



Processo : 030023430/2016
Data : 10/10/2016
Tipo : REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI
Requerente : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Observação : LANÇADO NO PROCNIT - S/F Inscrição:250422-3

Titular do Processo : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Hora : 16:42
Atendente : AKLA RIBEIRO DOS SANTOS

Despacho : Proc. 030/023430/2016 – João Carlos Correa Silva – Rec. Voluntário – ITBI

Sr. Presidente,

Cuida-se de Recurso Voluntário contra decisão de 1ª. Instância que julgou "PROCEDENTE" pedido de revisão de valor do imóvel sito à R. Dr. Paulo Cesar no. 63-A, Icarai, inscrito nesta Secretaria sob no. 250364-7, ratificando o valor inicial declarado pelo Impugnante de R\$ 330.000,00, tendo por base o parecer FCIT de fls. 14-15 do processo anexo.

Referido parecer informa que o valor inicialmente declarado e negociado pelo Contribuinte foi de R\$ 330.000,00, confirmado pela decisão conforme seu decreto de deferimento. Informa mais o parecer que o imposto foi lançado com base de cálculo arbitrada de R\$ 370.000 e que, através de vistoria feita no imóvel e pesquisa de mercado junto às firmas imobiliárias, proprietários e corretores, concluiu pela sua redução para efeito final de pagamento, conforme guia de recolhimento ITBI de fls. 06.

Por seu turno, de forma contraditória, ingressou o Recorrente com pedido de reforma da decisão, arguindo ter sido o preço de compra do imóvel efetivamente pago o valor de R\$ 250.000,00, distinto, portanto, do afirmado como declarado pelo parecer FCIT, de R\$ 330.000,00.

Nestas condições, e em face da divergência dos valores informados, solicito o deferimento de diligência junto ao órgão lançador para juntada aos autos do Documento de Informação de Tributação do ITBI (DITI), para melhor instrução do feito.

Em 04 de Abril 2017

Sérgio Dália Barbosa
Rep. da Fazenda



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 030023430/2016
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 19/04/2017
Hora: 15:56
Usuário: NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Pública: Sim

Folha 2 de 2
Mar. 21. 2017

15

Processo : 030023430/2016
Data : 10/10/2016
Tipo : REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI
Requerente : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Observação : LANÇADO NO PROCNIT - S/F Inscrição:250422-3

Titular do Processo : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Hora : 16:42
Atendente : AKLA RIBEIRO DOS SANTOS

Despacho : Ao


Conselheiro, Sr. Alcídio Haidt Souza para relatar.

FCCN, em 20 de Abril de 2017.

CONSELHO DE CONTRALHEIROS DO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
PRESIDENTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES - FCCN

030/023430/2016	10/10/2016		16
-----------------	------------	--	----

EMENTA: - **ITBIM - Valor Mercado incompatível com valor de venda. Recurso improvido.**

Senhor Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de Recurso Voluntário impetrado por "João Carlos Correa Silva" contra decisão de Primeira Instância que indeferiu pedido de Reavaliação de Imóvel situado na Rua Dr. Paulo Cesar, nº. 63, sala 1106, Santa Rosa, Inscrição municipal 250422-3, mantendo-se o lançamento no valor de R\$330.000,00 para efeito de recolhimento de ITBI.

O Contribuinte em questão protesta contra o valor apurado, afirmando que este encontra-se em desconformidade com o valor de compra que foi de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), de acordo com Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda anexado a este processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
CONSELHO DE CONTRIBUINTE - FCCN

030/023430/2016	10/10/16	<i>Nicéia de Souza Dreyer</i>	17
-----------------	----------	-------------------------------	----

A Coordenação do FCIT através de fls. 14 e 15 do processo 030/008444/16 ora em anexo, fundamentou para apuração da base de cálculo para efeito de recolhimento do ITBI no artigo 53 do CTM – Lei 2597/2008, assim como no art. 48, § 2º da mesma lei.

O litígio aqui em voga é o valor apurado pelo fisco contra o valor de compra pelo Recorrente.

O valor inicialmente declarado pelo Recorrente na negociação do imóvel foi de R\$ 250.000,00.



O Código Tributário Municipal de Niterói – Lei 2597/2008, prevê no seu artigo 53 a possibilidade do arbitramento da base de cálculo quando constatado que o valor declarado é inferior ao valor corrente de mercado.

“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”.

Com esteio na referida lei o imposto foi lançado no valor de R\$ 7.400,00 correspondente à alíquota de 2% (dois por cento) da base de cálculo apurada de R\$ 370.000,00, conforme guia de recolhimento SMF/15012029/2016 (fls. 3 do processo 030/008444/16).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES - FCCN

030/023430/2016	10/10/16		
-----------------	----------	--	---

Em contra partida, o Recorrente na esfera de Primeira Instância solicitou Revisão de Lançamento, alegando que o valor de mercado está abaixo da avaliação realizada pela SMF/FCIT.

Tendo como lastro o artigo 48, parágrafo 2º, que diz:

Art. 48. "Na hipótese prevista no art. 53, se o contribuinte discordar do valor arbitrado, poderá solicitar, através de processo administrativo, a revisão de lançamento do imposto dentro do prazo de trinta dias da ciência do lançamento anterior".

§ 2º. "O procedimento de revisão de lançamento necessariamente incluirá vistoria da autoridade fazendária no local do imóvel alienado, onde serão avaliados fatores que possam contribuir para a diminuição do valor da base de cálculo do imposto, tais como o estado de conservação do imóvel e dos equipamentos urbanos que a este atendem, e aspectos relacionados à segurança e ao bem-estar dos usuários do referido imóvel".

Logo, conforme parecer da FCIT, foi realizada vistoria no imóvel em tela (fls. 09 e 10 do processo 030/008444/16), além de proceder nova pesquisa de mercado junto à firmas imobiliárias, proprietários e corretores de imóveis, e chegou-se a um valor de R\$ 330.000,00, o qual foi deferido pela citada Coordenadoria e decidido em Primeira Instância (fls. 17) .



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
CONSELHO DE CONTRIBUINTES - FCCN

030/023430/2016	10/10/16	<i>Alcides de Souza Duarte</i>	19
-----------------	----------	--------------------------------	----

O Representante Fazendário em seu parecer, já nesta esfera, sugeriu diligência junto ao órgão lançador para melhor instrução do lançamento feito. Porém, não vislumbro este entendimento, visto que o FCIT esgotou todos os procedimentos elencados na legislação.

Logo, estes procedimentos adotados pela Fiscalização foram todos rigorosamente dentro dos preceitos do CTN em vigor, acreditando que o ônus da prova recursal cabe ao Contribuinte e não a Fazenda Municipal, que tem fé pública.

Portanto, como o Recorrente não juntou documentação como prova cabal dos valores de mercado para o referido imóvel, voto no sentido de manter a decisão de Primeira instância, dando improvimento ao Recurso Voluntário.

FCCN, em 26 de abril de 2017.

ALCIDIO HAYDT SOUZA
CONSELHEIRO/RELATOR



Processo : 030023430/2016
 Data : 10/10/2016
 Tipo : REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI
 Requerente : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
 Observação : LANÇADO NO PROCNIT - S/F inscrição 250422-3

Titular do Processo : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
 Hora : 16:42
 Atendente : AKLA RIBEIRO DOS SANTOS

Despacho : Vistas ao Conselheiro, Sr. Manoel Alves Junior

Em, 11/05/2017

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

Senhor Presidente,

Para suprir a deficiência de informações conforme exigido pelo artigo 53, Inciso II, Paragrafo 2º, da Lei 2597/08, solicito diligência, baixando o presente processo ao setor competente para suprir a insuficiência dos autos.

FCCN, em 11/05/2017.

Nilceia de Souza Duarte
 Mat. 226.444.4

Manoel Alves Junior

A
 FSTR, com vistas à FCIT

Solicitando atender diligência solicitada pelo Conselheiro Manoel Alves Junior.

FCCN, em 11 de maio de 2017.

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

*À FCIT,
 para atender solicitação
 FSTR, em 18/05/2017*

João Gabriel Cardoso de Costa
 Presidente do Tribunal Imobiliário
 Matrícula 242.586-0



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA DE FAZENDA

SUPERINTENDÊNCIA DA RECEITA
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO PARA
TRIBUTAÇÃO DO ITBIM - DITI

ATENÇÃO:
- VÁLIDO SOMENTE PARA
PAGAMENTO DO ITBIM.
- PREENCHER À MÁQUINA SEM
EMENDAS OU RASURAS.
- EM CASO DE DÚVIDA SOLICITE
ESCLARECIMENTO NO
SETOR DE ITBIM.

030023430/16

Fiscal de Tributos
Matr. 242.998-9

21

PARA USO DA REPARTIÇÃO

Nº de Controle 15012029	Cartório 8º	Inscrição no IPTU 250.422-3
INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL		
Distrito 1	Zona 08	Quadra 0023
Lote 2701	Unidade	DV

Nome do Adquirente JOÃO CARLOS CORREA SILVA ES/M		CPF/CNPJ 232.044.947-72
Endereço do Adquirente RUA ALVARES DE AZEVEDO Nº40 APTº1.101-ICARAI- NITERÓI/RJ.		Tel.:
Nome do Transmissor/Cedente UNIC ICARAI SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA		CPF/CNPJ 16.928.330/0001-81
Endereço do Transmissor RUA PASTOR MANOEL AVELINO DE SOUZA Nº 18- PARTE, CENTRO - NITERÓI		Tel.:
Localização do Imóvel (Rua, Av., Praça, etc...) RUA PAULO CESAR		Nº 63
		SALA 1.106
		Bloco
Quadra	Lote	Loteamento/Condomínio
		Bairro SANTA ROSA
		CEP 24.240-190

Será cobrada multa na ocorrência de omissão ou inexactidão de declaração, Livro II, art.57, III Lei 2597/08. Será considerado aceito pelo contribuinte o valor do imposto que tenha sido pago. Após o pedido de reavaliação do imóvel será indeferido. Lei 2597/08 Livro II cap.IV Art.48§1º

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

PREDIAL		TERRITORIAL	
Área Construída 24,00 M²		Área Total do Terreno ,00 M²	
TIPO DE IMÓVEL: 05		METRAGEM	
1 APARTAMENTO	2 KITINETE	Frente	Fundos
3 CASA	4 LOJA	Lado Direito	Lado Esquerdo
5 SALA	6 VAGA DE GARAGEM	TOPOGRAFIA: 1	
7 GALPÃO	8 COBERTURA	1 PLANO	2 IRREGULAR
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL		1 ACLIVE /DECLIVE/ ACENTUADO	
0 NUMERO DE QUARTOS	1 NUMERO DE BANHEIROS	PEDOLOGIA: 1	
0 NUMERO DE SUÍTES	0 CLOSET	1 NORMAL	2 INUNDÁVEL
1 NUMERO DE SALA	0 ÁREA DE SERVIÇO	3 ROCHOSO	4 NÃO EDIFICÁVEL
0 VAGA DE GARAGEM	0 QUARTO DE EMPREGADA	VIA PRINCIPAL DE ACESSO	
0 VARANDA	0 W.C. DE EMPREGADA	_____	
S ELEVADOR	N SAUNA	DISTANCIA DA VIA PRINCIPAL _____ QUADRAS	
N PISCINA	N PLAY GROUND		
OUTROS _____			

Natureza da Transação COMPRA E VENDA	Valor da Negociação do Imóvel R\$330.000,00	Valor Financiado
--	---	------------------

Natureza da Propriedade			
1 POSSE	2 AFORAMENTO	3 PROPRIEDADE PLENA	4 OUTROS
Reposição	Vara	Cartório	Nº Processo
		Avaliação	

Informações Complementares:
MARCO

JOSE DE ARMINTEA

* ~~330.000,00~~



Processo 030/023430/2016	Data 23/05/2017	Rubrica <i>Eduarda Cadena Muniz</i> Fiscal de Tributos Matr. 242.292-3	Folhas 22
-----------------------------	--------------------	---	--------------

À FSTR,

Trata-se de Recurso Voluntário impetrado por JOÃO CARLOS CORREA SILVA contra decisão de primeira instância que considerou procedente pedido de revisão de lançamento de ITBI sobre compra e venda de imóvel situado na Rua Doutor Paulo César, 63/1106 – Santa Rosa – Niterói/RJ, averbado nesta Secretaria sob o nº 250.422-3.

Atendendo à solicitação de fls. 14 e 20, anexamos o DITI (Documento de Informação para Tributação do ITBI) original utilizado pelo requerente para dar entrada na solicitação de lançamento do imposto (fl.21). No campo "Valor da Negociação do Imóvel" é possível verificar que o valor declarado pelo requerente foi R\$ 330.000,00, diferentemente do valor de compra alegado na petição do recurso, qual seja, R\$ 250.000,00.

Sendo certo que estamos à disposição para qualquer esclarecimento, encaminhe-se este processo para análise.

FCIT, 23 de maio de 2017

EDUARDA CADENA MUNIZ

Fiscal de Tributos – Matrícula 242.292-3
Coordenadora FCIT

À FCCN,

Com a confirmação sobre o todo.

FSTR, em 25/05/2017

2000 Gabriel Cardoso de Costa
Supervisor de Fiscalização de Tributos Imobiliários
Matrícula 242.3000



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 0º ANDAR
NITERÓI - RJ
21 26200403 - CNPJ: 26.521.748/0001-59
prefeitura@niteroi.rj.gov.br
www.niteroi.rj.gov.br

gfs

PROCESSO Nº 030023430/2016
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 07/06/2017
Hora: 16:16
Usuário: NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Público: Sim

Jefferson *[Signature]* Silva
Metr. 242.000-0

23

Processo : 030023430/2016
Data : 10/10/2016
Tipo : REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI
Requerente : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Observação : LANÇADO NO PROCNIT - S/F Inscrição 250422-3

Titular do Processo : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Hora : 16:42
Atendente : AKLA RIBEIRO DOS SANTOS

Despacho : **VOTO DE VISTAS**

Senhor Presidente,

Tendo em vista informações da Coordenadora do FCIT que confirma, inclusive anexando documento original em que o próprio Contribuinte declara o valor da transação, não há o que se reformar.

Mediante estas informações, é o voto para acompanhar o parecer do ilustre Conselheiro/Relator, Senhor Alcídio Hadyt Souza, negando provimento ao Recurso Voluntário, improvando o Recurso.

FCCN, em 07 de junho de 2017.

[Handwritten Signature]

[Large handwritten flourish or signature]

24

Jefferson do C. Silva
Matr. 242.548-0



**PREFEITURA
DE NITERÓI**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. 030/023430/16

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. Alcidio Haydt Souza

FCCN, em 08 de junho de 2017.

Ilcéia de Souza Duarte
Mat. 238.514-8



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES

Jefferson da C. Silva
Matr. 242.548-0

ATA DA 975ª Sessão Ordinária

Data: 08/06/2017

DECISÕES PROFERIDAS
Processos 030/023430/16

RECORRENTE: - João Carlos Correa
RECORRIDO: - Fazenda Pública Municipal
RELATOR: Sr. Alcidio Haydt Souza
REVISOR: - Sr. Manoel Alves Junior

DECISÃO: - Por unanimidade de votos foi negado provimento ao Recurso Voluntário, mantendo a decisão de Primeira Instância, conseqüentemente, mantido o lançamento do ITBI como lançado pelo setor competente desta Secretaria.

EMENTA APROVADA
ACÓRDÃO Nº. 1.955/2017

"ITBIM – Valor de mercado incompatível com o valor de venda. Recurso improvido."

FCCN, em 08 de junho de 2017.

CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES DO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
PRESIDENTE



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

RECURSO: - 030/023430/2016
JOÃO CARLOS CORREA
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 250364-7

Senhor Secretário,

A conclusão deste Colegiado, por unanimidade de votos, foi de negar provimento ao Recurso Voluntário, mantendo a decisão de Primeira Instância, com a manutenção do ITBI da inscrição imobiliária nº. 250364-7.

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

PROCESSO Nº 030023430/2016
 IMPRESSÃO DE DESPACHO
 Data: 19/06/2017
 Hora: 13:05
 Usuário: NILCEIA DE SOUZA DUARTE
 Público: Sim

27
 P. Jefferson da C. Silva
 Matr. 242.548-0
 MR. 12425480

Processo : 030023430/2016
Data : 10/10/2016
Tipo : REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI
Requerente : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Observação : LANÇADO NO PROCNIT - S/F Inscrição:250422-3

Titular do Processo : JOÃO CARLOS CORREA SILVA
Hora : 16:42
Atendente : AKLA RIBEIRO DOS SANTOS

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." 1955/2017.: - "ITBIM - Valor de mercado incompatível com o valor de venda. Recurso Improvido".

FCCN, em 19 de junho de 2017.

PLX
 Jefferson da C. Silva
 Matr. 242.548-0
 MR. 12425480

EM BRANCO

Ao FNPF,

Publicado D.O. de 22/06/17
 em 22/06/17

FCAD MHSF

Maria Lucia H. S. Farias
 Matrícula 239.121-0



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° 030023430/2016
IMPRESSÃO DE DESPACHO
Data: 28/06/2017
Hora: 10:58
Usuário: JEFFERSON DA COSTA SILVA
Público: Sim

Jefferson da C. Silva
Insc. 042.548-0

29

Processo : 030023430/2016
Data : 10/10/2016
Tipo : REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI
Requerente : JOÃO CARLOS CORRÊA SILVA
Observação : LANÇADO NO PROCNIT - S/E Inscrição.250422-3

Titular do Processo : JOÃO CARLOS CORRÊA SILVA
Hora : 10:42
Atendente : AKLA RIBEIRO DOS SANTOS

Despacho : À
FGAB,

Senhor Secretário,

Tendo em vista decisão do Conselho de Contribuintes conforme fls. 14 a 27, cujo Acórdão foi publicado em Diário Oficial em 22/06, 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
Insc. 042.548-0