

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.570

Sessão Virtual do dia 10 de dezembro de 2020.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 17.760

Recorrente: **BOA ESPERANÇA S.A.**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **SIDNEY LEONARDO SILVA**

IPTU – VALOR VENAL

É de ser aceito o valor venal original, mantido pela instância “a quo”, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua rejeição. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 113/114, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por BOA ESPERANÇA S.A., titular do imóvel de inscrição municipal nº 0247106-8, em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, às fls. 97, prolatada em 23/05/2016, que julgou improcedente a inicial.

Em 11/03/2016, o sujeito passivo veio a impugnar o valor venal do imóvel cuja inscrição imobiliária consta acima identificada, situado no Lote 17, da Quadra 2, do PAL 22040, na Rua Viúva Lacerda, no Humaitá, no bairro homônimo, com vistas ao lançamento do IPTU daquele exercício, quando tomada como base de cálculo a quantia de R\$ 1.618.954,00.

Suas razões fundamentaram-se no laudo apresentado por profissional legalmente habilitado, quando proposto o valor de R\$ 996.391,00 (fls. 26/85).

Às fls. 92/96-v, consta a análise então desenvolvida pelo órgão técnico responsável, a qual serviu como fundamentação para a decisão recorrida.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.570

Considerando que o laudo apresentado na ocasião é o mesmo apresentado pelo sujeito passivo quando de procedimento idêntico relativo ao exercício anterior (de 2015) e que “não houve alteração significativa na valorização do imóvel no período”, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas transcreveu o seu pronunciamento naquele administrativo (PA nº 04/99.307.112/2015), quando opinara pela improcedência do pleito. E o repetiu.

Em síntese, esse o fundamento da decisão recorrida.

Ainda inconformada, tempestivamente, a parte veio a apresentar a peça de fls. 99/110, a título de recurso a esta E. Corte.

Nesta peça, ressalta que convergira com o órgão técnico quanto à necessidade de aplicação do método involutivo de avaliação imobiliária, lembra que 92,6% do terreno são situados em área de proteção ambiental e não discorda do valor a que chegou a F/SUBTF/AAT para a uma hipotética casa com 300 m² de área construída, haja vista a insignificante diferença, em termos relativos, na apuração efetuada na peça de sustentação da impugnação (R\$ 3.030.000,00) *versus* o valor atingido pelo órgão técnico municipal (R\$ 3.082.174,00).

Todavia, centra sua discórdia no fato de que o órgão técnico majorara em 10% o valor então encontrado, “sob o pretexto de que ‘o terreno do imóvel avaliando é muito maior que os terrenos das casas dos elementos amostrais’”, em vista de que essa maior extensão territorial, antes de implicar um bônus, seria um ônus a suportar, face às limitações impostas pela legislação ambiental.

Além disso, discorreu sobre diversos aspectos técnicos que, a seu ver, comprometeram o estudo elaborado pela AAT.

Providenciou, assim, um novo cálculo do valor venal do imóvel, no qual expurgado o referido acréscimo de 10%, incluídas deduções de despesas apontadas no laudo oferecido, bem como a remuneração do incorporador no percentual de 20% do montante, veio a apontar ser razoável a atribuição do valor de R\$ 1.055.679,77 como representativo da grandeza em tela.

Ao fim, reiterou o valor constante do pleito impugnatório (R\$ 996.390,00) ou, sucessivamente, seja adotada a quantia acima indicada.

Tendo tomado conhecimento da peça recursal, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (fls. 111) reanalisou a matéria, apontou alguns equívocos nas afirmativas da parte – não somente na fase recursal –, vindo a concluir pela manutenção da decisão recorrida.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.570

VOTO

O relatório do i. FR Representante da Fazenda, assim abordou a presente lide:

Em 11/03/2016, o sujeito passivo veio a impugnar o valor venal do imóvel cuja inscrição imobiliária consta acima identificada, situado no Lote 17, da Quadra 2, do PAL 22040, na Rua Viúva Lacerda, no Humaitá, no bairro homônimo, com vistas ao lançamento do IPTU daquele exercício, quando tomada como base de cálculo a quantia de R\$ 1.618.954,00.

Suas razões fundamentaram-se no laudo apresentado por profissional legalmente habilitado, quando proposto o valor de R\$ 996.391,00 (fls. 26/85).

Às fls. 92/96-v, consta a análise então desenvolvida pelo órgão técnico responsável, a qual serviu como fundamentação para a decisão recorrida.

Considerando que o laudo apresentado na ocasião é o mesmo apresentado pelo sujeito passivo quando de procedimento idêntico relativo ao exercício anterior (de 2015) e que “não houve alteração significativa na valorização do imóvel no período”, a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas transcreveu o seu pronunciamento naquele administrativo (PA nº 04/99.307.112/2015), quando opinara pela improcedência do pleito. E o repetiu.

Na peça recursal o contribuinte reavalia o imóvel e se fixa, então, em R\$ 1.055.679,77.

Em sua promoção, a Representação da Fazenda tece comentários ao voto vencido em lide do mesmo imóvel referida a 2015, que pronunciei por estranhar o acréscimo de 10% sobre o valor do imóvel, pois entendi, como entendo ainda hoje que uma área *non aedificandi* superior a 10.000 m², não agrega bônus, mas sim bastante ônus, posto que nada se pode usufruir da área, a não ser a mata para aqueles que disso gostam.

Tais citações do i. servidor fazendário muito me honram, posto que é muito provável que tenha, inteligente e sagaz como ele o é, encontrado alguma razão em minhas ponderações.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.570

Hoje refiz o cálculo, e encontrei ainda um coeficiente que não é o aplicado no mercado, o percentual do incorporador é calculado sobre o PGV e não sobre o retorno líquido, e, embora o percentual adotado (15%) não seja o que historicamente se tem como certo (20%), mas tendo em vista a fase conturbada do mercado já em 2016, acato o percentual fazendário, e verifico que na presente situação o valor encontrado sem o acréscimo de 10% e calculando o retorno do incorporador sobre o PGV, e não acatando os percentuais acrescidos pelo contribuinte, pois já inclusos no BDI, e, no restante, seguindo o mesmo procedimento adotado pela AAT teremos o valor venal de R\$ 1.524.656,80, com um diferencial de 6,18% o que, embora seja um valor menor, o diminuto percentual nos autoriza a acatar o valor venal original.

Por estas razões, NEGÓ PROVIMENTO ao presente Recurso Voluntário.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **BOA ESPERANÇA S.A.** 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, 18 de janeiro de 2021.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR
CONSELHEIRO

(Designado para assinar o voto do Conselheiro Relator ROBERTO LIRA DE PAULA, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)