

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 16.663

Sessão do dia 13 de dezembro de 2018.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 16.251

Recorrentes: **RAFAEL MARQUES MARIANO e CARLA VIEIRA COELHO MARIANO**

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

Relator: Conselheiro **DOMINGOS TRAVAGLIA**

Representante da Fazenda: **RACHEL GUEDES CAVALCANTE**

ITBI – BASE DE CÁLCULO – RESTITUIÇÃO – INCABIMENTO

Não se provê recurso contra a decisão de primeira instância quando, ouvido o órgão técnico competente para prestar informações sobre o valor venal de imóveis, não são oferecidos elementos capazes de infirmar o indeferimento da restituição parcial do valor do crédito pago. Recurso voluntário improvido. Decisão unânime.

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

R E L A T Ó R I O

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 96/98, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por RAFAEL MARQUES MARIANO e sua mulher, Carla Vieira Coelho Mariano, em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que julgou improcedente (fls. 77) a impugnação ao indeferimento de pedido de restituição parcial de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI), pago em março de 2013 em razão da compra de casa localizada na Rua Bernardo Goldwasser, nº 15, na Barra da Tijuca, inscrita no cadastro imobiliário municipal sob o nº 3101546-4.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 16.663

Referido imóvel, com cerca de 600 m², fora avaliado pelas autoridades do ITBI na ocasião em R\$ 4.166.007,50, quantia que serviu de base de cálculo do imposto na guia paga, que foi a de nº 1765423. Em seu pedido de restituição parcial, os contribuintes sustentaram que o valor correto seria aquele pelo qual teriam adquirido o imóvel, isto é, R\$ 3.230.000,00, razão pela qual lhes deveria ser devolvida a correspondente diferença. Afirmaram que só quitaram a guia fazendária porque tinham urgência em ultimar a transação.

Em amparo de sua pretensão, juntaram matérias de “O Globo” dando a entender que, em 2012, 58% das guias de ITBI pagas no Rio em 2012 seriam superavaliadas, e que 83% dos pedidos de restituição estariam sendo deferidos. Juntaram, ainda, cópias de anúncios publicados em março de 2013 pela imobiliária GTB, referindo casas na Barra da Tijuca com metragem similar ou até maior, porém com preço menor, por volta de R\$ 3.500.000,00. Acostaram inclusive o que alegaram ser o anúncio da própria casa em questão antes da negociação, no valor de R\$ 3.490.000,00, valor esse que teria sido reduzido para R\$ 3.230.000,00 após as tratativas que levaram à concretização da transação.

O único argumento utilizado pelas autoridades do ITBI ao indeferir o pedido de restituição parcial foi a afirmação de que os requerentes, ao pagarem a guia, teriam desistido tacitamente de contestar o valor venal nela utilizado como base de cálculo, operando-se preclusão lógica da faculdade de exercer tal contestação.

Em sua impugnação, os contribuintes destacaram que a possibilidade de pedido da restituição de indébito está prevista no CTN e na legislação municipal, e que seu não atendimento causaria enriquecimento ilícito e sem causa do Erário. Saliaram também que o E. Conselho de Contribuintes do Município tem firme posicionamento quanto à possibilidade da restituição em casos de erro na determinação da base de cálculo. Logo, não poderia a Administração falar em impossibilidade de restituição de imposto cuja base de cálculo foi arbitrada a maior. Por fim, alegaram nulidade da decisão das autoridades do ITBI, na medida em que, ao não analisarem as provas carreadas pelos contribuintes aos autos, teriam prejudicado seu direito de defesa.

Instadas a instruir os autos para julgamento de primeira instância, as autoridades do ITBI encaminharam-nos ao órgão técnico fazendário para manifestar-se. Este último juntou cópia do cálculo automático realizado pelo sistema informatizado com base no Método do Custo de Reprodução, apontando para um valor venal de R\$ 4.166.007,50, com base em um fator de comercialização de 1,18, entre outras variáveis. Em face desta manifestação do órgão técnico e considerando que os impugnantes não haviam logrado demonstrar qualquer incorreção base de cálculo, a F/SUBTF/CRJ concluiu que a restituição deveria ser indeferida.

A decisão recorrida foi cientificada em 15 de outubro de 2013, conforme termo de intimação pessoal de fls. 79. O Recurso foi interposto em 14 de novembro do mesmo ano, conforme termo de juntada de fls. 80. Logo, sua interposição foi tempestiva.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 16.663

Em sua peça recursal, os contribuintes reiteram as alegações anteriores e sustentam que também a F/SUBTF/CRJ lhes cerceara a defesa, ao não examinar as provas por eles carreadas aos autos. Afirmam que o cálculo automático do sistema informatizado fazendário não representa uma avaliação individual do imóvel.

Ainda no Recurso, os contribuintes, juntaram cópia de decisão deste E. Conselho no Recurso Voluntário nº 15.384, versando sobre situação parcialmente similar, na qual o Colegiado decidiu declarar a nulidade da decisão recorrida e retornar o processo à instância *a quo*, para que esta solicitasse ao órgão técnico fazendário análise de laudo técnico trazido pelo contribuinte. Ressalte-se que, naquele caso, *ao contrário do que acontece com o presente*, o impugnante havia apresentado laudo técnico com base no Método Comparativo em amparo de suas alegações.

Por fim, a peça recursal cita a decisão deste E. Colegiado no Recurso Voluntário nº 7.173, no sentido de que, não condizendo com a realidade o valor apurado pelo órgão técnico com base no Método do Custo da Reprodução, o feito deve ser baixado em diligência para que se juntassem espelhos de guias de ITBI dos imóveis da amostra trazida pela própria Fazenda, para ver se haviam sido arbitrados ou se eram os mesmos declarados pelo adquirente.

Ocorre que, naquele caso, a diligência foi promovida porque já havia nos autos elementos amostrais trazidos pela última manifestação do órgão técnico da Fazenda (v. Acórdão nº 9.794), cuja forma não usual (os valores apresentavam até centavos) indicara, na ocasião, a conveniência de colheita de nova amostra no banco de dados do ITBI.

Os recorrentes encerram sua peça pedindo provimento do Recurso para que seja restituída a diferença de imposto a partir da fixação de uma base de cálculo igual à por eles declarada, isto é, R\$ 3.230.000,00. Subsidiariamente, para a hipótese de tal pedido não ser atendido, pleiteiam restituição com base na fixação de uma base de cálculo igual ao valor pelo qual o imóvel teria sido anunciado, isto é, R\$ 3.490.000,00. Alternativamente, para a hipótese de nenhum dos dois pedidos acima ser endossado, pleiteiam a conversão do feito em diligência para que o órgão técnico colha elementos do seu banco de dados para imóveis semelhantes no mesmo logradouro ou em logradouros vizinhos, de modo a calcular o valor venal na região. Por fim, como última alternativa, caso nenhum dos pedidos acima seja endossado, pleiteiam nulidade da decisão recorrida e da decisão das autoridades do ITBI, com retorno dos autos para que o órgão técnico fazendário confeccione laudo técnico para instruir novas decisões dessas autoridades.”

Em virtude do Acórdão nº 16.285, de 03.05.2018, em que se decidiu sobre a preliminar de nulidade da decisão recorrida, rejeitando-a, os autos foram mais uma vez baixados em diligência para manifestação da F/SUBTF/AAT, em síntese, indagando sobre as razões que justificam a aplicação do percentual de 70% (setenta por cento) sobre o CUB, para a determinação dos custos diretos e indiretos da obra.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 16.663

Em atendimento, retornaram os autos com a manifestação de 07.06.2018, às fls. 123/123-v, do órgão demandado.

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Conforme se observa, os Contribuintes tiveram indeferido o pedido de restituição parcial do valor do ITBI recolhido em 13.03.2013, conforme Guia nº 1.765.423, no âmbito da Gerência de Fiscalização do ITBI, vindo a impugnar referida decisão em 05.09.2013, às fls. 42/51 com anexos de fls. 52/69, enfatizando as razões de sua irrisignação contra o montante do tributo exigido em face da aquisição do imóvel situado na Rua Bernardo Goldwasser, nº 15, Lote 06 do PAL 46.388, Quadra 03 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22793-106.

Já em 09.09.2013, conforme fls. 70, foram os autos encaminhados à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF, em atendimento às disposições do artigo 118 do Decreto “N” nº 14.602/96, tendo sido produzida a manifestação de 01.10.2013, às fls. 74/75, que concluiu, adotando o laudo confeccionado automaticamente pelo sistema fazendário, às fls. 73, que a base de cálculo foi fixada considerando os elementos cadastrais do imóvel, não contestados pelos Contribuintes, e que, a partir desses dados e utilizando-se do Método do Custo de Reprodução, chegou-se ao mesmo valor para o imóvel e que serviu à base de cálculo do imposto exigido.

Assim instruídos os autos, com base no parecer de 04.10.2013, às fls. 76/77, foi proferida a decisão de 07.10.2013, em fls. 78, em que o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou improcedente a impugnação apresentada, ao argumento de que, conforme manifestação do órgão técnico, os Contribuintes não demonstraram estar incorreta a avaliação do imóvel pelo órgão técnico.

Inconformados, os Recorrentes vieram aos autos em fls. 80/92, sustentando, em resumo:

1. que a base de cálculo para o imposto seria o valor do bem, consoante artigo 17 da Lei nº 1.364/88, e que a Prefeitura viria se utilizando de sua faculdade de arbitrar a base cálculo outorgada pelo artigo 18 da mesma legislação já mencionada com vistas a aumentar a arrecadação tributária;

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 16.663

2. que comprovariam, através de anúncios de imóveis semelhantes, localizados no mesmo condomínio do imóvel adquirido pelos Recorrentes, que o valor da transação tributada corresponderia ao valor de mercado do bem;
3. que cabível o pleito de restituição parcial de imposto pago, já que o Código Tributário Nacional e o Código Tributário Municipal preveriam tal possibilidade;
4. que não teria sido analisada toda a documentação acostada por si no requerimento inicial, tampouco teria sido realizada avaliação do imóvel, o que configuraria nulidade das decisões proferidas pela Gerência de Fiscalização e pela Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, o que se afiguraria como cerceamento de defesa, ante o exposto no artigo 40, III combinado com os artigos 148 e 149 do Decreto “N” nº 14.602/96;
5. que o laudo juntado pelo órgão técnico da Municipalidade não corresponderia à avaliação individual do bem e que o Método do Custo de Reprodução não supriria a avaliação individual do imóvel nem a induziria na dispensa das provas trazidas aos autos pelos Contribuintes, segundo decisões prévias do E. Conselho de Contribuintes.

Manifestou-se o ilustre Representante da Fazenda às fls. 96/100, enfrentado, inicialmente, o suscitado cerceamento à defesa dos Contribuintes (item 4 acima), matéria que resultou vencida com a prolação do Acórdão nº 16.285, de 03.05.2018, cópia às fls. 114/121.

Quanto ao mérito, por esse mesmo Acórdão, decidiu o Conselho o retorno dos autos em diligência à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF, com o objetivo de colher informações sobre as razões que justificam a aplicação do percentual de 70% (setenta por cento) sobre o CUB, para a determinação dos custos diretos e indiretos da obra, inclusive porque neste caso específico tal percentual teria ficado completamente fora dos padrões usualmente aplicados (35% a 50%).

Em resposta à diligência, foi elaborada a manifestação de 07.06.2018, às fls. 123/123-v, em que a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF, em síntese, após ressaltar que faixas de valores percentuais indicadas para um determinado parâmetro, neste caso os custos indiretos (BDI), têm o propósito de indicar/informar valores que são normalmente utilizados por aqueles que realizam as avaliações, não sendo, contudo, uma regra a ser seguida, pois o BDI é composto de vários outros itens, cada um com suas próprias variações, e que a faixa mais indicada na literatura de avaliações varia de 35 a 65% de acréscimo sobre o custo unitário básico (CUB), nada impedindo, porém, que se obtenha um percentual inferior ou superior aos limites do intervalo, pois, como explicitado acima, esta faixa é uma mera estimativa, enfatizou que não há regra capaz de fixar *a priori* os percentuais mínimo e/ou máximo que podem ser adotados como custos indiretos

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 16.663

(BDI) e que os custos indiretos tornam-se proporcionalmente mais elevados no caso de construções individuais como o imóvel avaliando, uma vez que várias das despesas consideráveis, que, numa construção multifamiliar, poderiam ser rateadas, são assumidas individual e exclusivamente pelo único proprietário/empreendedor, impactando o custo da obra.

E, concluindo, destaca que:

No caso do imóvel avaliando, uma casa de 592 m², localizada em condomínio de elevado padrão na Barra da Tijuca, poderia ter sido adotado como custo unitário básico o valor correspondente ao padrão elevado (Residencial – Padrão Alto – R1) que, em janeiro de 2013, era igual a R\$ 1595,61, superior aos R\$ 1.236,18 utilizados no cálculo automático, conforme fl. 73, o que, por si só, já representaria uma diferença de 29% a mais sobre o valor gerado pelo sistema.

Entendemos também que, por se tratar de imóvel individual e de padrão elevado, o valor fixado pelo sistema para os custos indiretos, 70%, ou seja, 5 (cinco) pontos percentuais acima do limite superior indicado na literatura usual de avaliações, é, diante do que foi exposto acerca da impossibilidade de rateio de custos com outras unidades imobiliárias, totalmente aceitável, ainda mais tendo-se em conta que foi utilizado pelo sistema um valor de custo unitário (CUB) passível de majoração em até 29% diante do padrão de construção, conforme demonstramos no parágrafo anterior.

Como se vê, o cabimento da restituição parcial, pela via da redução da base de cálculo do imposto, tem como cerne, sem dúvida, a determinação do valor venal do imóvel, questão que exige solução consubstanciada em avaliação de cunho técnico, a partir da qual todos os fatores concorrentes para formação do resultado perseguido se hão de examinar e considerar.

Para que se componha, então, essa solução no sentido de precaver eventuais direitos dos Contribuintes, como o de contribuir com a arrecadação do imposto segundo a sua particular responsabilidade, diante da Lei, é imprescindível que o trabalho a ser desenvolvido para esse mister se faça alicerçado em elementos compatíveis com a natureza da investigação.

Veja-se como determina o artigo 35 do Decreto “N” nº 14.602/96:

Art. 35 - Compete ao sujeito passivo produzir as provas que justifiquem, ao tempo do ato ou fato, a sua pretensão, através dos **meios permitidos ou tecnicamente aceitos para demonstração do valor venal de imóveis**, cumprindo à autoridade administrativa indicar aquelas que julgue indispensáveis à formação de seu convencimento, deferindo o prazo do art. 27, III.

Neste sentido, convém rememorar que nem em requerimento inicial, nem em impugnação nem em recurso voluntário, os Requerentes acostaram avaliação do imóvel que combatesse, segundo os **meios permitidos ou tecnicamente aceitos**, o valor venal atribuído ao imóvel.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 16.663

Apesar de não firmado pela autoridade administrativa, por referido e acatado, conforme parecer de fls. 74/75, referendado às fls. 107, e, depois, às fls. 123/123-v, pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas da F/SBTF, órgão competente para falar sobre o valor venal de imóveis, presume-se convalidado o laudo de fls. 73.

A ausência ou escassez de elementos técnicos em contraponto ao critério de avaliação utilizado pela Administração, mormente quando os apresentados passaram já pelo exame e críticas do órgão competente, inviabiliza qualquer revisão a respeito.

Assim, à falta de fundamentos para subsidiar o protesto contra a decisão de primeira instância, fundada esta que foi na promoção da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF em fls. 74/75, e referendada, após, em fls. 107 e 123/123-v, pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF, que detém competência para produzir informações a respeito do valor venal de imóveis, voto IMPROVENDO o recurso interposto, para manter em seus termos a decisão recorrida, que indeferiu o pleito de restituição parcial do tributo pago.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: **RAFAEL MARQUES MARIANO e CARLA VIEIRA COELHO MARIANO** 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, 10 de janeiro de 2019.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

DOMINGOS TRAVAGLIA
CONSELHEIRO RELATOR