

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHA
030/023264/16	07/10/2016	<i>Núcleo Mód. 2015/14-9</i>	<i>J6</i>

Senhor Presidente e demais membros do Conselho;

Trata-se de RECURSO interposto por FRANCISCO DA SILVA CHIANELLO contra REVISÃO de lançamento do ITBI, motivada por decisão favorável ao ora recorrente neste Conselho (Processo 30/0011658/15). O imóvel em questão (Inscrição Municipal nº 250.767-1) está situado na Estrada Caetano Monteiro 4.087 apto. 402 bloco II, em Pendotiba.

Em atendimento ao disposto na decisão do Conselho de Contribuintes, o setor responsável pelo lançamento do ITBIM (FCIT) procedeu à vistoria do imóvel (folhas 57 a 58 do Processo nº 030/011658/2015, anexo), bem como realizou pesquisa de preço junto a corretoras de imóveis e outros (folhas 60 a 77), a fim de estabelecer parâmetros para determinação do valor venal do imóvel.

Resultou deste procedimento o Valor Venal de R\$ 294.500,00, obtido pela média aritmética dos preços de mercado anunciados (folha 79, Parecer da Coordenadora do FCIT), o qual diverge do valor informado pelo recorrente, de R\$ 251.631,88. Face à esta discrepância, decidiu o órgão pelo ARBITRAMENTO, pelo qual se chegou ao valor de R\$ 294.500,00 já mencionado.

Inconformado, o recorrente questiona o lançamento, apresentando como razões:

- O arbitramento não consideraria as diferenças de preços existentes entre unidades imobiliárias situadas em blocos diversos e posições idem (frente ou fundos, andar alto ou baixo);
- O estado de conservação do imóvel interferiria na determinação do preço de venda.

O recorrente anexou fotos a fim de demonstrar a posição ocupada pelo imóvel em questão, assim como de infiltrações existentes, como prova de deterioração experimentada pela unidade habitacional.

Em resposta, esclareceu o Parecer da Coordenadora do FCIT que "*conhecida a posição relativa do imóvel em estudo, assim como as características básicas e os demais fatores que influenciam a avaliação, desenvolveu-se uma pesquisa de mercado através de contatos com firmas imobiliárias, proprietários e corretores de imóveis, de modo a coletar subsídios suficientes para o embasamento requerido ao presente processo avaliatório e a consequente convicção do valor encontrado*" (folha 78 do Processo 30/011658/15).

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHA
030/023264/16	07/10/2016	Núcleo de Defesa do Contribuinte Mun. 2514-8	19

Quanto à opção pelo ARBITRAMENTO, justifica pela divergência entre os valores obtidos na pesquisa de mercado efetuada e aqueles oferecidos à tributação pelo recorrente (folha 79).

É o relatório.

Quando do julgamento da matéria neste Conselho, opinamos pela nulidade do lançamento, tendo em vista a ausência de vistoria no imóvel, conforme expressamente determina o art. 48, § 2º da lei nº 2.597/08, e mais, pela ausência de motivação quanto ao arbitramento realizado (folhas 40 a 41, Processo nº 30/001658/15).

A decisão do Conselho de Contribuintes seguiu nesta esteira, com adesão unânime ao voto do ilustre Relator, Cêlio de Moraes Marques (folhas 43 a 47, mesmo Processo).

Trata a presente questão sobre o ITBI (*Imposto sobre transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição*). As disposições da legislação municipal acerca do mesmo encontram-se no Livro II, artigos 39 a 64.

O ITBI é lançado mediante declaração do contribuinte, a quem incumbe a responsabilidade de informar a Administração da ocorrência da situação jurídica entendida como fato gerador do tributo, bem como os valores envolvidos, para fins de quantificação da base de cálculo do mesmo. É o que se depreende dos dispositivos de lei abaixo transcritos:

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DO LANÇAMENTO**

*Art. 47. O lançamento do imposto será efetuado pela administração fazendária com base em declaração do contribuinte.*

*Art. 49. A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos relativos ao imóvel, no momento da transmissão.*

*Parágrafo único. O valor a que se refere o caput deste artigo é o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.*

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHA
030/023264/16	07/10/2016		N

Em caso de discordância quanto ao valor apresentado, pode a Administração recorrer ao arbitramento da base de cálculo, afastando a declaração do contribuinte, por entender que a mesma não mereceria fé:

#### **Subseção II**

##### **Do Arbitramento**

*Art. 53. A autoridade fazendária poderá arbitrar a base de cálculo sempre quando constatar que o valor declarado pelo contribuinte é menor do que o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.*

*§ 1º O valor da base de cálculo arbitrada será fixado com base nas seguintes elementos:*

*I - localização, área, características e destinação da construção;*

*II - valores correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário;*

*III - situação do imóvel em relação aos equipamentos urbanos existentes no logradouro;*

*IV - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada a existência de erro;*

*V - outros dados tecnicamente reconhecidos para efetivação do lançamento do imposto.*

*§ 2º Ato do Poder Executivo disporá sobre os procedimentos necessários para a apuração da base de cálculo fixada com base nos elementos previstos no § 1º.*

O lançamento por arbitramento está previsto no CTN (Código Tributário Nacional):

*Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissas ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.*

Como visto, a Administração pode recorrer ao arbitramento sempre que tiver fundadas razões para descrever das informações e documentos apresentados pelo contribuinte. Tanto na resposta à impugnação (folhas 6,7 e 8, Processo nº 30/008602/15) quanto no Parecer FCIT (Processo 30/011658/15) não há qualquer menção à veracidade ou fidedignidade daquilo que foi trazido ao conhecimento da Administração pelo contribuinte.

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHA
030/023264/16	07/10/2016		19

O ora recorrente juntou aos autos CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA celebrado com PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S/A no qual está consignado o valor da transação (R\$ 225.000,00) e as condições de pagamento (folha 10, Processo 3001165815); Ficha Financeira da Unidade, expedida por PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S/A, com total de recebimentos na época de R\$ 243.979,44 e parcela restante de R\$ 7.239,82 com vencimento em 28/02/2015, totalizando R\$ 251.219,26 (folha 32, mesmo processo); cheque nominal à PINTO DE ALMEIDA ENGENHARIA S/A no valor da parcela faltante já informada (folha 33); recibo da construtora relativo ao recebimento da referida parcela (folha 34).

Como já dito, não houve qualquer questionamento quanto à veracidade das informações apresentadas. Entendemos que não se pode afirmar que os mesmos sejam omissos ou não mereçam fé, como determinado no CTN. Em caso de dúvida, poderiam ser solicitados documentos à vendedora (PINTO DE ALMEIDA) de modo a atestar a entrada dos valores apontados pelo recorrente.

Entendemos dessa forma ausentes as motivações que determinaram a opção pelo arbitramento.

A motivação dos atos da Administração é requisito essencial à sua validade. O chamado Princípio da Motivação estabelece que "todos os atos administrativos, não importando se vinculados ou discricionários, devem ser motivados" (Alexandre Santos de Aragão, Curso de Direito Administrativo, 2ª ed. Forense, 2013). Ainda sobre o tema, complementa o autor: "A motivação não deve ser suficiente, não podendo ser tratada como mera formalidade... Não se exigem, contudo, elementos desnecessários para a motivação, podendo a autoridade emitente do ato remeter a outros atos administrativos, pareceres, laudos, etc. O que importa é que a motivação (e sua publicidade) seja suficiente para possibilitar o controle sobre o ato e o debate sobre seu conteúdo. Neste ponto vemos a clara relação do Princípio da Motivação com o Estado Democrático de Direito, que deve sempre poder ser controlado, e com o Devido Processo Legal e a Ampla Defesa, já que sem conhecer a causa de um ato, não há como impugná-lo".

Assim, entendemos não estar a Administração municipal impedida de lançar, mediante arbitramento, o tributo. Mas deverá motivar sua decisão, explicitando as razões que determinaram o abandono dos dados e documentos ofertados pelo contribuinte, e permitindo ao mesmo contrapor seus argumentos, em respeito ao contraditório e à ampla defesa.

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHA
030/023264/16	07/10/2016		20

Proseguindo na análise, temos que o arbitramento baseou-se em média dos preços de unidades anunciadas em "sites" voltados para o mercado imobiliário. Vislumbramos aqui alguns problemas que certamente tiveram influência no Valor Venal obtido.

Primeiramente, sobre os valores anunciados podem incidir descontos, sendo certo que os vendedores publicam anúncios com valores mais altos, justamente por preverem que, ao final, terão que ceder a fim de fechar negócio.

Por outro lado, características como a posição do imóvel (frente ou fundos, sol da manhã ou da tarde, andar alto ou baixo, coluna em que está situado, estado de conservação e outros) não são capturados pela simples utilização da média dos preços de alguns imóveis de um determinado prédio.

Pelo exposto, somos pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu provimento, com a reforma da decisão de Primeira Instância e realização de novo lançamento.

FCCN, 26 de abril de 2017.

---

Helton Figueira Santos  
Representante da Fazenda



PREFEITURA  
**NITERÓI**  
FAZENDA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016		✓	21

Processo nº: 030/023264/2106

Matéria: RECURSO VOLUNTÁRIO

Recorrente: FRANCISCO DA SILVA CHIANELLO

Recorrida: SSGF-SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO  
FAZENDÁRIA

EMENTA: ITBI - AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PELA FAZENDA SUPERIOR AO VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - ARBITRAMENTO DO QUANTUM DA EXAÇÃO - INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI 2597/08 - VALOR VENAL OBTIDO APÓS VISTORIA E ANÁLISE MERCADOLÓGICA NOS CRITÉRIOS DE SIMILARIDADE, CONSIDERANDO-SE LOCALIZAÇÃO E METRAGEM - FATO GERADOR VINCULADO AO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - BASE DE CÁLCULO SUJEITA ÀS FLUTUAÇÕES IMOBILIÁRIAS - APURAÇÃO EM PROCESSO ADMINISTRATIVO QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE VERACIDADE - PROVA DOCUMENTAL ACOSTADA PELA RECORRENTE INSUFICIENTE PARA SUBSIDIAR SUA PRETENSÃO - RECURSO IMPROVIDO.

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016		✓	22

Trata-se de Recurso contra Revisão de lançamento de ITBI contra valor arbitrado pela Fazenda Municipal em relação ao imóvel situado na Estrada Caetano Monteiro, 4087, apto 402, bloco 2, Pendotiba.

Chega assim, o presente Recurso a este E. Conselho contra decisão de fls.78/80 nos autos de processo 030/0011658/2015 proferida pelo Sr. Subsecretário de Administração e Gestão Fazendária que determinou, após diligência e vistoria no local, o valor para base de cálculo do ITBI.

Foi seguida a opção pelo arbitramento tendo em vista que a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Móveis - ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo admissível o seu arbitramento pelo Fisco Municipal, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado.

Nessa mesma esteira convém ressaltar que os documentos de compra e venda acostados pelo contribuinte tem como data de quitação do imóvel em 01/2015(fl. 33). Há porém um lapso temporal em que houve valorização imobiliária tanto pelas ações do mercado quanto pela inflação que indexava a correção dos valores desses bens.

Seguindo decisão exarada por este órgão colegiado, o setor responsável pela realização das diligências (FCIT) com objetivo de definir a base de cálculo para o novo lançamento, procedeu à vistoria do imóvel(fl. 57/58) bem como anexou pesquisa de preços junto a corretoras de imóveis e sites de venda, com intuito de parametrizar e determinar o valor de mercado do referido bem.

Na r. sentença foi julgado procedente em parte o pedido do Recorrente e na reavaliação ficou determinada como base de cálculo para definição do valor do ITBI em R\$ 294.500,00, valor este menor

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			23

que o anteriormente arbitrado (R\$ 310.000,00) e maior que o declarado( R\$ 225.000,00) pelo contribuinte.

Contestando o feito o Recorrente aduziu que não foram levados em conta o posicionamento do imóvel (fundos ou frente), andar do imóvel bem como o estado de conservação de alguns cômodos.

A Douta Representação Fazendária se pronunciou pelo Reconhecimento do Recurso Voluntário com a realização de novo lançamento.

É o relatório.

Na ausência de preliminares, passo ao deslinde do mérito.

A respeito da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão inter vivos de Bens Imóveis, impõe-se a transcrição da professora Andrea Veloso Correia(1):

*É o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos (art. 38 do CTN). Hugo de Brito Machado adverte que o valor venal não se confunde com o preço. "A diferença entre preço e valor é relevante. O preço é fixado pelas partes, que em princípio são livres para contratar. O valor dos bens é determinado pelas condições de mercado". O preço pode ser ou não aceito pelo Fisco. Caso esse entenda que o valor dado pelas partes está abaixo do valor de mercado, poderá efetuar um lançamento por arbitramento, nos termos do artigo 148 do CTN.*

E continua e professora:

*Nada impede, no entanto, que o contribuinte questione o valor de mercado fixado pelo Fisco Municipal como base de cálculo do Imposto*

---

1 Correia, Andrea Veloso. Curso de Direito Tributário Brasileiro

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			24

de transmissão. Tal impugnação poderá ser feita tanto na esfera administrativa quanto judicial. **Entretanto, caberá a ele o ônus da prova de que a base de cálculo não corresponde à realidade, já que o lançamento goza de presunção de legitimidade e legalidade e a inscrição em dívida ativa gera uma presunção de liquidez e certeza** (artigo 204 do CTN c/c ARTIGO 3º DA Lei 6830/80). Não bastará a apresentação do carnê do IPTU como prova. Em juízo certamente haverá a necessidade de realização de perícia. (grifamos)

Não é outro o entendimento do professor Mauro Luís Rocha Lopes:

*Não existe identidade necessária entre o preço, praticado livremente pelas partes contratantes, e o valor de mercado do bem. Disso resulta que **a autoridade fiscal municipal não está adstrita, no lançamento do ITBI, ao preço convencionado por alienante e adquirente, podendo arbitrar a base de cálculo do tributo, com fundamento no art. 148 do CTN**, respeitados, obviamente, o contraditório e a ampla defesa.* (grifamos)

Pois bem. A doutrina, conforme exposto alhures, admite que a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal do imóvel negociado, que deve, por seu turno, corresponder ao valor de mercado do bem, não guardando necessariamente qualquer relação com o valor da venda. Desse modo, despicienda a alusão feita pela Recorrente ao valor da venda do imóvel em questão.

A apuração do valor venal do imóvel em questão para fins de determinação da base de cálculo do ITBI resultou de um processo administrativo, regularmente desenvolvido, que goza da presunção de veracidade e legalidade inerentes aos atos administrativos em geral e somente pode ser desconstituída se demonstrada pelo contribuinte a ocorrência de erro em seu arbitramento, mediante

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			25

avaliação contraditória, por via administrativa ou judicial, na forma do disposto no art. 148 do Código Tributário Nacional, in verbis:

***"Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tem em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial."***

O autor não se desincumbiu de comprovar a incorreção do valor venal, não sendo as provas documentais acostadas às fls. 5/11, suficientes para a revisão do ato administrativo, razão porque não há qualquer vício na sentença que legitime a anulação pretendida.

Não há qualquer laudo de avaliação assinado por profissional ou técnico competente avaliando o valor informado pelo Recorrente ou contraditando o valor apurado pela Fazenda Municipal na vistoria.

Resta claro que apenas por meio de prova ou laudo técnico individualizado, seria possível a revisão do valor venal, sendo que o autor Recorrente em réplica insistiu que a prova documental seria suficiente para subsidiar sua pretensão.

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			26

Nesse sentido, colaciona-se o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

**TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. CISÃO. OBJETO. MERCADO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE COM A BASE DE CÁLCULO DO IPTU. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.** 1. Cuida-se, na origem, de Mandado de Segurança Impetrado com a finalidade de obter provimento que impeça à autoridade fiscal lançar o ITBI "com adoção de base de cálculo diversa do valor da transmissão do bem por cisão parcial (...) ou do valor venal atribuído quando da exigência do IPTU" (fl. 43). 2. De acordo com o art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. 3. O entendimento do STJ é de que "O 'valor venal', base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação". Ademais, ficou definido que "Cabe ao município - e não ao Corregedor-Geral de Justiça e, muito menos, aos notários - aferir, em cada caso, se o valor real da operação, ou seja, aquele indicado no contrato, coincide, ou não, com o valor de mercado (venal) do imóvel negociado" (RMS 36.966/PB, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012). 4. Por considerar a base de cálculo do ITBI o valor de mercado do imóvel objeto do negócio jurídico, este Tribunal pacificou orientação no sentido de que tal grandeza não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU (EDcl no AREsp 424.555/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 20/2/2014; AgRg nos EDcl no AREsp 346.220/RS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 17/6/2014). 5. É evidente que a avaliação unilateral feita pelo particular, quando da operação de cisão empresarial, não pode vincular a Administração Tributária, que, em caso de divergência, tem o dever-poder de arbitrar o valor do imposto, respeitado o contraditório administrativo ou judicial (art.148 do CTN). Nesse sentido: AgRg no AREsp 263.685/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 25/4/2013. 6. O Tribunal a quo chegou à conclusão de que seria necessária a realização de "dilação probatória para saber se o Fisco arbitrou corretamente a base de cálculo do tributo", procedimento incompatível com a via estreita do Mandado de Segurança (fls. 8 759-760). 7. A revisão desse posicionamento encontra óbice na Súmula 7/STJ: "A

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			27

pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". 8. Agravo Regimental não provido.

Não é outro o entendimento esposado por este Tribunal. Transcrevem-se os seguintes precedentes:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA E REVISÃO DOS VALORES COBRADOS A TÍTULO DE IPTU E ITBI. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DAS AUTORAS. RECURSO IMPROCEDENTE. NÃO PROVIMENTO DO APELO** 1. Ação de obrigação de fazer ajuizada em face do Município do Rio de Janeiro. Alegam as autoras que pagam um valor de IPTU abusivo, eis que foi atribuída uma base de cálculo que não corresponde à realidade do imóvel em que residem. 2. Pretendem a antecipação dos efeitos da tutela para depositar judicialmente as parcelas de IPTU até o julgamento da presente demanda. No mérito requerem: 1) a procedência do pedido para o fim de determinar à Prefeitura que seja revisto o valor do IPTU cobrado, com a emissão de novo carnê; 2) a procedência do pedido para o fim de determinar à Prefeitura que seja revisto o valor do ITBI atribuído ao imóvel, com a devida alteração no carnê; 3) a condenação do Município nas custas e honorários de advogado. 3. Sentença de improcedência do pedido. O Juízo considerou que a parte autora não trouxe aos autos qualquer elemento hábil a demonstrar a abusividade dos valores arbitrados pelo Município réu, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 333, I, do Código de Processo Civil. Não tendo a parte autora logrado êxito em demonstrar a irregularidade do valor venal atribuído pelo Município ao imóvel, deve prevalecer a presunção de legalidade do ato administrativo dos lançamentos efetuados, não havendo qualquer justificativa para a redução do valor venal apontado. 4. Inconformismo da parte Autora. Afirma que os fatos restaram comprovados e que a área em que moram não possui o valor de

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			28

mercado atribuído pelo Município. Pretendem a reforma do julgado.

5. Correto o Juízo. Prova pericial não realizada pela parte autora, que não se desincumbiu de seu ônus, na forma do artigo 333, I, do código de processo civil, 6. BRASIL. STJ. Processo AgRg no AREsp 547755/PR. Ministro HERMAN BENJAMIN. SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento: 16/10/2014. 9 deixando de comprovar a existência de descompasso entre o valor venal arbitrado e o valor de mercado do bem, não bastando, para tanto, meras alegações. Precedentes deste Tribunal de Justiça. 6. Sem esta prova, deve-se considerar que prevalece a presunção de legalidade do ato administrativo consistente nos lançamentos efetuados. NÃO PROVIMENTO DO APELO. 7 Ação declaratória de nulidade de lançamento tributário c/c obrigação de fazer. ITBI. Pleito de nulidade do lançamento do ITBI, a pretexto de que o ente municipal utilizara como base de cálculo o valor venal da unidade imobiliária erigida, quando, o correto, ao ver da autora, seria o valor venal de aquisição da fração ideal do terreno em que construída. Sentença de improcedência, à mingua de prova qualquer acerca da ilegalidade ou excesso da exação. Apelação. A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (CTN, art. 38), pelo que se entende como valor venal o real valor de mercado do imóvel, que não se vincula ao preço da aquisição do imóvel apontado pelas partes no negócio jurídico celebrado, tanto mais porque o artigo 148 do Código Tributário Nacional autoriza à autoridade lançadora arbitrar o valor do tributo nas hipóteses em que se verifique omissão ou não mereçam fé as declarações ou esclarecimentos prestados pelo sujeito passivo do tributo. Lançamento tributário que, tal como todo ato administrativo, goza de presunção relativa de legitimidade e legalidade, cabendo à parte autora a prova em contrário. Autora que, contudo, não se desincumbira a contento do ônus da prova dos fatos constitutivos de seu direito -- CPC, art. 333, I --, em especial através de prova pericial -- cuja realização sequer fora

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			29

postulada -- a fim de demonstrar, ao menos, que a base de cálculo do ITBI objurgado fora a unidade imobiliária erguida, tal como se alega. Conjunto probatório que se limita a demonstrar que a base de cálculo da exação fora, de fato, fixada em R\$ 442.993,14 (quatrocentos e quarenta e dois mil, novecentos e noventa e três reais e quatorze centavos), o que, só por si, ante a presunção de legitimidade e legalidade dos atos administrativos, não se afigura suficiente a crer que o fora de forma equivocada, quer tendo 7 BRASIL. TJRJ. Processo nº 0030477-23.2008.8.19.0001 - APELACAO DES. JUAREZ FOLHES - Julgamento: 02/12/2015 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL. 10 em conta a unidade imobiliária erguida, ou mesmo o valor do terreno adquirido, nem, tampouco, que o arbitramento o fora excessivo, à míngua de prova pericial que o demonstrasse. Recurso a que se nega seguimento. 8 Apelação Cível. Direito Tributário. Base de cálculo de ITBI. Discrepância entre o valor atribuído ao imóvel pelas partes no compromisso de compra e venda e o valor venal arbitrado pelo Município. Possibilidade de arbitramento pela autoridade fazendária, consoante artigos 38 e 148 do CTN. Presunção relativa de legitimidade e legalidade do lançamento tributário, cabendo à parte a prova em contrário, mediante realização de perícia técnica, único meio de se demonstrar eventual equívoco na aferição da base de cálculo da exação pela Municipalidade. Parte autora que sequer requereu a produção de prova pericial, deixando, assim, de se desincumbir do seu ônus probatório, a teor do disposto no art. 333, I do CPC. Sentença de improcedência que se mantém. Negativa de seguimento ao recurso.

Assim, imprescindível se mostra a produção de prova ou laudo cuja iniciativa e ônus respectivos cabem ao contribuinte Recorrente, autor do pedido de revisão, e não ao Município, na forma do disposto no art. 373, inciso I, do C.P.C./15.

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0023264/2016			30

Por tais fundamentos, nego provimento ao recurso, mantendo o valor de avaliação homologado pelo Senhor Subsecretário de Administração e Gestão Fazendária.

É como voto.

Niterói, 08/06/2017

Célio de Moraes Marques  
Fiscal de Tributos  
Mat. 235015-5

---

CÉLIO DE MORAES MARQUES – FT – MAT. 235015-5

CONSELHEIRO RELATOR

31  
Nírcia de Souza  
Mat. 228.514-8



**PREFEITURA  
DE NITERÓI**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº. 030/023264/16**

**DATA: - 08/06/2017**

**CERTIFICO**, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto nº. 9735/05;

975º SESSÃO

HORA: - 12:00

DATA: 08/06/17

**PRESIDENTE:** - Paulo Cesar Soares Gomes

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. Carlos Mauro Naylot
2. Eduardo Sobral Tavares
3. Alcidio Haydt Souza
4. Celio de Moraes Marques
5. Amauri Luiz de Azevedo
6. Manoel Alves Junior
7. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
8. Roberto Pedreira Ferreira Curi

**VOTOS VENCEDORES** - Os dos Membros sob o nºs. (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,08)

**VOTOS VENCIDOS:** - Dos Membros sob o nºs. ( x )

**IMPEDIMENTO:** - Os dos Membros sob os nºs. ( X )

**ABSTENÇÃO:** - Os dos Membros sob os nº.s ( X )

**VOTO DE DESEMPATE:** - SIM ( ) NÃO ( X )

**RELATOR DO ACÓRDÃO:** - Sr. Celio de Moraes Marques

FCCN, em 08 de junho de 2017.

~~Nírcia de Souza Duarte  
Mat. 228.514-8~~

Francisco da Silva Chianello  
Nº 220/2014-9



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

ATA DA 975ª Sessão Ordinária

Data: 08/06/2017

DECISÕES PROFERIDAS  
Processos 030/023264/2016

RECORRENTE: - Francisco da Silva Chianello  
RECORRIDO: - Fazenda Pública Municipal  
RELATOR: Sr. Celio de Moraes Marques

**DECISÃO:** - Por unanimidade de votos foi negado provimento ao Recurso Voluntário, mantendo o lançamento do ITBI como lançado pelo setor competente desta Secretaria Municipal de Fazenda, nos termos do voto do Relator.

**EMENTA APROVADA**  
**ACÓRDÃO Nº. 1.956/2017**

"ITBI – Avaliação de Imóvel pela Fazenda superior ao valor declarado pelo contribuinte – Arbitramento do quantum da exação – Inteligência do art. 53 da Lei 2597/08 – Valor obtido após vistoria e análise mercadológica nos critérios de similaridade, considerando-se localização e metragem – Fato gerador vinculado ao valor de mercado do imóvel – Base de cálculo sujeita às flutuações imobiliárias – Apuração em processo administrativo que goza de presunção de veracidade – prova documental acostada pela recorrente insuficiente para subsidiar sua pretensão. Recurso Improvido."

FCCN, em 08 de junho de 2017.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO  
MUNICÍPIO DE NITERÓI  
PRESIDENTE

03  
Município de Niterói  
Junho 2017



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**RECURSO: - 030/023264/2016**  
**FRANCISCO DA SILVA CHIANELLO**

Senhor Secretário,

A conclusão deste Colegiado, por unanimidade de votos, foi de negar provimento ao Recurso Voluntário, mantendo o lançamento do ITBI, como lançado pelo setor competente desta Secretaria Municipal de Fazenda, conseqüentemente Improvido o Recurso.

Em face do disposto no § 5º, do art. 40 do Decreto nº. 10.487/09, submeto à apreciação de Vossa Senhoria para ato homologatório do Exmo. Senhor Prefeito.

FCCN, em 08 de junho de 2017.

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO**  
**MUNICÍPIO DE NITERÓI**  
**PRESIDENTE**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 6º ANDAR  
NITERÓI - RJ  
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59  
prefeitura@niteroi.rj.gov.br  
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO Nº 030023264/2016  
IMPRESSÃO DE DESPACHO  
Data: 19/06/2017  
Hora: 13:17  
Usuário: NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
Público: Sim

34  
Nilceia de Souza Duarte  
Mat. 228.514-8

Processo : 030023264/2016  
Data : 07/10/2016  
Tipo : RECURSO  
Requerente : FRANCISCO DA SILVA CHIANELLO  
Observação :

Titular do Processo : FRANCISCO DA SILVA CHIANELLO  
Hora : 11:48  
Atendente : ANA BEATRIZ DA SILVA DUARTE

Despacho : Ao  
FCAD,

Senhora Coordenadora,

Face o disposto no art. 20, nº. XXX e art. 107 do Decreto nº. 9735/05 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:  
"Acórdão nº." 1956/2017.: - "ITBI - Avaliação de Imóvel pela Fazenda superior ao valor declarado pelo contribuinte - Arbitramento do quantum da exação - Inteligência do art. 53 da Lei 2597/08 - Valor obtido após vistoria e análise mercadológica nos critérios de similaridade, considerando-se localização e metragem - Fato gerador vinculado ao valor de mercado do imóvel - Base de cálculo sujeita às flutuações imobiliárias - Apuração em processo administrativo que goza de presunção de veracidade - prova documental acostada pela Recorrente insuficiente para subsidiar sua pretensão. Recurso Improvido".  
FCCN, em 19 de junho de 2017.

Nilceia de Souza Duarte  
Mat. 228.514-8

Ao FNPF,

Publicado D.O. de 24/06/17  
em 26/06/17

FCAD, MLB  
Mário Lucia H. S. Farias  
Matriculo 238.121-0



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 6º ANDAR  
NITERÓI - RJ  
21 26200403 - CNPJ 28.521.748/0001-59  
prefeitura@niteroi.rj.gov.br  
www.niteroi.rj.gov.br

PROCESSO N° 030023264/2016  
IMPRESSÃO DE DESPACHO  
Data: 28/06/2017  
Hora: 10:30  
Usuário: JEFFERSON DA COSTA SILVA  
Público: Sim

Jefferson da C. Silva  
Matr. 242.543-0

36

Processo : 030023264/2016  
Data : 07/10/2016  
Tipo : RECURSO  
Requerente : FRANCISCO DA SILVA CHIANELLO  
Observação :

Titular do Processo : FRANCISCO DA SILVA CHIANELLO  
Hora : 11:48  
Atendente : ANA BEATRIZ DA SILVA DUARTE

Despacho : À  
FGAB,

Senhor Secretário,

Tendo em vista decisão do Conselho de Contribuintes conforme fls. 16 a 33, cujo Acórdão foi publicado em Diário Oficial em 24/06, encaminhamos o presente para apreciação de Vossa Senhoria, face ao que dispõe o art. 40, e seus parágrafos, do Decreto n.º 10.487/09.

FNPF, em 28 de Junho de 2017.

Jefferson da C. Silva  
Matr. 242.543-0

*[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a signature or cancellation.]*