

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

ACÓRDÃO MANTIDO. NÃO HOUE INTERPOSIÇÃO DE RECURSO AO SECRETÁRIO.

Sessão Virtual do dia 17 de dezembro de 2020.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 19.396

Recorrente: **KELSON'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

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

Designado para redigir o voto vencedor: Conselheiro **DOMINGOS TRAVAGLIA**

***IPTU – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO –
BASE DE CÁLCULO – REVISÃO***

É de ser reformada a decisão que julgou improcedente a impugnação ao valor da base de cálculo do IPTU, quando, ouvido o órgão técnico competente para falar sobre o valor venal de imóvel, são oferecidas e acolhidas informações que autorizam a redução do lançamento. Inteligência dos artigos 35 e 118 do Decreto nº 14.602/1996. Recurso Voluntário parcialmente provido. Decisão por maioria.

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

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 259/265, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por KELSON'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. em face da decisão do Sr. Coordenador 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 2009, para imóvel localizado na Rua Ana Néri, nº 2.494, no Sampaio, inscrito no cadastro imobiliário do Município sob o nº 0.534.885-9.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 17.590

No formulário que constituiu a inicial, está marcada a quadrícula correspondente à concordância da contribuinte com as informações então constantes do cadastro do IPTU para o imóvel, entre as quais se incluía a de que se trataria de prédio próprio para indústria, com 3.500 m² edificadas (fls. 16). Assinalou-se, também, a quadrícula de ciência do ônus de apresentar laudo técnico no prazo de 45 dias contados da data de protocolo da impugnação.

No lançamento em questão, a base de cálculo utilizada havia sido de R\$ 1.439.592,00 (v. fls. 17). No laudo que juntou dias depois de impugnar, supostamente lastreado no Método Involutivo, a contribuinte sustentou que o valor correto seria de meros R\$ 21.835,40 (v. fls. 31). T tamanha discrepância em relação ao lançamento levou as autoridades da F/SUBTF/CIP a convocarem a contribuinte para ratificar, se fosse o caso, o valor que sustentava como correto. A contribuinte veio aos autos e o ratificou.

Foi providenciado o desdobramento da guia impugnada em duas, sendo que a da parte incontestada da base de cálculo veio com o IPTU zerado (em função da isenção legal decorrente de baixo valor), cobrando apenas taxa de lixo. A relativa à parte incontestada teve sua exigibilidade suspensa em virtude da impugnação. Intimado a retirar as guias, a contribuinte não compareceu.

Na sequência, a Assessoria (na época, Gerência) de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT) encaminhou os autos à Gerência de Cadastro do IPTU, vez que a impugnante, muito embora tivesse concordado na inicial com o acerto dos dados cadastrais, informara, em seu laudo, uma área edificada de apenas 600 m² (v. fls. 29).

Na mesma ocasião, assinalou a F/SUBTF/AAT que, no momento do cálculo em si, o laudo utilizara como área edificada o valor de 4.014,50 m², o que o próprio laudo informara como sendo, na verdade, a área do terreno (v. fls. 29), além de convergir com a área de terreno que se depreenderia dos dados da certidão de RGI às fls. 5.

Em 02/05/2011, a área cadastral do IPTU intimou a contribuinte a juntar, em 30 dias, plantas baixa e situação, acompanhadas de carteira do CREA do autor e a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em 26/05/2011, respondeu a contribuinte que não possuía as plantas e que estava tentando desarquivar o processo de legalização do imóvel, em busca de alguma. Alegando tal motivo, pediu mais prazo para atender à exigência. Em 14/07/2011, as autoridades do IPTU consideraram não cumprida a exigência. Como decorrência, foram mantidos os dados cadastrais tais como estavam.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

De tal decisão recorreu a contribuinte, alegando improcedência da exigência de depósito prévio e ausência de notificação regular comunicando deferimento ou indeferimento de seu pedido de dilatação do prazo para cumprir exigência. Mas continuou a não apresentar planta alguma. Por outro lado, insistiu na procedência do valor apontado no laudo e requereu, subsidiariamente, que equipe técnica fazendária fizesse vistoria no imóvel para melhor avaliá-lo. Argumentou que haveria crescente favelização no entorno e que não poderia haver incidência do IPTU na área invadida. Alegou que a Fazenda lhe estaria impondo confisco por meio da tributação.

As autoridades do IPTU indeferiram o recurso, ante a continuidade da omissão em apresentar plantas. Notificado da decisão, a contribuinte compareceu aos autos juntando plantas, desacompanhadas de carteira do CREA e ART. Em 06/08/2012, as autoridades do IPTU mantiveram o indeferimento, tendo em vista que as plantas juntadas não se encontravam conforme os arts. 73 e 74 Decreto nº 14.327/1995 (Regulamento do IPTU).

A contribuinte recorreu de novo, afirmando que o art. 77, parágrafo único, do Regulamento dispensaria a ART no seu caso, tendo em vista seu relato sobre a favelização do entorno. Os autos seguiram para a Coordenação do IPTU, que indeferiu a redução de área cadastral, tendo em vista que a área de 3.500 m² constaria há muitos anos de fichas microfilmadas que seriam posteriores às plantas juntadas.

Na sequência, vieram os autos à F/SUBTF/AAT, para manifestar-se quanto à impugnação ao valor venal e quanto aos “*demais pleitos acima expostos*”. Em sua análise, o órgão técnico fazendário referiu que o laudo da impugnante utilizara um CUB de R\$ 200,00, inferior à metade do constante na tabela do Sinduscon para janeiro de 2009, que seria R\$ 466,89, que era o mais adequado.

Além disso, destacou a F/SUBTF/AAT, o laudo omitira os custos indiretos da construção, que deveriam ter sido estimados em, pelo menos, 25%, tendo em vista que os valores de custo financeiro poderiam chegar a 18%, os de administração a 10%, o lucro do construtor a 20%, etc.

Assinalou-se, também, o supracitado erro do perito, ao usar a área de terreno como área edificada, prejudicando a própria contribuinte, vez que a metragem da área do terreno era maior que a da área edificada no cadastro.

Além disso, seria exagerado o índice 88% proposto pelo laudo como depreciação, tendo em vista os elementos do laudo e fotos disponíveis na internet (Google). Um valor de 30 a 40% estaria mais adequado à realidade ali observada.

Por fim, a F/SUBTF/AAT considerou injustificável o fator de comercialização de 0,73 proposto no laudo, ante o surto de valorização então experimentado pela Cidade e pela região. Propôs a AAT um valor de 1,0.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

Aplicando tais correções e mantendo a quota de 20% para o terreno, tal como o laudo, chegou a F/SUBTF/AAT a um valor de R\$ 1.736.247,20 para o imóvel em 2009, superior à própria base de cálculo impugnada. Por essa razão, militou pelo indeferimento da impugnação.

Com base nessa instrução, prolatou a F/SUBTF/CRJ a decisão recorrida, mantendo a íntegra do lançamento. Tal decisão foi cientificada ao impugnante em 12/11/2015 (v. comprovante postal de 128). O Recurso Voluntário, datado de 08/12/2015, não possui termo expresse de juntada nos autos. Os primeiros despachos seguintes são os de fls. 179-v. Paradoxalmente, o primeiro deles data de 25/02/2016, e o segundo, de 01/02/2016. O primeiro é da F/SUBTF/CIP-1 para a F/SUBTF/CIP-2, com comunicação de desapensação de outros autos. O segundo é da F/SUBTF/CIP-2, encaminhando os autos à F/SUBTF/AAT. Ante tais confusas circunstâncias, bem como ponderando-se o princípio do contraditório e da ampla defesa, não parece prudente concluir pela intempestividade do Recurso.

Em sua petição recursal, a contribuinte insiste na alegação de que estaria havendo imposição de depósito prévio como condição para ingressar com recursos na área administrativa. Junta novo laudo, desta vez de 2013, com ensaio fotográfico de 2015 sobre favelização. Insiste na alegação de não incidência e de desvalorização pelas favelas. No novo laudo, passa a utilizar, no seu cálculo, a área edificada constante do cadastro (3.500 m²). Passa a sustentar um CUB de R\$ 590,00 (dezembro de 2012), um índice de depreciação de 0,1 pelo critério Hoss-Heidecke, uma quota de terreno de 0,2 e um coeficiente de mercado de 0,02, tendo em vista as características do conjunto de benfeitorias, localização e condições do mercado. O laudo aponta um valor de R\$ 30.975,00. No Recurso, a contribuinte pede provimento do F/CCM para fixar a base de cálculo em R\$ 31.000,00. Pede, ainda, diligência de vistoria no local, com o objetivo de promover mudança da tipologia cadastral, de indústria para galpão.

Na sequência, o conjunto dos autos e seus então apensos seguiu para a F/SUBTF/AAT, a qual, por sua vez, os encaminhou à Gerência de Cadastro do IPTU, a fim de que esta verificasse o relatório fotográfico que acompanhara o laudo e se pronunciasse sobre a alegação de área invadida. Em resposta, aquela Gerência, respondeu não vislumbrar dispositivo na legislação tributária municipal que amparasse revisão cadastro com base em alegação de favelização. Comentou que, em outros processos com alegação de tal natureza, o pleito fora considerado matéria afeita ao contencioso administrativo-tributário previsto no Capítulo III do Decreto nº 14.602/1996, e não ao rito de revisão cadastral.

Voltaram os autos à F/SUBTF/AAT. Esta argumentou que, em face das fotos, parecia não restar construída sobre o terreno a benfeitoria em estado originário descrita no cadastro do IPTU, isto é, uma indústria com 3.500 m². Destacou que a Recorrente alegava, inclusive, estar a construção em ruínas, além de acompanhada de diversas outras construções erguidas por invasores do terreno. Assim, insistiu a AAT em solicitar à Gerência de Cadastro, bem como à Coordenação do IPTU, os bons préstimos de tais órgãos no sentido de averiguar faticamente a situação real do imóvel em questão.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

Em 31/07/2017, após cotejo entre suas antigas fichas microfilmadas, foto aérea de 2004 e fotos modernas do Google, a Coordenação do IPTU reconheceu que os galpões anteriormente presentes no terreno não mais existiam e que o terreno havia sido ocupado irregularmente, razão pela qual *alterou a tributação, de predial para territorial*. Além disso, implantou segunda testada para o terreno. As duas mudanças foram consideradas retroativas a 2004. Procedeu-se à revisão de lançamentos de 2004 a 2008. E informou-se nos autos os valores que seriam adotados para IPTU se adotada revisão idêntica para os exercícios de 2009 a 2016. Para 2009, tal valor seria de R\$ 406.064,00 (v. fls. 208), bastante inferior à base de cálculo impugnada, mas ainda muito superior ao pretendido pelo laudo da Recorrente.

Os autos seguiram para a F/SUBTF/AAT, com vistas à instrução para o julgamento de segunda instância. A F/SUBTF/AAT remeteu-os de volta à F/SUBTF/CIP, argumentando que uma revisão de lançamento também para 2009 a 2016 era questão prevalente à da análise da impugnação de valor venal referente a 2009.

Na sequência, a F/SUBTF/CIP, afirmando que este era o entendimento da F/SUBTF/AAT, efetuou substituições de guias para o período de 2009 a 2015, finalizando as que cobravam partes contestadas dos respectivos lançamentos e substituindo-as por guias decorrentes das supracitadas correções cadastrais e da manutenção das respectivas guias de partes incontestadas. Seguiram os autos à F/SUBTF/AAT, visto que as guias substitutas ainda cobravam mais do que o pretendido pelo laudo da contribuinte.

A F/SUBTF/AAT devolveu, mais uma vez, os autos à F/SUBTF/CIP, afirmando que competia à F/SUBTF/CIP, não à F/SUBTF/AAT, promover correções cadastrais, revisões de lançamento e suspensões de exigibilidade. Asseverou que sua participação anterior teria sido apenas no sentido de “suscitar” tais questões. Nesse novo encaminhamento, a F/SUBTF/AAT aproveitou também para propor que o órgão lançador verificasse a necessidade de se convocar a contribuinte a se manifestar expressamente acerca de sua intenção de prosseguir ou não com os processos de impugnação de valor venal, após as alterações cadastrais realizadas.

A F/SUBTF/CIP notificou a contribuinte, tal como proposto pela F/SUBTF/AAT. Ante a ausência de resposta, voltaram os autos à esfera do contencioso administrativo-tributário, encaminhado-se o feito, ao fim e ao cabo, ao E. F/CCM. A então titular da Presidência deste E. Colegiado devolveu os autos à F/SUBTF/CIP, para que aquele órgão informasse o valor do litígio. Tal Coordenadoria encaminhou os autos à F/SUBTF/AAT, a fim de instruir o julgamento de segunda instância.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

Em sua instrução para o julgamento do E. F/CCM, a F/SUBTF/AAT ponderou que, quando de sua análise anterior, não haviam sido ponderados o estado de conservação das construções em ruínas e tampouco a ocupação irregular, visto que o laudo não trazia fotos para comprovar tais situações. Como as fotos foram trazidas aos autos em 2018, propôs-se a F/SUBTF/AAT a efetuar nova análise do mesmo laudo, sob essa nova luz.

De plano, o parecerista técnico de segunda instância concordou com o de primeira no que tange à necessidade de se adotar um CUB de R\$ 466,89 e coeficiente de despesas indiretas de 25%. Por outro lado, obtemperou que a foto do Google às fls. 122-v não era do imóvel avaliando, ao contrário do que o parecerista de primeira instância havia suposto.

Considerando a idade aparente de 60 anos (informação retirada do laudo), um estado de conservação pelo critério Hoss-Heidecke igual a 4,5 (reparos importantes e sem valor) e a vida útil igual a 75 anos, concluiu o parecerista de segunda instância que o coeficiente de depreciação deveria ser de 93,1%. Em seguida, aplicou a fórmula do Método do Custo da Reprodução das Benfeitorias adotando esse coeficiente, utilizando a área construída original (3.500 m²), mantendo a quota de terreno de 20% e aplicando, em virtude da ocupação irregular, um coeficiente de mercado de 0,85. Assim, encontrou um valor de R\$ 192.000,00 para o valor venal de 2009, abaixo inclusive do valor determinado pelas supracitadas correções cadastrais, mas ainda acima do propugnado pelo laudo. Por tal razão, milita a F/SUBTF/AAT pelo provimento parcial do Recurso Voluntário. Informou-se, como valor do litígio em 01/01/2020, R\$ 25.487,00.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso.

É o relatório.

VOTO VENCIDO
Conselheiro **RELATOR**

Chega-nos Recurso Voluntário de interesse de KELSONS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. em face da decisão do Sr. Coordenador 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 2009, para imóvel localizado na Rua Ana Néri, nº 2.494, no Sampaio, inscrito no cadastro imobiliário do Município sob o nº 0.534.885-9.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 17.590

Trata-se de prédio próprio para indústria, com 3.500 m² edificados. Foi apresentado laudo para o exercício de 2017.

Juntou-se, ainda, laudo de 2013, similar ao apresentado em segunda instância no processo de nº 04.99.307.794/2009, onde se examina Recurso Voluntário conexo com o tratado no presente litígio. O laudo sugeriu a adoção de um valor de R\$ 21.000,00 para o imóvel, supostamente lastreado no Método Involutivo. No lançamento em questão, a base de cálculo utilizada havia sido de R\$ 1.439.592,00.

Analisada e fixada a questão cadastral pelas autoridades do IPTU, os autos seguiram para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/AAT), a qual sugeriu o indeferimento da impugnação, considerando a análise então já efetuada por aquele órgão no litígio referente a este exercício de 2009 (objeto dos supracitados autos de nº 04/99.307.794/2009), bem como o fato de que haveria motivos para acreditar que houvera valorização imobiliária região.

Com base nessa instrução, F/SUBTF/CRJ prolatou a decisão recorrida, mantendo a íntegra do lançamento, notificada em 18/09/2015, veio, então a ser interposto o Recurso Voluntário em 08/12/2015.

A contribuinte insistiu na alegação de que estaria havendo imposição de depósito prévio como condição para ingressar com recursos na área administrativa, o que não corresponde à realidade. Apresenta o mesmo laudo. Insiste na alegação de não incidência e de desvalorização pelas favelas. Pede, ainda, diligência de vistoria no local, com o objetivo de promover mudança da tipologia cadastral, de indústria para galpão. E pleiteia adoção de um valor de R\$ 31.000,00 para 2009.

O imóvel em questão é um prédio em ruínas localizado nas vizinhanças da conhecida comunidade da Kelson's e por, tal comunidade, parcialmente ocupado, conforme reconhecido na decisão final, adotada em 31/07/2017 e retroativa a 2004, da Coordenadoria do IPTU sobre matéria cadastral, após cotejo entre suas antigas fichas microfilmadas, foto aérea de 2004 e fotos modernas do Google.

Analisando-se tais fatos, porém considerando que era de ser computado o estado de conservação das construções em ruínas e corrigindo algumas distorções que apontou no último laudo fornecido pela contribuinte, notadamente na determinação do índice CUB do Sinduscon-Rio, no coeficiente de depreciação e na ausência de cômputo das despesas indiretas de construção, bem como reconhecendo que a ocupação irregular no imóvel seria crescente, a F/SUBTF/AAT, remetendo ao laudo e à análise já efetuada sobre ele no citado conexo de 2009, adotou um CUB de R\$ 773,70, um coeficiente de despesas indiretas de 25% e um coeficiente de depreciação de 93,1%. Em seguida, aplicou a fórmula do Método do Custo da Reprodução das Benfeitorias adotando esse coeficiente, utilizando a área construída original (3.500 m²), mantendo a quota de terreno de 20% e aplicando, em virtude da ocupação irregular, e um coeficiente de

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

mercado de 0,795 (reconhecendo que a ocupação irregular do imóvel por invasores seria crescente), encontrou, então, um valor de R\$ 48.000,00 para o valor venal de 2017, ainda acima do propugnado pelo laudo.

Como já observado, não se verificou a informação de cobrança de depósito prévio para impugnar, tanto que o mérito foi inclusive julgado em primeira instância.

Outrossim, faz-se desnecessária a realização de vistoria no imóvel, dado que o órgão técnico fazendário responsável por avaliações imobiliárias colheu elementos em fotos áreas e em outras fontes de dados, pelo que considerou prescindível a realização de diligências, nos termos do art. 37 do Decreto nº 14.602/1996.

Aqui louvo a promoção da i. F.R. Mariza Gomes Ribeiro, confirmada pelo não menos ilustre F.R. José Henrique Cantarino Ramos Esteves, que transcreverei em parte, feita no processo nº 04/99/307.120/2017, relativa ao IPTU do exercício de 2017, e que igualmente apresento as razões válidas para os exercícios anteriores à 2017, como o aqui presente.

A promoção da i. F.R. está assim expressa:

O contribuinte apresentou para impugnar o exercício de 2017 o laudo de 2013 autuado nas folhas 20 a 30 deste administrativo. Ocorre que se trata praticamente do mesmo laudo elaborado para impugnar o valor venal do exercício de 2009 no processo 04/99/307.974/2009, tendo sido atualizado apenas o valor do custo unitário básico de construção para galpão e sido alterados outros índices sem justificativa técnica. Este laudo foi analisado em primeira instância no processo de 2009 cuja cópia encontra-se nas folhas 38 a 39/v deste processo e as observações pertinentes às alterações no laudo de 2013 foram analisadas no despacho nas folhas 40 e 41.

Sendo assim, o contribuinte apresentou recurso à decisão de primeira instância que indeferiu o pedido, baseado no despacho da folha 41 que informa que o laudo foi analisado no exercício de 2009 sugerindo, portanto, o indeferimento, após as observações pertinentes, também para o exercício de 2017.

Todavia, na análise do laudo do exercício de 2009, elaborada em 11 de setembro de 2015, não foram considerados o estado de conservação das construções em ruínas e tampouco a ocupação irregular, uma vez que o laudo não trazia as fotos para comprovar tais situações. No entanto, em 10 de junho de 2016, posterior à análise do laudo, conforme folha 190 do processo 04/99/307.974/2009 (principal), constatou-se que, mesmo antes do ano de 2009, os galpões originais estavam em ruínas e que o terreno estava ocupado irregularmente.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

Sendo assim, em 21 de maio de 2018 foi lançada a guia 03/2017 com o novo valor venal, conforme despacho na folha 233 do processo 04/99/307.974/2009 – principal, considerando apenas a área do terreno e com tributação territorial.

O recurso do contribuinte tecnicamente resume-se à alegação que o imóvel estava desvalorizando a cada ano com o avanço da invasão e com a piora do estado de conservação das benfeitorias. Junta também nas folhas 63 a 66 fotos das fachadas copiadas do “Google”. Nos processos de impugnação anteriores, o requerente juntou também relatório fotográfico elaborado em 26 de outubro de 2015, onde fica claro a invasão do imóvel em questão (vide folhas 75 a 89 do processo 04/99/307.094/2015).

Tendo em vista que as alegações existentes no laudo de 2009 e 2013, informando que o imóvel estava completamente invadido e que as edificações originais se encontravam em ruínas, só foram confirmadas em 2018, refaremos a análise do laudo considerando tais fatos.

Consideraremos o custo unitário básico (CUB) para galpão igual a R\$ 773,70/m² para o exercício de 2017 e manteremos 25% para os custos indiretos.

Cabe ressaltar que a foto do “Google Street View”, juntada na folha 38 verso, não corresponde ao imóvel avaliando e sim de um imóvel situado na Rua Paim Pamplona nº 16, tendo sido um engano do colega.

Considerando a idade aparente do imóvel de 60 anos (informação retirada do laudo), o estado de conservação pelo critério de Hoss-Heidecke igual a 4,5 (reparos importantes e sem valor) e a vida útil igual a 75 anos, obtemos um coeficiente de depreciação igual a 93,1%.

O modelo matemático utilizado no Método do Custo de Reprodução com as quotas de terreno emprega as seguintes fórmulas:

$$V_i = V_{in} - V_{cn} \cdot d \quad V_i \text{ Valor do imóvel no estado}$$

$$V_{in} \text{ Valor do imóvel, se novo fosse}$$

$$V_{in} = (V_{qt} + V_{cn}) - K \quad V_{cn} \text{ Valor da construção, se nova fosse}$$

$$D \text{ Fator de depreciação}$$

$$V_{qt} = r \cdot V_{in} \quad V_{qt} \text{ Valor da quota do terreno}$$

$$K \text{ Coeficiente de mercado}$$

$$V_{cn} = A_c \cdot C_c \quad r \text{ Relação percentual entre o valor da quota de terreno e o valor do imóvel novo}$$

$$V_i = A_c \cdot C_c [K - d(1 - r \cdot K)] / (1 - r \cdot K) \quad A_c \text{ Área equivalente da construção do Imóvel}$$

$$C_c \text{ Custo unitário de construção em janeiro de 2017.}$$

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

Onde:

$$C_c = R\$ 773,70/m^2 \times 1,25 = R\$ 967,13/m^2$$

$$A_c = 3.500,00 \text{ m}^2 \text{ (área construída original)}$$

$$r = 0,20$$

$$K = 0,795 \text{ (tendo em vista o aumento de ocupação irregular)}$$

$$D = 0,931$$

Fazendo as contas teremos para $V_i = R\$ 48.415,00$

Conclusão:

Com base nas considerações acima, opinamos pelo **provimento parcial do recurso**, propondo que seja adotado para a base de cálculo do IPTU para o exercício de 2017, o valor igual a **R\$ 48.000,00** (quarenta e oito mil reais) em números redondos.

Ora, se para o exercício de 2017 o valor adotado pela i. FR parecerista da AAT foi de R\$ 48.000,00, e, segundo o seu próprio relato, que “tendo em vista que as alegações existentes no laudo de 2009 e 2013, informando que o imóvel estava completamente invadido e que as edificações originais se encontravam em ruínas, só foram confirmadas em 2018, refaremos a análise do laudo considerando tais fatos”, pelo que faço o meu entendimento que as condições asseveradas pelo contribuinte vieram a ser confirmadas em 2018, entendo que os valores pretéritos a 2017 devem ser depreciados pelo índice adotado pelo Município (IPCA-E), que retirei da tabela do FAT constante na página do site da SMF.

Sendo assim, o valor para o exercício de 2009 será de R\$ 29.058,59 equivalente a R\$ 48.000,00/1,0658 x 1,1051 x 1,0646 x 1,0585 x 1,0578 x 1,0656 x 1,0579 x 1,0418, o que nos leva a dar PROVIMENTO PARCIAL ao presente Recurso Voluntário.

VOTO VENCEDOR

Conselheiro **DOMINGOS TRAVAGLIA**

A questão trazida a exame nestes autos se circunscreve a matéria de fato, relacionada à determinação do valor venal do imóvel ao tempo da ocorrência do fato gerador do imposto exigido, e se submete, sob o aspecto da instrução para julgamento, às disposições da Seção VII – Da Impugnação do Valor Venal de Imóveis - do Capítulo III – Do Processo Contencioso – artigos 114 a 118 do Decreto nº 14.602, de 29.02.1996.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

Dispõe o art. 114:

Art. 114. O processo de impugnação do valor venal de imóvel, para os efeitos do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, **será desenvolvido na forma desta Seção**, sem prejuízo da aplicação subsidiária das demais normas que regulamentam este Capítulo. (Grifamos)

Por sua vez, assim comandam os arts. 117 e 118:

Art. 117. Impugnado o valor venal do imóvel, o processo será encaminhado à Gerência de Avaliações e Análises Técnicas.

Art. 118. Compete ao titular da Gerência de Avaliações e Análises Técnicas:

I – instruir os autos para julgamento em primeira instância administrativa.

II – prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel.

Ora, no caso presente, aquele órgão técnico, chamado a se manifestar sobre a questão, concluiu opinando pelo acolhimento parcial do recurso, uma vez que, com a introdução das modificações que entendeu necessárias no laudo apresentado pela Recorrente e inclusive em relação ao seu opinamento anterior, chegara a valor venal para o imóvel, ao tempo da ocorrência do fato gerador, menor do que servira à base de cálculo do tributo no lançamento original.

Houve por bem a douta Representação da Fazenda acolher a íntegra daquele trabalho técnico, pelo que peço vênias para fazer integrar o presente a sua objetiva e clara promoção:

Trata-se de imóvel em ruínas localizado nas vizinhanças da conhecida comunidade da Kelson's e por ela parcialmente ocupado, conforme reconhecido na decisão final, adotada em 31/07/2017 e retroativa a 2004, da Coordenadoria do IPTU sobre matéria cadastral, após cotejo entre suas antigas fichas microfilmadas, foto aérea de 2004 e fotos modernas do Google.

Ponderando tais fatos, porém considerando que era de ser computado o estado de conservação das construções em ruínas e corrigindo algumas distorções que apontou no último laudo fornecido pela contribuinte, notadamente na determinação do índice CUB do Sinduscon-RJ, no coeficiente de depreciação e na ausência de cômputo das despesas indiretas de construção, chegou a F/SUBTF/AAT a um valor de R\$ 192.000,00 para o imóvel em 2009, abaixo inclusive do valor determinado pelas supracitadas correções cadastrais, mas ainda acima do propugnado pelo laudo.

Ressalte-se que não há, nos autos, qualquer evidência de que tenha sido exigido da Recorrente algum valor de depósito prévio para impugnar, tanto que o Mérito foi inclusive julgado em primeira instância. Por outro lado, faz-se desnecessária a realização de vistoria no imóvel, dado que o órgão técnico fazendário responsável

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

por avaliações imobiliárias ponderou elementos colhidos em fotos áreas e em outras fontes de dados. É o caso, portanto, de se aplicar o art. 37 do Decreto nº 14.602/1996.

Face ao exposto, bem como considerando que, de acordo com o art. 118, II, do Decreto nº 14.602/1996, compete à F/SUBTF/AAT instruir os autos para o julgamento de segunda instancia do litígio sobre valor venal de imóveis para fins de IPTU, proponho que este E. Conselho **indefira o pedido de diligência** e dê **PROVIMENTO PARCIAL** ao Recurso Voluntário interposto, de modo a reformar a decisão recorrida e fixar a base de cálculo do IPTU de 2009 do imóvel em questão em R\$ 192.000,00.

Assim, entendendo não se haver demonstrado erro passível de correção na manifestação produzida pela Gerência de Avaliações e Análises Técnicas da F/SUBTF, órgão competente para prestar os esclarecimentos necessários à solução de questões da natureza da que se discute nestes autos, divergindo do ilustre Conselheiro Relator, voto, de acordo com aquele opinamento e acompanhando a douda Representação da Fazenda, dando **PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para que, reformando-se a decisão recorrida, seja fixada em R\$ 192.000,00 a base de cálculo do IPTU para o lançamento do exercício de 2009.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **KELSON'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes, por maioria, dar provimento parcial ao Recurso Voluntário, nos termos do voto vencedor do Conselheiro **DOMINGOS TRAVAGLIA.**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 17.590

Vencido o Conselheiro RELATOR, que dava provimento parcial ao recurso, em maior extensão, nos termos do seu voto.

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 vencido do Conselheiro Relator ROBERTO LIRA DE PAULA, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)

DOMINGOS TRAVAGLIA
CONSELHEIRO