico iniciado previamente em 17 de julho de 2016, que, por ter integrado, como representante do setor da Construção Civil, o Comitê de Crise instituído pela Empresa Olímpica Municipal, tive total conhecimento, a caótica situação a que foi submetido o imóvel objeto da presente lide teria passado despercebida por mim, assim como, naturalmente, não chamou a atenção dos técnicos da Fazenda.

A região onde está situado o imóvel em causa, na ponta final da Salvador Allende, passou os últimos 3 a 4 anos submetida a interdições que variavam da quase totalidade a parcial, com conseqüências gravosas ao comércio de madeiras, com o necessário tráfego de caminhões, que o contribuinte exerce. Terminadas as obras, que, de certa forma, na região ainda inconclusas em sua totalidade, sobrevieram as interdições por força das restrições de segurança para o período olímpico. Tudo isso concorrendo para a desvalorização do imóvel.

Outrossim, embora em sua promoção o i. FR autor da análise informe que a ocorrência de comunidades carentes tenha sido levada em conta quando da criação da planta de valores de 1997, tomo a liberdade de lembrar, que, naquela região, a proliferação de tais comunidades se deu em tempos mais recentes, e, portanto, sem terem sido objeto de influência na atual Planta de Valores.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

**Acórdão nº 15.722**

Além do mais, pode-se observar na planilha acostada à fls. 76, pela simples verificação fator de equivalência, que, pelas razões que já entendi plenamente justificadas, tal agravante na localização do imóvel não foi levada, *s.m.j.*, na devida consideração.

Por oportuno, registro que as informações que aqui trouxe, foram endossadas *in totum* e, inclusive, com mais propriedade, pelo Conselheiro Alfredo Lopes de Souza Junior, que, na condição de operador imobiliário, é profundo conhecedor da região.

Outrossim, a presente proposta de Conversão do Julgamento em Diligência foi seguida pela unanimidade dos componentes do colegiado, contando, inclusive, com a não objeção do i. representante da Fazenda.

É para que, em vista das observações aqui feitas, a douta AAT se pronuncie no sentido de se posicionar se os agravantes provocados pelas obras de infraestrutura, as restrições do período olímpico e a aparição de comunidades carentes na região após 1997, embasam eventual revisão da promoção fazendária acostada à fls. 94, 94v, 95 e 95v, e, em caso positivo, qual a consequência desta revisão.

Agradecido pelo acolhimento dos meus pares e, certo da compreensão da AAT, é como voto.

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA FONSECA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes:

1) Por unanimidade, rejeitar a preliminar, suscitada pelo Contribuinte, de nulidade da decisão recorrida por falta de fundamentação, nos termos do voto do Relator.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**Acórdão n° 15.722**

2) Por unanimidade, rejeitar a preliminar, suscitada pelo Contribuinte, de nulidade da decisão recorrida por cerceamento do direito de defesa, nos termos do voto do Relator.

3) Por unanimidade, acolher a proposta formulada pelo Conselheiro ROBERTO LIRA DE PAULA, de conversão do julgamento do recurso em diligência, nos termos do seu voto, subscrito pelo Conselheiro Relator.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2016.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**  
CONSELHEIRO RELATOR

**ROBERTO LIRA DE PAULA**  
CONSELHEIRO