

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão n° 15.674

ACÓRDÃO MANTIDO. NÃO HOUVE INTERPOSIÇÃO DE RECURSO AO SECRETÁRIO.

Sessão do dia 27 de outubro de 2016.

RECURSO VOLUNTÁRIO N° 16.509

Recorrente: **C.C.C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

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

IPTU – VALOR VENAL

Considerando que não houve valoração significativa no imóvel e seguindo o que foi adotado pelo órgão técnico no exercício anterior, há de ser fixado para o exercício de 2014 o valor correspondente ao exercício de 2013, monetariamente corrigido com base no índice que corrigiu o tributo no período. Recurso voluntário provido parcialmente. Decisão por maioria.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

R E L A T Ó R I O

Baixados os autos em diligência por força do que restou decidido no Acórdão n° 14.848, informou a Assessoria de Análises e Avaliações Técnicas, às fls. 135/135v, que o Recurso deveria ser parcialmente provido para fixar o valor de R\$ 10.866.000,00 para base de cálculo do exercício de 2014.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 15.674

O Conselheiro ROBERTO LIRA DE PAULA que redigiu o voto pela diligência se manifestou às fls. 136/136 verso requerendo esclarecimentos acerca “...da não adoção da redução de 25% na área do terreno, inda vigente, assim como quaisquer outros esclarecimentos que julgar necessários, ou, ainda, se for o caso, a reavaliação do imóvel, ou a confirmação da avaliação de 2011 como base para atualização”.

Nova informação prestada pela F/SUBTF/AAT à fl. 139.

A Representação da Fazenda e o Conselheiro ROBERTO LIRA DE PAULA deram como atendidas as diligências, retornando os autos a este Conselheiro para prosseguimento.

A Representação da Fazenda ratificou sua promoção, de fls. 113/116, requerendo o improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO VENCEDOR
Conselheiro **RELATOR**

Trata-se de recurso voluntário interposto em face da decisão proferida pela F/SUBTF/CRJ à fl. 92 que, fundamentada pelo parecer da F/SUBTF/GAT de fls. 88/91 verso, deu parcial provimento à impugnação para fixar o valor de R\$ 10.866.000,00 para fins de base de cálculo do IPTU, exercício 2014, do imóvel localizado na Av. Brasil, 55496, Lot. 27, Seção A, Santa Cruz, inscrição 3057011-3.

A base de cálculo originalmente lançada para o exercício de 2014 foi de R\$ 21.589.789,00, ao passo que a Recorrente, fundamentada pelo laudo pericial de fls. , reputa justo o valor de R\$ 2.900.000,00.

A decisão de primeira instância foi lastreada pelo parecer emitido pela então Gerencia de Avaliações e Análises Técnicas – GAT (fls. 88/90 verso) que, por força dos artigos 117 e 118 do Decreto nº 14.602/96, com redação dada pelo Decreto nº 29.823/08, é o órgão técnico da Secretaria Municipal de Fazenda competente para instruir os processos de impugnação de valor venal.

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Acórdão nº 15.674

Ocorre que, conforme assinalado pelo Conselheiro Roberto Lira em sua declaração de voto proferida no Acórdão nº 14.848, julgado em 18-12-2014, algumas inconsistências já eram visíveis na avaliação procedida pelo órgão técnico, principalmente no que se refere aos valores que foram encontrados para os exercícios de 2011 à 2013 e àquele adotado para o exercício de 2014, objeto do presente processo.

Segue o trecho do voto do i. Conselheiro, adotado por esse Colegiado:

[...]

O i. conselheiro relator foi levado a equívoco de forma involuntária pelo próprio contribuinte, quando este, ao relacionar os processos relativos às impugnações ao IPTU desde 2008 à 2013, declara os valores de forma sequencial parecendo terem todos os valores sido simplesmente adotados após a simples correção monetária sobre o valor adotado em 2008.

Ao se realizar uma verificação mais detida, observa-se, primeiramente, que, com certeza, tal não deve ter ocorrido, pelo menos, com o exercício de 2011, que teve uma variação de irrisórios 0,83%, passando de R\$ 3.527.700,00, no exercício 2010, para R\$ 3.557.000,00 no exercício seguinte, percentual bem menor aos 5,79%, como consta de página eletrônica da Secretaria Municipal de Fazenda sobre o Fator Atualização e cálculo de IPTU em atraso.

[...]

Porém, numa mudança de 180°, o mesmo FR Alexandre Danelon Lopes, ao analisar o laudo apresentado pelo contribuinte no exercício de 2014, e utilizando-se da mesma estrutura das análises anteriores, assim como do método comparativo, tomando como elementos amostrais imóveis escolhidos pelo próprio, em lugar daqueles informados pelo expert do contribuinte, e com uma análise muito bem estruturada e um pouco mais detalhada, reduz para expressivos R\$ 10.866.000,00 o valor do lançamento original, mais de duas e meia vezes o valor arbitrado pelo mesmo FR no exercício de 2013, deferindo parcialmente a pretensão do proprietário, posto que o valor originalmente lançado era de R\$ 21.589.719,00, 5,12 vezes maior que o arbitrado no exercício anterior.

Entretanto, além da discrepância de valores, há uma diferença capital.

Na avaliação de 2011, o referido FR adotou um coeficiente redutor de 25% em cima da área do terreno de 77.572 m², "... já que a taxa de ocupação máxima permitida para o imóvel em tese e de 25% da área do terreno, conforme cópia de tela COUA1 do sistema SIAM..." (vide, p. ex., fl 35), o que reduz para 19.393 m². Foi tal redução, ainda vigente nos dias atuais, que influenciou o valor venal encontrado de R\$ 3.557.000,00 (três milhões quinhentos e cinquenta e sete mil reais) para aquele exercício.

A se manter tal redução, e adotando-se o novo Parecer do i.FR Alexandre Danelon Lopes, o valor do terreno, grosso modo, passaria a ser de R\$ 2.562.878,43, ou seja 25% x 10.251.513,72, e o valor final, com benfeitoria, seria de R\$ 3.177.576,43, bem inferior aos R\$ 4.455.544,68, correspondente ao valor venal adotado para 2013 multiplicado pelo fator de atualização de 2014 (1,0585).

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 15.674

Além do mais, há que se mencionar que o i.FR, quando da análise do laudo avaliatório do contribuinte, apresentado no exercício de 2011, trouxe aos autos, para embasar o acerto de sua análise, significativo elemento comparativo (vide fls. 37), representado por imóvel destinado a hipermercado instalado em terreno de 292.333m², com área edificada de 18.160m², e com valor venal de R\$ 14.780.643,00, o que nos leva a entender, como parece ter ocorrido ao douto servidor fazendário, como correto aquele valor arbitrado para 2011.

Outrossim, registre-se que a utilização do imóvel continua, até a presente data, sendo destinada a Posto de Combustível. Por esta razão parece equivocada a retirada do coeficiente de 0,25 previsto na página da COUA1 do SIAM, quando nos referimos ao valor venal do IPTU. Com certeza, se estivéssemos tratando de ITBI, aí sim.

[...]

Diante do exposto, só nos resta recomendar a **CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA**, para que o processo retorne à F/SUBTF/GAT, atual F/SUBTF/AAT, e nos seja esclarecida a razão da não adoção da redução de 25% na área do terreno, ainda vigente, assim como quaisquer outros esclarecimentos que julgar necessários, ou, ainda, se for o caso, a reavaliação do imóvel, ou a confirmação da avaliação de 2011 como base para atualização.

A Assessoria de Análises e Avaliações Técnicas, às fls. 135/135 verso, ratifica o valor arbitrado de R\$ 10.866.000,00 aduzindo, resumidamente, que: **(I)** “o cenário político-econômico do País, com a expansão do crédito e o aumento da renda média dos trabalhadores, sem falar nos efeitos positivos da Copa do Mundo e das Olimpíadas, bem como das Unidades de Policia Pacificadora (UPPs), no Rio, aqueceram a construção civil e o mercado de compra, venda e locação de imóveis”, bem como que **(II)** “cumpre informar que os 25% da taxa de ocupação máxima permitida para o imóvel em tese, mencionado às fls. 64 do parecer emitido para o processo de nº 04/99/307.698/2011, foi, simplesmente, para explicar que a área edificada era diminuta, em relação à área do terreno, sendo preponderante no valor do imóvel, em questão, a avaliação do terreno”.

Conforme reiteradamente apontado pela Recorrente, esse mesmo órgão técnico vinha, desde o exercício de 2011 e por força de sucessivas impugnações protocolizadas pela Recorrente, utilizando o mesmo parecer emitido no processo nº 04/66/307.698/2011, que fixou o valor do imóvel em R\$ 3.557.000,00, para fins de base de cálculo do imposto no exercício de 2011 e subsequentes.

Pela análise entre as decisões proferidas em relação às impugnações dos exercícios de 2011 à 2013 (fls. 95/105 dos presentes autos), o parecer e a decisão proferida nos presentes autos (fls. 88/90 verso) e a informação da Assessoria de Análises e Avaliações Técnicas, às fls. 135/135 verso, entendo que nada de significativo ocorreu no imóvel que justificasse o aumento de R\$ 4.206.627,00 fixado para 2013, para o valor de R\$ 10.866.000,00 fixado para o exercício de 2014.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 15.674

Como é cediço, a jurisprudência desse conselho de contribuintes sempre se pautou pelo opinamento técnico do órgão da SMF para fundamentar suas decisões no que diz respeito à avaliação de bens imóveis. Ocorre que, no caso em espécie, a distorção de entendimento verificada pelo mesmo órgão após o exercício de 2013, ao meu ver, sem qualquer fundamento que justifique a valorização do bem imóvel, não se presta para fundamentar o meu entendimento.

Ante o exposto, voto por DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso voluntário para fixar a base de cálculo do IPTU/2014 o valor de R\$ 4.206.627,00, fixado para o exercício de 2013, monetariamente corrigido pelo índice oficial.

VOTO VENCIDO
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 “N” nº 14.602, de 29.02.1996.

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.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão n° 15.674

Ora, no caso presente, aquele órgão técnico, chamado a se manifestar sobre a questão, concluiu opinando pelo não acolhimento do recurso, uma vez que, com a introdução das modificações que entendeu necessárias no laudo apresentado pela Recorrente e com apoio extraído da utilização do método comparativo de preços de mercado, chegara a valor venal para o imóvel, ao tempo da ocorrência do fato gerador, em sintonia com a decisão proferida em primeira instância.

Posteriormente, atendendo à diligência em que se converteu o feito, mediante Acórdão deste Colegiado, aquele órgão manteve seu opinamento, reiterando não enxergar razões que justificassem qualquer alteração no parecer já expendido.

Por outro lado, no curso do julgamento deste recurso, não foram apresentadas razões técnicas oponíveis àquela manifestação, não se logrando demonstrar qualquer falha ou omissão que se a infirmasse. Não compõe com a natureza da investigação a só afirmação de que o mercado imobiliário na região não teria sofrido valorização a justificar a alteração de anterior manifestação do mesmo órgão, relativamente a fatos geradores de exercícios anteriores.

Assim, entendendo não se haver demonstrado erro passível de correção na manifestação produzida pela Assessoria 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, voto, de acordo com aquele opinamento, **NEGANDO PROVIMENTO** ao recurso, para que se mantenha em sua íntegra a decisão recorrida.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **C.C.C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES 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 Relator.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão n° 15.674

Vencidos os Conselheiros DOMINGOS TRAVAGLIA e DIRCE MARIA SALES RODRIGUES, que negavam provimento ao recurso, nos termos do voto do primeiro.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2016.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO

(Designado para assinar o voto do Conselheiro Relator ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)

DOMINGOS TRAVAGLIA
CONSELHEIRO