

Nº do documento:	(S/N)	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	REP. DA FAZENDA		
Autor:	2190031 - SERGIO DALIA BARBOSA		
Data da criação:	18/04/2018 11:03:31		
Código de Autenticação:	B83658246D0A8247-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

SISTEMA

Proc. 030/019548/2017 – Elizabeth M. Soares dos Santos – ITBI – Revisão – (Rec. Ofício).

Sr. Presidente.

Cuida-se de Recurso de Ofício (fl. 37) contra decisão própria da Coordenadoria de Estudos e Análise Tributária (fl. 32), na forma do art. 36 do Dec. 10.487/2009, que julgou procedente o pedido de revisão do lançamento-ITBI para o imóvel situado à R. São João 25/1009, Centro, insc. 112.180-5, no sentido da redução do valor da base de cálculo do imposto de R\$ 180.000,00 para R\$ 140.000,00, tendo por fundamento vistoria local do imóvel e parecer FCIT de fls. 28-29.

Da referida decisão na recorreu a Impugnante após ciência (fl. 36), presumindo-se, assim, como aceito o valor estipulado após revisão, na forma do par. 1º. do art. 47, do CTMN.

Imóvel adquirido por adjudicação conforme sentença judicial, cuja base de cálculo para o imposto está prevista no inciso VIII do art. 50 do CTMN, ora fixada por arbitramento não questionado nesta Instância.

Assim posto, é o parecer para recomendar o IMPROVIMENTO do presente Recurso de Ofício, mantendo-se a avaliação em revisão no valor de R\$ 14.000,00, com imposto a recolher de R\$ 2.800,00.

Assim concluo, “sub censura”.

Em 12 de Abril 2018.

Sérgio Dalia Barbosa

Rep. da Fazenda

Nº do documento:	(S/N)	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO AO RELATOR		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	26/04/2018 10:14:01		
Código de Autenticação:	03C14EC15DE2AF04-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

SISTEMA

Ao conselheiro Celio de Moraes Marques para relatar.



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/019548/2017			

Processo nº: 030/019548/2017

Matéria: RECURSO DE OFÍCIO EM REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI

Recorrente: FCEA- COORDENAÇÃO DE ESTUDOS E ANÁLISE IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Recorrida: ELISABETH MARIA SOARES DOS SANTOS

EMENTA: RECURSO DE OFÍCIO - PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI – DISCREPANCIA DE VALORES – VISTORIA NO LOCAL REALIZADA POR AGENTE TÉCNICO CONSTATA A EXISTÊNCIA DE FATORES QUE CONFLUEM PARA UMA AVALIAÇÃO EM VALOR INFERIOR AO QUE FORA ARBITRADO PELA FAZENDA MUNICIPAL – PROVA TÉCNICA ACOSTADA PELO RECORRENTE – MANUTENÇÃO DO VALOR FIXADO EM 1ª INSTÂNCIA - IMPROVIMENTO DO RECURSO DE OFÍCIO.

Trata-se de Recurso de ofício contra decisão arguida em 1ª Instância que deu provimento parcialmente ao pedido de Revisão de lançamento de ITBI, requerida pela Senhora ELISABETH MARIA SOARES DOS SANTOS através do presente processo administrativo fiscal.

O imóvel localiza-se na Rua São João, 25, apto 1009, Centro, Niterói/RJ, e teve como valor de negociação declarado pelo requerente em R\$ 0,01(um centavo).

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/019548/2017			Processo: 030/0019548/2017 Fls: 51

Em 05/12/2017, respaldada no art. 53 da Lei 2597/08, o FCIT arbitrou como base de cálculo da operação o valor venal de R\$ 180.000,00.

O requerente protocolou pedido de Revisão de Lançamento lastreado nas seguintes fundamentações em síntese:

- que o valor arbitrado está incompatível com os valores de mercado;
- que o Laudo de Avaliação, elaborado e assinado por ÉGIDE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (CRECI J/7309) estabeleceu como valor de mercado em R\$ 120.000,00(FLS. 7)

A Coordenadora do FCIT -COORDENAÇÃO DE IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, opina pelo DEFERIMENTO PARCIAL do pedido embasada em vistoria realizada no imóvel.

O FCEA julga parcialmente procedente o pedido concordando com a reavaliação feita pelo FCIS que atribuiu ao imóvel o valor venal de R\$ 140.000,00.

Manifestação do Representante da Fazenda vislumbra pela manutenção do PROVIMENTO PARCIAL e o indeferimento do Recurso de Ofício. É o Relatório.

In casu, o autor sustenta na inicial a existência de incompatibilidade entre o valor de mercado do imóvel e o valor arbitrado pela Secretaria de Fazenda de Niterói originando o presente pedido de revisão do lançamento.

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.

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/019548/2017			Processo: 030/0019548/2017 Fls: 52

Ocorre que essa valoração funciona como uma amostragem da área e não considera as especificações do imóvel de forma individual. Esta é a razão pela qual, o arbitramento do valor venal calculado para efeito de pagamento do ITBI, pode estar em alguns momentos equivocado.

Surge então, a necessidade de revisar o valor arbitrado pelo Município. No caso em tela, este pedido foi instruído com comprovantes de que o valor da unidade imobiliária, sobre a qual recaiu a cobrança do ITBI, não condiz com o que foi arbitrado com base em vistoria técnica no local por parte de agente da Fazenda Municipal.

Com a determinação do valor arbitrado originou-se o 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, entrando com o pedido de revisão do lançamento do ITBI, a fim de demonstrar, ao menos, que a base de cálculo do ITBI objurgado é inferior ao valor arbitrado.

O conceito doutrinário de base de cálculo serve de "mero parâmetro dirigido ao legislador", de sorte a não extrapolar o valor de mercado, admitindo-se a diferença aí apontada. Sendo o tributo um conceito determinado, o que é raro em Direito, resta evidente que descabe a cogitação de incidência da alíquota sobre um valor que não seja certo. Quem exige tributo deve apontar o seu exato valor, o que se obtém por meio de lançamento tributário, como já dito anteriormente, um procedimento administrativo vinculado, na forma do art. 142 do CTN. Logo, pressupõe preexistência de uma lei definindo critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno considerando os diferentes tipo e padrões de construção, bem como sua localização nas diferentes zonas fiscais em que se subdividem a zona urbana do Município.

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/019548/2017			Processo: 030/0019548/2017 Fls: 53

Não se pretende aqui, Senhor Presidente e demais Conselheiros, afirmar que o município não poderá cobrar o ITBI com base no arbitramento. Mas sim, que este arbitramento, pode ser realizado, desde que obedecidos os pressupostos do art. 148 do Código Tributário Nacional, que assim prevê:

"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 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."

Daí a necessidade de apresentar, no pedido de revisão do valor venal do ITBI, comprovantes e Laudos Técnicos de que não é possível a cobrança de valores superiores às condições apresentadas pelo imóvel.

Prova disso, é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, abaixo transcrito:

"EXECUÇÃO FISCAL. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. IPTU. PLANTAS GENÉRICAS. APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO POR ARBITRAMENTO. ART. 148 DO CTN. POSSIBILIDADE. 1. A forma de apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento do IPTU e do ITBI são diversas, não sendo possível vincular os valores, que em regra serão diferentes. 2. É possível, mediante processo administrativo, arbitrar a base de cálculo desde que presentes os pressupostos autorizativos do artigo 148 do CTN, como ocorreu na espécie. 3. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no REsp: 1226872 SP 2010/0211767-5, Relator: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 27/03/2012, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/04/2012)"

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/019548/2017			Processo: 030/0019548/2017 Fls: 54

A jurisprudência já pacificou alguns entendimentos acerca da revisão da base de cálculo do ITBI:

Apelação cível. Ação declaratória objetivando a readequação da base de cálculo do ITBI. Sentença que julgou improcedente o pedido. Apelo da sociedade empresária autora. Base de cálculo do ITBI que é o valor venal do imóvel, o que significa dizer que é o de mercado que o imóvel possui, no momento da transmissão. Ausência de vinculação à base de cálculo do IPTU, cuja natureza é nitidamente diversa. Observância ao regramento contido nos arts. 38 e 148 do CTN. Autora apelante que não logrou êxito em comprovar que o valor de mercado do imóvel seria diferente daquele arbitrado pelo ente municipal, cabendo ressaltar a desistência da parte autora quanto à produção de prova pericial. Precedentes. Sentença que não merece reparo. Assim, na forma do art. 557 do CPC, NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO, na forma acima delineada. (0149013- 90.2008.8.19.0001 – APELACAO - DES. SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 08/09/2014 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL)

Decisão do FCEA por um valor inferior ao do arbitrado pela Fazenda e superior ao valor descrito em Laudo de Avaliação feito por preposto da Requerente não foi atacada nessa Instância Colegiada. Porém, mesmo ante à prova acostada (Laudo de Avaliação) a Recorrente não contestou nem apresentou falhas técnicas na vistoria realizada pela Fazenda.

			PROCNIT Processo: 030/0019548/2017
PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/019548/2017			

Com todo o exposto acima, pugno pelo Improvimento do Recurso de Ofício impetrado e a manutenção da decisão exarada em 1ª Instância.

É o meu voto.

Niterói, 24/05/2018

Célio de Moraes Marques – FT/Relator

Mat. 235015-5



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº.030/019548/17
24/05/2018**

DATA: -

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

1033º SESSÃO HORA: - 10:00 DATA: 24/05/2018

PRESIDENTE: - Paulo Cesar Soares Gomes

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Carlos Mauro Naylor
2. Fabio Hottz Longo
3. Celio de Moraes Marques
4. Eduardo Sobral Tavares
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 nº. (01,02,03,04,05,06,07,08)

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

DIVERGENTES: - Os dos Membros sob os nºs. ()

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 24 de maio de 2018



RECURSO: - 030/019548/2017
“SRA. ELIZABETH MARIA SOARES DOS SANTOS ”
RECURSO DE OFÍCIO
MATERIA: - REVISÃO DE LANÇAMENTO ITBIM

Senhor Secretário,

A conclusão deste Colegiado, por unanimidade de votos, foi de negar provimento ao Recurso de Ofício, mantendo a decisão recorrida, conseqüentemente, improvido, nos termos do voto/Relator.

Face ao exposto, submetemos a apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 5º do art. 40 do Decreto nº.10487/09.

FCCN, em 24 de maio de 2018.



ATA DA 1033º Sessão Ordinária

DATA: - 24/05/2018

DECISÕES PROFERIDAS

Processo 030/019548/17 - ELIZABETH MARIA SOARES DOS SANTOS

RECORRENTE: - Fazenda Pública Municipal

RECORRIDO: A mesma

RELATOR: - Sr. Celio de Moraes Marques

DECISÃO: - Por unanimidade de votos, foi negado provimento ao Recurso de Ofício, mantendo a decisão recorrida, consequentemente, pelo não provimento do Recurso, nos termos do voto Relator.

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO Nº. 2133/2018

“RECURSO DE OFÍCIO – PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI – DISCREPÂNCIA DE VALORES – VISTORIA NO LOCAL REALIZADA POR AGENTE TÉCNICO CONSTATA A EXISTÊNCIA DE FATORES QUE CONFLUEM PARA UMA AVALIAÇÃO EM VALOR INFERIOR AO QUE FORA ARBITRADO PELA FAZENDA MUNICIPAL – PROVA TÉCNICA ACOSTADA PELO RECORRENTE – MANUTENÇÃO DO VALOR FIXADO EM 1ª INSTÂNCIA – IMPROVIMENTO DO RECURSO DE OFÍCIO”.

FCCN, em 24 de maio de 2018.