Nº do documento:	(S/N)	**Tipo do documento:**	DESPACHO
Descrição:	PARECER DO REP. DA FAZENDA		
Autor:	2190031 - SERGIO DALIA BARBOSA		
Data da criação:	12/04/2018 10:16:38		
Código de Autenticação:	17A94B7E2ADDABFA-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

SISTEMA

Proc. 030/010654/2017 – Andrea C. Vieira – ITBI – Revisão (Rec. Voluntário).

Sr. Presidente.

Cuida-se de Recurso Voluntário, tempestivo, contra decisão do Sr. Subsecretário de Administração e Gestão Fazendária (fl. 16 – 1ª. Instância) que indeferiu pedido inicial de revisão do ITBI lançado/arbitrado, sobre operação de compra e venda, do imóvel sito à Av. Almirante Ary Parreiras 328/1301 (cobertura), insc. Municipal 213913-7.

O valor inicialmente declarado para o lançamento foi de R$ 370.000,00, dado pelo órgão lançador como menor do que o valor corrente de mercado, tendo sido arbitrado, por isto, em R$ 900.000,00, com base no art. 53 do CTMN, e parecer FCIT de fl. 13.

Inconformada, a Contribuinte opôs impugnação sob argumento de que o valor avaliado não condiz com o valor do imóvel, e estar o mesmo situado em área de risco (fl. 02-02v.). Anexou (fl. 05) laudo de vistoria para avaliação de risco estrutural da Defesa Civil Municipal, expedido em 21/07/2016 (fl. 05-07), tendo sido constatadas rachaduras nas paredes, manchas de infiltrações e goteiras no teto da casa de máquinas e corredor da mesma, mais infiltrações na parede da garagem e pequeno estufamento do revestimento do teto do apartamento. Informou também o laudo que ocorre alagamento na garagem, impossibilitando acesso às vagas. Instrui o laudo fotos de reprodução ilegível por fotocópia.

De fls. 09-10, laudo de vistoria do imóvel feito pela Superintendência de Tributos Imobiliários, de 23/05/2017, subscrito por “Evaldo”, informando serviços públicos existentes e de que o mesmo se localiza próximo á comunidade do “Morro do Cavalão”, com foto dando conta de oferta de venda de cobertura mesmo endereço pelo valor de R$ 1.200.000,00 (fl. 10);

Às fls. 11-13, parecer FCIT que deu fundamento à decisão, sob argumento de que pode a autoridade lançadora arbitrar a base de cálculo do imposto quando a declarada pelo Contribuinte for menor que o valor de mercado (art. 53 do CTMN); que o valor de venda necessariamente não constitui o valor real de mercado (ar. 49 do CTMN); que o órgão lançador promoveu vistoria do imóvel, como estabelecido pelo par. 2º. do at. 48 (CTMN); que foi feita uma pesquisa de mercado através de contatos com firmas imobiliárias, proprietários e corretores de imóveis para coleta de subsídios para avaliação; que foi encontrado o valor médio de R$ 900.000,00 para o imóvel da região, com tudo considerado.

De fl. 16 a decisão recorrida, que ora passamos a examinar.

De rigor, renova a Recorrente seu pedido mediante as razões antes alinhadas, focando a situação do imóvel em área de risco não levada em conta na avaliação oficial, inclusive para o IPTU, esclarecendo ter sido o mesmo objeto de venda em Jan/2017 por R$ 370.000,00, trazendo à colação decisão do TJ/Rio que dá ênfase a laudo pericial pelo método comparativo de mercado, e depreciação devida pelo tempo da construção e localização (no caso, favela do “Morro do Cavalão).

Como se observa, centra a controvérsia sobre o valor atribuído ao imóvel que, como objeto de arbitramento, foi majorado em relação ao inicialmente declarado (R$ 370.000,00), tendo por base laudo de vistoria adotado pelo órgão lançador sem atribuição de valor aos fatores que arrola no formulário próprio anexado à fl. 09. Da mesma forma, a justificativa que decidiu o processo que, fazendo menção aos dispositivos legais aplicáveis e “contatos” com firmas imobiliárias, proprietários e corretores de imóveis, não atribui qualquer valor aos quesitos formadores do valor venal final de mercado, de R$ 900.000,00, nem tampouco traz aos autos informação/subsídios acerca dos contatos mantidos com setores imobiliários de que faz menção o parecer FCIT.

Oportuno salientar que em julgamento recente de mesma matéria e fundamento (Proc. 030/0014373/2017) decidiu este Colegiado por votos a NULIDADE INSANÁVEL DO LANÇAMENTO nos mesmos moldes do ora examinado, por condução do bem elaborado voto do Ilustre Conselheiro, Dr. Eduardo Sobral Tavares, voto este que faço parte integrante do presente parecer (anexei), para opinar pelo provimento do presente Recurso, com consequente remessa ao órgão lançador para que proceda novo lançamento devidamente motivado.

É o parecer, “Sub judice”.

Em 12 de Abril 2018.

_____

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 10:18:09		
Código de Autenticação:	D4CD63CCDE6313E1-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

SISTEMA

Ao conselheiro Celio de Moraes Marques para relatar.

PREFEITURA NITERÓI FAZENDA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/029643/2017			

Processo nº: 030/010654/2017

Matéria: RECURSO VOLUNTÁRIO EM REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI

Recorrente: ANDREA CARVALHO VIEIRA

Recorrida: SSGF-SUBSECRETARIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO FAZENDÁRIA

EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO - PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI – VALOR VENAL - DISCREPANCIA DE VALORES – - VISTORIA TÉCNICA POR REPRESENTANTE DA FAZENDA NO LOCAL CONSTATA A EXISTÊNCIA DE FATORES QUE CONFLUEM PARA DIMINUIÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – MANIFESTAÇÃO DO FCIT PELA MANUTENÇÃO DO VALOR ARBITRADO – AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO CONFIGURADA - AFRONTA AO PRINCÍPIO DA AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO E AO DEVIDO PROCESSO LEGAL - VÍCIO SANÁVEL .

Trata-se de Recurso Voluntário contra decisão arguida em 1ª Instância que deu improvimento ao pedido de Revisão de lançamento de ITBI, requerida pela Senhora ANDREA CARVALHO VIEIRA através do presente processo administrativo fiscal.

O imóvel localiza-se na Rua Almirante Ary Parreiras, 328, apartamento 1301, Cobertura, Icaraí, Niterói/RJ, e teve como valor de negociação declarado pelo requerente em R$ 370.000,00(trezentos e setenta mil reais).

Respaldada no art. 53 da Lei 2597/08, o FCIT arbitrou como base de cálculo da operação o valor venal de R$ 900.000,00.

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 imóvel se localiza em área de risco, frontal ao morro do cavalão (FLS. 1/08)
- que em vistoria realizada pela Defesa Civil do Município constatou a ***"existência de vazamentos e rachaduras recomendando que sejam investigadas as causas e sanadas as patologias verificadas e a realização de obras de reforma/reparo estrutural.."***

A Coordenadora do FCIT -COORDENAÇÃO DE IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, opina pelo INDEFERIMENTO do pedido embasada em vistoria realizada no imóvel por agente técnico da Fazenda.

O SSGF julga improcedente o pedido concordando com a avaliação feita pelo FCIS que atribuiu ao imóvel o valor venal de R$ 900.000,00.

Manifestação do Representante da Fazenda vislumbra pela **NULIDADE INSANÁVEL DO LANÇAMENTO** e a consequente remessa ao órgão julgador para que seja refeito o lançamento e a devida motivação do ato explicitada. É o Relatório.

In casu, o autor sustenta 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.

Segundo HUGO DE BRITO MACHADO: "*em se tratando de imposto que incide sobre a transmissão por ato oneroso, tem-se como ponto de partida para a determinação de sua base de cálculo na hipótese mais geral, que é a compra e venda, o preço. Este funciona no caso, como uma declaração de valor feita pelo contribuinte, que pode ser aceita, ou não, pelo fisco, aplicando-se, na hipótese de divergência, a disposição do art. 148 do CTN.*" ("CURSO DE DIREITO TRIBUTÁRIO", Machado, Hugo de Brito, Ed. Melhoramentos, 29ª Edição, p. 398)

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 Laudo Técnico de Vistoria 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 tipos e padrões de construção, bem como sua localização nas diferentes zonas fiscais em que se subdividem a zona urbana do Município.

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, poça 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)"

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, NEGO 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)

É evidente que uma avaliação unilateral feita pelo Requerente, não pode vincular a Administração Tributária, que, no caso em tela divergiu, tendo assim o dever-poder de arbitrar o valor do imposto, respeitado o contraditório administrativo ou judicial (art.148 do CTN).

Uma rápida leitura nas fundamentações esposadas pelo representante do FCIT, logo após a feitura da vistoria no imóvel, constata-se justificativas sem qualquer embasamento legal ou técnico, tipo e principalmente a falta de motivação do ato:

"Dito isso, conhecida a posição relativa do imóvel em estudo, assim como as características básicas e os demais fatores que influenciam a avaliação, desenvolveu-se uma nova 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 de nova avaliação e a consequente convicção do valor encontrado. Dessa forma, foi encontrado o valor médio de R$ 900.000,00 para um imóvel na região em questão, com a destinação que está sendo dada ao imóvel avaliado."

A **motivação**, por constituir garantia de legalidade, é, em regra, necessária, seja para os **atos administrativos** vinculados, seja para os **atos** discricionários, pois é por meio dela que se torna possível discernir sobre a existência e veracidade dos motivos e a adequação do objeto aos fins de interesse público impostos pela lei'"

Ao ***"não permitir o seu devido entendimento, a motivação não atenderá aos seus fins, podendo acarretar a nulidade ato***" (MEIRELLES, Hely Lopes.

Direito **administrativo** brasileiro. 37ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2011. p. 103/104).

Celso Antônio Bandeira de Mello dispõe:

"Dito princípio implica para a Administração o dever de justificar seus atos, apontando-lhes os fundamentos de direito e de fato, assim como a correlação lógica entre os eventos e situações que deu por existentes e a providência tomada, nos casos em que este último aclaramento seja necessário para aferir-se a consonância da conduta administrativa com a lei que lhe serviu de arrimo."

Ausente a motivação- que, saliente-se não deve se ater somente à obrigatoriedade de esclarecer fundamentos, mas também à coerência das prolações dos atos administrativos - atinge-se diretamente o princípio da ampla defesa e do contraditório, que figura como verdadeiro desdobramento do devido processo legal, uma das bases do Estado Democrático de Direito. Desta forma, a deliberação do FCIT aplicando entendimento sem esclarecer a forma como embasou sua nova "pesquisa" de mercado, afrontou o princípio da motivação dos atos administrativos e, por consequência, ao mandamento insculpido no art. 5º , LV , da CRFB (ampla defesa e contraditório)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ORDINÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - EXONERAÇÃO DE SERVIDOR PÚBLICO EFETIVO EM ESTÁGIO PROBATÓRIO - MOTIVO DE CONTENÇÃO DE DESPESA DE PESSOAL - MOTIVAÇÃO EXTEMPORÂNEA - ATO VINCULADO - VÍCIO SANÁVEL - DIREITO À AMPLA DEFESA VIOLADO - SEGURANÇA CONCEDIDA EM SEDE DE RECURSO ORDINÁRIO - AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1**. Quando se trata de ato administrativo vinculado, a ausência de motivação é vício que pode ser convalidado, com a motivação posterior à prática do ato**. 2. A exoneração de servidor público efetivo, em estágio probatório, independe de processo administrativo, sendo imprescindível, destarte, o exercício do direito à ampla defesa, como espécie de procedimento sumário. Precedentes. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no RMS: 16546 SP 2003/0098855-8, Relator: Ministro PAULO MEDINA,

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/010654/2017			

Data de Julgamento: 27/10/2005, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: DJ 20.02.2006 p. 361).

Com todo o exposto acima, pugno pela NULIDADE SANÁVEL DO LANÇAMENTO, com a consequente remessa ao órgão lançador para que proceda novo lançamento devidamente fundamentado e motivado.

É o meu voto.

Niterói, 24/05/2018

Célio de Moraes Marques – FT/Relator
Mat. 235015-5

PREFEITURA DE NITERÓI

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº.030/010654/2017 **DATA: - 07/06/2018**

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

1035º SESSÃO HORA: - 10:00 DATA: 07/06/2018

PRESIDENTE: - Paulo Cesar Soares Gomes

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Carlos Mauro Naylor
2. Alcídio Haydt Souza
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 (X) NÃO ( )

RELATOR DO ACÓRDÃO: - Sr. Celio de Moraes Marques

FCCN, em 07 de junho de 2018

PREFEITURA DE Niterói
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

ATA DA 1035º Sessão Ordinária **DATA: - 07/06/2018**

DECISÕES PROFERIDAS
Processo 030/010654/2017 - Andrea Carvalho Vieira

RECORRENTE: - Andrea Carvalho Vieira
RECORRIDO: Fazenda Pública Municipal
RELATOR: - Sr. Celio de Moraes Marques

DECISÃO: - Por unanimidade de votos, foi dado provimento ao Recurso Voluntário, anulando a decisão de Primeira Instância, por "VICIO FORMAL", devendo retornar os autos do presente processo ao órgão julgado de Primeira Instância para que seja fundamentada a decisão.

EMENTA APROVADA
ACÓRDÃO Nº. 2135/2018

"RECURSO VOLUNTÁRIO – PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI – VALOR VENAL – DISCREPÂNCIA DE VALORES – VISTORIA TÉCNICA POR REPRESENTANTE DA FAZENDA NO LOCAL CONSTATADA A EXISTÊNCIA DE FATORES QUE CONFLUEM PARA DIMINUIÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – MANIFESTAÇÃO DO FCIT PELA MANUTENÇÃO DO VALOR ARBITRADO – AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO CONFIGURADA – AFRONTA AO PRINCIPIO DA AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO E AO DEVIDO PROCESSO LEGAL – VICIO SANÁVEL".

FCCN, em 07 de junho de 2018.

NITERÓI
PREFEITURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

RECURSO: - 030/010654/2017
"ANDREA CARVALHO VIEIRA "
RECURSO VOLUNTÁRIO
MATERIA: - REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBIM

Senhor Secretário,

A conclusão deste Colegiado, por unanimidade de votos, foi de dar provimento ao Recurso Voluntário, reformando a decisão de Primeira Instância, consequentemente, anulando a decisão de Primeira Instância por "Vício Formal", devendo os autos do presente processo retornar ao órgão julgados para que fundamente a decisão.

Face ao exposto, submetemos a apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 1º do art. 40 do Decreto nº.10487/09.

FCCN, em 07 de junho de 2018.