

**Nº do documento:** 00006/2019      **Tipo do documento:** PARECER  
**Descrição:** PARECER  
**Autor:** 2351856 - HELTON FIGUEIRA SANTOS  
**Data da criação:** 06/05/2019 19:21:20  
**Código de Autenticação:** DD8B8E005D52B36A-8

## PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

### 030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Senhor Presidente e demais membros do Conselho:

Tratam-se de RECURSO VOLUNTÁRIO e RECURSO DE OFÍCIO contra decisão de 1ª instância que pedido de REVISÃO de lançamento do ITBI. O imóvel em questão (Inscrição Municipal nº 260.148-2) está situada Cruz Nunes nº 11.346 apto. 407, Itaipu, Niterói. Foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor treze mil e sessenta e dois reais).

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado, sendo a Base de Cálculo do tributo obt alcançando o montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

As razões do inconformismo do contribuinte estão na folha 4 do presente, sustentando que, em pesquisa , especializados na Internet, imóveis de configuração semelhante alcançam valores entre R\$ 260.000,00 e R\$ 280.0 com valores de R\$ 260.000, R\$ 280.000,00 e R\$ 290.000,00 relativos a imóveis à venda no mesmo edifício (folhas 7

O Parecer FCIT inclinou-se pelo deferimento PARCIAL do pleito do autor (folhas 14 a 16), com a reduçã para R\$ 340.000,00, ainda distante do pretendido pelo adquirente.

É o relatório.

A presente questão versa sobre o ITBI (Imposto sobre transmissão intervivos, a qualquer título, por ato on natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua 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 A da situação jurídica entendida como fato gerador do tributo, bem como os valores envolvidos, para fins de quantific mesmo, nos termos dos artigos 47 a 49 do CTM.

Em caso de discordância quanto ao valor apresentado, pode a Administração recorrer ao arbitramento da l declaração do contribuinte, como previsto no art. 53 e parágrafos 1º e 2º do mesmo diploma, bem como o art. 148 c Nacional).

A autoridade lançadora utilizou o recurso do arbitramento, por entender que o valor declarado na negociaç normal no mercado. Desta maneira, chegou-se ao valor venal de R\$ 400.000,00, contestado pelo contribuinte.

A revisão de lançamento foi efetuada, tendo sido realizada vistoria no imóvel, como determina o art. 48, § base nas informações ali coletadas, e de nova pesquisa de mercado, chegou-se ao valor médio de R\$ 340.000,00.

Na decisão (folha 17) o julgador justifica a diferença entre os valores constantes dos anúncios apen administração pelo fato de a unidade em questão ser uma cobertura, o que alteraria o valor de negociação.

Prossegue aduzindo que, em pesquisa no ZAP IMÓVEIS foi encontrado anúncio de venda de cobertura de 350.000,00, demonstrando que o valor considerado no lançamento se conforma aos de uma negociação normal.

Conclui desta forma pela procedência do lançamento.

Em sede recursal o contribuinte aponta a crise do mercado imobiliário como determinante para que a venda seja efetuada com desconto; informa ter realizado pesquisa no sítio eletrônico ZAP IMÓVEIS, não encontrando qualquer anúncio pelo valor apontado na decisão (R\$ 350.000,00).

Levanta a hipótese de ter o julgador de 1ª instância se equivocado ao efetuar a pesquisa mencionada, tendo localizado na subida da serra para Itaipuaçu na Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 17.301, próximo a outro logradouro este no entanto localizado em Itacoatiara, no qual os preços seriam mais elevados.

Por fim, destaca que o imóvel seria uma quitinete, com área coberta de 25m<sup>2</sup> (embora no contrato constando podendo, desta forma, valer R\$ 350.000,00).

Em pesquisa na Internet, encontramos três imóveis de características semelhantes (40 m<sup>2</sup>, 1 quarto, 1 varanda e endereço do imóvel ora sob análise) com valores iguais a:

R \$ 2 8 0 . 0 0 0 , 0 0

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-itacoatiara-bairros-niteroi-com-garagem-40m2-venda-RS280000-i>);

R \$ 2 9 0 . 0 0 0 , 0 0

<https://www.spinimoveis.com/imovel/flat-de-40-m-na-estrada-francisco-da-cruz-nunes-itaipu-niteroi-rj-a-venda-por-2>

R \$ 2 9 5 . 0 0 0 , 0 0

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-itacoatiara-bairros-niteroi-com-garagem-40m2-venda-RS295000-i>).

As descrições dos imóveis anunciados são, respectivamente:

*“Excelente flat (40m<sup>2</sup>), próximo da praia de Itacoatiara, oferecendo: sala, cozinha americana, 1 quarto, banheiro social e garagem. Condomínio novíssimo com piscina e churrasqueira. Localização privilegiada, perto do comércio, transporte público. Flat com 1 dormitório à venda, 40 m<sup>2</sup> por R\$ 280.000 - Itacoatiara - Niterói/RJ”*

*Apartamento residencial à venda, Itacoatiara, Niterói”*

*“Flat com 1 dormitório à venda, 40 m<sup>2</sup> por R\$ 295.000 - Itacoatiara - Niterói/RJ; Ótimo Flat residencial, no 3º andar composto de quarto e sala conjugados, banheiro social e varanda. Flat com luminárias e armários de cozinha. Vista para o mar. Condomínio com portaria 24 horas, elevador para deficientes, salão gourmet, salão de festas, garagem rotativa no térreo. Piscina com churrasqueira na cobertura.*

*Próximo ao comércio local, escolas, igrejas, praias de Itacoatiara e Itaipu.*

*Ótima valorização comercial.*

*Valor de Venda: R\$ 295.000,00*

*Condomínio: R\$ 280,00*

*IPTU: R\$ 100,00”*

Como destacou o julgador de primeira instância, a unidade sob análise seria uma cobertura, que alcança mais unidades acima descritas. Desta forma, o anúncio referido na decisão (folha 12) parece mais próximo da realidade.

Pelo exposto, somos pelo conhecimento dos Recursos Voluntário e de Ofício e seu não provimento, com a manutenção da Primeira Instância.

PROCNIT

Processo: 030/0012127/2018

Fls: 38

<b>Nº do documento:</b>	00088/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	RELATOR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	08/05/2019 18:59:46		
<b>Código de Autenticação:</b>	13EB4742286E2D91-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
FCCN - PAULO GOMES

AO

CONSELHEIRO CELIO DE MORAES MARQUES PARA APRESENTAR PARECER E VOTO NOS AUTOS.

FCCN EM 08 DE MAIO DE 2019

Documento assinado em 08/05/2019 19:01:27 por PAULO CESAR SOARES GOMES - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2326833

<b>Nº do documento:</b>	01472/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	11/06/2019 17:35:56		
<b>Código de Autenticação:</b>	67718EF3A44F8F84-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao

Presidente, Sr. Francisco Ferreira, para conhecimento e medidas necessárias, face a devolução dos autos a esta Secretaria pelo Conselheiro, Celio de Moraes Marques para nova distribuição, face a nova composição do Conselho, conforme publicação do dia 07 de junho do corrente.

FCCN, em 11 de junho de 2019

Documento assinado em 11/06/2019 17:35:56 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00101/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO PARA REDISTRIBUIÇÃO		
<b>Autor:</b>	2351724 - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	05/07/2019 13:32:02		
<b>Código de Autenticação:</b>	848122304BB1A1D8-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
DETRI - DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

À Secretaria,

Para redistribuição, conforme a ordem definida no sorteio realizado na Sessão Administrativa de 16-06-19.

Documento assinado em 05/07/2019 13:32:02 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00068/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	05/07/2019 13:53:30		
<b>Código de Autenticação:</b>	82310EA06CD99168-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

AO

CONSELHEIRO, SR. MARCIO MATEUS MACEDO PARA RELATAR.

Documento assinado em 05/07/2019 13:53:47 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00043/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2432390 - MARCIO MATEUS DE MACEDO		
<b>Data da criação:</b>	05/07/2019 14:46:07		
<b>Código de Autenticação:</b>	FDB6C50E6458586B-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COISS - MÁRCIO MATEUS DE MACEDO

Solicito, por gentileza, inclusão em pauta.

Observo que o interessado anexou pedido de sustentação oral.

Att.,

Márcio Macedo

Documento assinado em 05/07/2019 14:46:07 por MARCIO MATEUS DE MACEDO - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2432390

<b>Nº do documento:</b>	01819/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	INCLUIR RELATÓRIO E VOTO NO PROCESSO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	10/07/2019 17:36:16		
<b>Código de Autenticação:</b>	A95C3B01B851BC46-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

AO

CONSELHEIRO, MARCIO MATEUS SOLICITANDO INCLUSÃO DO RELATÓRIO E VOTO NOS AUTOS DO PRESENTE PROCESSO.

Documento assinado em 10/07/2019 17:36:16 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



PREFEITURA  
**NITERÓI**

FAZENDA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0012127/2018	05/07/2019	<i>Mas</i>	

Matéria: RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO

Recorrentes: JOSÉ AUGUSTO GUIMARAES ROCHA  
FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Recorrida: COTRI – COORDENAÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

**EMENTA: ITBI – RECURSO VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DE LANÇAMENTO – FLAT DO TIPO COBERTURA – ARBITRAMENTO DA EXAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI MUNICIPAL Nº 2597/08 – LANÇAMENTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA DE UNIDADES SEMELHANTES – VALOR ARBITRADO SEGUNDO VALOR DE MERCADO - NOVA REVISÃO DE BASE DE CÁLCULO COM BASE NA MÉDIA DE PREÇO DE UNIDADES COMUNS - IMPOSSIBILIDADE – DECISÃO DE 1ª INSTÂNCIA MANTIDA - RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.**

Senhor Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de RECURSO VOLUNTÁRIO e RECURSO DE OFÍCIO interpostos contra decisão de 1º grau, que deferiu PARCIALMENTE o pedido de REVISÃO de lançamento do ITBI, de R\$8.000,00 (oito mil reais) para **R\$6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)**, incidente sobre a compra e venda do imóvel situado na Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 11.346, apto. 407, Itaipu e averbado sob o nº 260.148-2. Trata-se de um apartamento novo de cobertura, do tipo *flat*, linear, residencial.

O valor inicialmente declarado pelo contribuinte, pela aquisição do imóvel, foi de R\$ 213.062,00 (duzentos e treze mil e sessenta e dois reais). Todavia, a autoridade lançadora do imposto arbitrou a base de cálculo em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), com fulcro no art. 53 do Código Tributário do Município de Niterói - Lei Municipal 2.597/08.

Inconformado, o contribuinte protocolou pedido de revisão de lançamento, firme no argumento de que os anúncios por ele juntados informavam valor compreendido entre R\$ 260.000,00 e R\$ 280.000,00, tendo anexado 3 anúncios de flat: um de 35m<sup>2</sup> no valor R\$ 260.000,00, um de 40m<sup>2</sup> por R\$ 280.000,00 e outro de 40m<sup>2</sup> por R\$ 290.000,00.

Em face do pedido, foi realizada vistoria no imóvel, bem como consulta a firmas imobiliárias, proprietários e corretores, e também foram sopesadas outras avaliações realizadas pela Fazenda Municipal. Além disso, a área técnica anexou anúncio de um *flat* cobertura, no mesmo logradouro, com as mesmas características, avaliado em R\$ 350.000,00. Com base nesses dados e no laudo da setorial técnica, o Coordenador de Tributação decidiu pelo provimento parcial do pedido de revisão, reformando-se a base de cálculo ao patamar de **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**, com imposto a recolher no importe de **R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)**, cuja ciência da decisão se deu em 5 de julho de 2018.

Em sede recursal, datada de 12 de julho do mesmo ano, o recorrente reitera haver celebrado contrato de promessa de compra e venda, no preço de R\$ 213.062,00, e que os imóveis estariam sendo vendidos com desconto por conta da crise imobiliária. Aduz haver erro na pesquisa de cobertura semelhante, realizada pela Administração Fazendária, no valor de R\$ 350.000,00, pois não conseguiu localizar o anúncio na *internet*. Ventila a hipótese de equívoco da Fazenda em virtude do nome do condomínio ser "*Flat Praia de Itacoatiara*", quando, na verdade, sua localização estaria próxima da subida da serra para Itaipuaçu, ao invés da proximidade da orla. Acrescenta, ainda, que possui apenas 25m<sup>2</sup> de área coberta, a despeito dos 40m<sup>2</sup> de

*Mau*

área privativa contratada. Alfim, pugna pela redução do ITBI segundo a média dos anúncios acostados.

O parecer da Douta Representação Fazendária é pelo conhecimento de ambos recursos e seu desprovimento.

É o relatório.

Os recursos devem ser conhecidos, eis que presentes os seus requisitos gerais de admissibilidade.

O nó górdio a ser enfrentado nesta sede recursal é verificar se a base de cálculo do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - incidente sobre a compra e venda de imóvel, encontra-se de acordo com o valor corrente de mercado do bem no momento da transmissão.

Na hipótese vertente, tem-se um imóvel novo, do tipo *flat* cobertura, situado na Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 11.346, apto. 407, Itaipu, Niterói, com metragem contratada de 41,80m<sup>2</sup>, avaliado inicialmente pela Coordenação de ITBI em R\$ 400.000,00 e revisto pela 1ª instância para R\$ 340.000,00, valor ora combatido pelo querelante.

Com efeito, o artigo 38 do Código Tributário Nacional, bem como o artigo 49 do Código Tributário Municipal - Lei Municipal nº 2.597/08, determinam que a base de cálculo do ITBI seja o valor venal do bem objeto da transmissão inter vivos, sendo certo que a lei municipal ainda conceitua o que vem a ser valor venal, eis o teor:

Código Tributário Nacional:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Lei Municipal 2597/08:

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.

*Mau*

Como supedâneo do pedido de revisão, o recorrente colheu anúncios de 3 (três) unidades autônomas comuns, no mesmo edifício, a saber:

- 1) R\$ 260.000,00 referente a uma unidade comum de 35m<sup>2</sup> em fase de construção;
- 2) R\$ 280.000,00 referente a uma unidade comum nova de 40m<sup>2</sup>;
- 3) R\$ 290.000,00 referente a outra unidade comum nova de 40m<sup>2</sup>.

Consta, ainda, à fl. 24 dos autos, anexo à peça recursal, anúncio do “OLX”, de um *flat* cobertura, de 40m<sup>2</sup>, no mesmo local, valorado em R\$ 270.000,00 para venda e R\$ 1.200,00 para primeira locação. Porém, compulsando-se com atenção os dados do anúncio, verifica-se que o anunciante tem o nome “José” e iniciais de telefone móvel “(21) 9646”. Em que pese o anúncio de venda já ter sido retirado do ar, a coincidência de dados sugere tratar-se do imóvel do próprio recorrente, motivo pelo qual não se deve conferir-lhe força probante suficiente a influir no raciocínio aqui delineado.

De mais a mais, note-se que nenhum dos três *flats* anteriores são da mesma espécie da unidade cobertura sob exame. Diferem em características importantes, como: estarem em pavimentos mais baixos e possuírem metragem ligeiramente aquém dos 41,80 m<sup>2</sup> da cobertura – fatores que reduzem o preço de mercado.

Noutro giro, o parecer técnico fazendário que embasou a decisão de 1º grau estudou, quando da vistoria, a posição relativa do imóvel, assim como as características básicas e os demais fatores que influenciam no valor, além de ter consultado imobiliárias, corretores, proprietários e sopesado avaliações anteriores realizadas pela própria Fazenda. Apresentou anúncio de R\$ 350.000,00, de *site* especializado, referente a um *flat* cobertura de 40m<sup>2</sup>, semelhante ao objeto dos autos. Nota-se que a análise técnica tem lastro suficiente a demonstrar a assunção dos parâmetros de arbitramento previstos no Código Tributário Municipal, tanto em seu

*Man*

art. 48, § 2º<sup>1</sup> (que trata da vistoria) como no § 1º do art. 53<sup>2</sup> (que enumera os elementos para fixação da base de cálculo).

Apenas a título informativo, e com base no princípio da oficialidade, este relator procedeu com diligência própria à *internet* e encontrou outro anúncio<sup>3</sup> de *flat* cobertura no valor de R\$ 340.000,00 na mesma instalação física do contribuinte.

Ora, comparando-se as diligências de parte a parte, é cediço que o valor aquilatado pela Fazenda Municipal se aproxima mais da realidade mercantil do que aqueles oferecidos pelo contribuinte. É de trivial sabença o fato de coberturas serem mais caras que unidades convencionais, por diversos motivos: pelo *status* que ostentam, pela maior privacidade do condômino, pelo usufruto da laje, pela menor perturbação com barulhos e pelo maior acesso à iluminação natural e arejamento. Tudo isso valoriza uma unidade de cobertura em patamares superiores às demais.

Neste espediente, não é possível agasalhar a tese do contribuinte de que a menor área coberta impõe necessariamente a redução do valor de mercado do bem, uma vez que este valor leva em conta todo o contexto de características do imóvel.

---

<sup>1</sup> **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 alienado e dos equipamentos urbanos que a este atendem, e aspectos relacionados à segurança e ao bem-estar dos usuários do referido imóvel.

<sup>2</sup> **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 nos 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;

<sup>3</sup> [https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+itaipu+niteroi+rj+40m2/ID-23549524/?utm\\_source=email-mkt&utm\\_medium=copia-lead&utm\\_campaign=oferta-lead](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+itaipu+niteroi+rj+40m2/ID-23549524/?utm_source=email-mkt&utm_medium=copia-lead&utm_campaign=oferta-lead), acesso em 04 de julho de 2018.

*Man*

Também não merece guarida a tese ventilada pelo recorrente de que o nome do condomínio, “Flat Praia de Itacoatiara”, possa ter induzido a autoridade fazendária a erro. Ora, o nome do empreendimento não é levado em conta no arbitramento, além do mais, a vistoria do imóvel considerou a localização geográfica de fato, sem presunção de qualquer tipo.

Acerca da aludida crise imobiliária, tal argumento não se amolda à região oceânica de Niterói. Isto porque a localidade tem sido objeto de diversos investimentos públicos de melhoria, a impactar positivamente a valorização dos imóveis - em especial Itaipu, com 10% de aumento - na contramão das demais regiões, conforme pesquisa veiculada pelo O GLOBO<sup>4</sup>, denominada *Cenário do Mercado Imobiliário de Niterói 2018*, realizada pelo Sindicato de Habitação Rio (SecoviRio), abrangendo o período de agosto de 2017 a agosto de 2018.

Ainda, segundo a matéria, *o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) de Niterói, Bruno Serpa Pinto, explica que a valorização dos bairros oceânicos se deve às recentes obras de mobilidade e infraestrutura ali realizadas.*

Portanto, não prosperam os argumentos do recorrente.

Em se tratando de litígios administrativos tributários que envolvam discussão acerca do valor mercantil, cabe às instâncias revisoras aferir se foram atendidos os requisitos legais intrínsecos ao arbitramento e a observância das margens praticadas pelo mercado. Eventual excesso pode ser reformado, desde que lastreado em critérios técnicos que demonstrem a inadequação do imposto lançado. Nesta linha de raciocínio, a análise fazendária reveste-se de maior completude e envergadura, não tendo o recurso voluntário logrado êxito em tal propósito.

*Mau*

<sup>4</sup> <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/na-contramao-da-desvalorizacao-precos-de-imoveis-disparam-na-regiao-oceanica-23091412>, acesso em 4 de julho de 2019.

Neste diapasão, o valor do imóvel, revisado para R\$ 340.000,00, tal como decidido pelo Coordenador de Tributação, encontra-se razoável e aderente às margens de negociação da unidade de cobertura, não havendo que se falar em excesso.

Por todo o exposto, VOTO pelo **CONHECIMENTO** dos Recursos Voluntário e de Ofício, para, no mérito, **NEGAR-LHES PROVIMENTO**, mantendo-se *in totum* a decisão de 1ª instância.

Niterói, 05/07/2019

*Márcio Mateus*

---

MÁRCIO MATEUS DE MACEDO – MAT 243239-0  
CONSELHEIRO RELATOR

Márcio Mateus de Macedo  
Fiscal de Tributos  
Mat. 243.239-0

PROCNIT

Processo: 030/0012127/2018

Fls: 52

<b>Nº do documento:</b>	01870/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	11/07/2019 15:52:04		
<b>Código de Autenticação:</b>	7F52BFBB7DDC333C-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao

FNPF, a pedido da funcionária Ana Claudia.

Documento assinado em 11/07/2019 15:52:04 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

AO ILUSTRE PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUITES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NITEROI/RJ

**PROTOCOLADO**

Em 10/07/19

PROC N 0121227/2018

Ana Claudia da S. Mouros  
Matricula 244.154-0

**JOSE AUGUSTO GUIMARAES ROCHA**, já devidamente qualificado nos autos em causa própria vem expor e no final requerer pelos motivos que passa a expor;

Ao sustentar o seu recurso na data de 10 de julho de 2019, com a finalidade de adequar aos valores de mercado em reduzir o valor de seu lançamento como medida de direito e justiça, ocorre Senhor Presidente que o requerente ficou abismado quando informado que não teria as avaliações nos autos, o mesmo juntou na data de **15/08/2018** **TEMPESTIVAMENTE** o protocolo assinado pela servidora ANA CLAUDIA S MOUROS Matrícula 239.793-1 que até a presente data as avaliações não foram juntadas aos autos do processo em epigrafe, sendo negado seu recurso e injustamente **PREJUDICADO**.

Ao contrário do que lhe foi dito pelo nobre conselho o requerente juntou tempestivamente as avaliações aos autos conforme cópia do protocolo em anexo e copias das avaliações com as datas de **14/08/2018** e **15/08/2018**

O erro material do setor não pode prejudicar o contribuinte uma vez que as ~~as~~ faltas das avaliações alteram o voto do nobre relator que o mesmo informou não ter conhecimento nos autos das avaliações.

**Diante do exposto requer:**

**A desconsideração do voto, anulando o mesmo por erro material**

**Seja designada nova data para julgamento levando em consideração o erro do setor o mais breve possível**

**Sustentação oral para o Recuso**

**Termos em que**

**Deferimento**

Niterói 10 de julho de 2019

**JOSE AUGUSTO GUIMARAES ROCHA**

111.120 OAB/RJ

<b>Nº do documento:</b>	00118/2019	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DOCUMENTO Nº (S/N) - (SISTEMA)		
<b>Autor:</b>	2397931 - ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS		
<b>Data da criação:</b>	11/07/2019 15:58:14		
<b>Código de Autenticação:</b>	90DFEB8E68204FF7-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Termo de desentranhamento DOCUMENTO nº (S/N)  
Motivo: documento nao anexou.

AO ILUSTRE PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUITES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NITEROI/RJ

**PROTOCOLADO**

Em 10/07/19

PROC N 0121227/2018

Ana Claudia da S. Mouros  
Matricula 244.154-0

**JOSE AUGUSTO GUIMARAES ROCHA**, já devidamente qualificado nos autos em causa própria vem expor e no final requerer pelos motivos que passa a expor;

Ao sustentar o seu recurso na data de 10 de julho de 2019, com a finalidade de adequar aos valores de mercado em reduzir o valor de seu lançamento como medida de direito e justiça, ocorre Senhor Presidente que o requerente ficou abismado quando informado que não teria as avaliações nos autos, o mesmo juntou na data de **15/08/2018** **TEMPESTIVAMENTE** o protocolo assinado pela servidora ANA CLAUDIA S MOUROS Matrícula 239.793-1 que até a presente data as avaliações não foram juntadas aos autos do processo em epigrafe, sendo negado seu recurso e injustamente **PREJUDICADO**.

Ao contrário do que lhe foi dito pelo nobre conselho o requerente juntou tempestivamente as avaliações aos autos conforme cópia do protocolo em anexo e copias das avaliações com as datas de **14/08/2018** e **15/08/2018**

O erro material do setor não pode prejudicar o contribuinte uma vez que as faltas das avaliações alteram o voto do nobre relator que o mesmo informou não ter conhecimento nos autos das avaliações.

**Diante do exposto requer:**

**A desconsideração do voto, anulando o mesmo por erro material**

**Seja designada nova data para julgamento levando em consideração o erro do setor o mais breve possível**

**Sustentação oral para o Recuso**

**Termos em que**

**Deferimento**

Niterói 10 de julho de 2019

**JOSE AUGUSTO GUIMARAES ROCHA**

111.120 OAB/RJ

<b>Nº do documento:</b>	01873/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2397931 - ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS		
<b>Data da criação:</b>	11/07/2019 16:31:29		
<b>Código de Autenticação:</b>	8BC1EC2E18F1FF7C-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao

FCCN,

Senhor Presidente,

Em 10 de julho do corrente, o contribuinte compareceu neste Cartório a fim de esclarecimentos quanto a juntada aos autos de documentos protocolados em 15/08/2018 mas que não foram inseridos no processo eletrônico.

Verificando a pasta de documentos digitalizados foi constatado que os documentos de fato havia sido recebido, digitalizados, porém não inseridos nos autos via PROCNIT.

Desse modo, nesta data faço juntada dos referidos documentos, encaminhando-os a Vossa Senhoria para conhecimento e medidas que se fizerem necessárias.

FNPF, em 10 de julho de 2019

ASSISTENTE / MAT: 2397931

PROCNIT  
Processo: 030/0012127/2018  
Fls: 58

AO ILUSTRE CONSELHO DE CONTRIBUINTES DA PREFEITURA  
MUNICIPAL DE NITEROI/RJ

PROTOCOLADO

Em 15 / 08 / 18

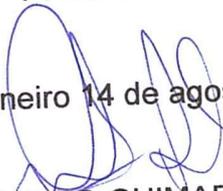
Processo N° 012127/2018

Ana Cláudia da S. Mouras  
Matrícula 239.793-1

**JOSE AUGUSTO GUIMARAES ROCHA**, já devidamente qualificado nos autos em epigrafe em causa própria vem requerer a juntada da avaliação feita por profissional qualificado.

Termos em que  
P. Deferimento

Rio de Janeiro 14 de agosto de 2018

  
JOSE AUGUSTO GUIMARAES ROCHA  
012.664.377-62

14/08/2018

Email – joseaugusto\_rocha@hotmail.com

PROCNIT  
Processo: 030/0012127/2018  
Fls: 60

## Avaliação do imóvel à venda

Miqueias Machado Figueira <mika.corretor@gmail.com>

ter 14/08/2018 17:14

Para joseaugusto\_rocha@hotmail.com <joseaugusto\_rocha@hotmail.com>;

Bom dia Sr José Augusto,

Satisfação!

Conforme visitação ao imóvel situado na **Estrada Francisco da Cruz Nunes, nº 11346, cobertura 407, Itacoatiara - Niterói** e consulta feita sobre a tipologia do seu imóvel, concluo uma avaliação de venda do mesmo em R\$280.000,00 levando em consideração a situação econômica atual brasileira que provocou uma queda considerável nos preços. Fiz também uma comparação com outros imóveis similares à venda.

À disposição e certo de que poderemos ajudá-lo.

--

*Att,*

*Miqueias MACHADO Figueira*

*Consultor imobiliário ( CRECI 64794 )*

*Contatos: 21 965942977 / 22 997473837 ( WhatsApp )*



15/08/2018

Email – joseaugusto\_rocha@hotmail.com

## Avaliação do Imóvel

Luciano Bolaes Monica <lucianobolaes@gmail.com>

15/08/2018 14:14

Re: joseaugusto\_rocha@hotmail.com <joseaugusto\_rocha@hotmail.com>;

Bom dia Senhor Augusto

Conforme visita ao imóvel situado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, número 11346, cobertura 407, Itacoatiara/ Niterói-RJ e consulta feita sobre a tipologia do seu imóvel, concluo uma avaliação de venda do mesmo em R\$270.000,00 levando em consideração a situação econômica atual brasileira que provocou uma queda considerável nos preços dos imóveis e aplicação do método comparativo com outros imóveis similares à venda.

ATT

Luciano Paulo Bolaes Monica  
Consultor Imobiliário (CRECI 71310)



<b>Nº do documento:</b>	00069/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	11/07/2019 17:48:57		
<b>Código de Autenticação:</b>	C64286D09E97283B-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

Senhor Presidente,

Tendo em vista informações constantes dos autos, fls. 54/56 com esclarecimentos do setor de Cartório às fls. 57, encaminho o presente a Vossa Senhoria para conhecimento e medidas que se fizerem necessárias, esclarecendo que o referido processo teve julgamento na data de 10 de julho do corrente, cuja decisão foi no sentido de conhecer e desprover o Recurso Voluntário e de Ofício pelo voto de desempate do Presidente.

FCCN, em 11 de julho de 2019

Documento assinado em 11/07/2019 17:49:12 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00102/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO AO CONSELHEIRO RELATOR		
<b>Autor:</b>	2351724 - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	12/07/2019 10:05:02		
<b>Código de Autenticação:</b>	C28B8FA2EC130523-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
DETRI - DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

Ao Conselheiro Marcio Mateus,

Para análise da petição interposta pelo contribuinte, admitida como pedido de esclarecimento, nos termos do art. 120 do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes. Após a análise, à Secretaria, para inclusão em pauta.

FCCN, 12/07/2019.

Documento assinado em 12/07/2019 10:05:02 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00046/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO PEDIDO DE INCLUSÃO EM PAUTA		
<b>Autor:</b>	2432390 - MARCIO MATEUS DE MACEDO		
<b>Data da criação:</b>	12/07/2019 11:55:45		
<b>Código de Autenticação:</b>	65A6D4406F5F8B70-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COISS - MÁRCIO MATEUS DE MACEDO

Solicito, por gentileza, inclusão do presente processo em pauta.

Att.,

Márcio Macedo

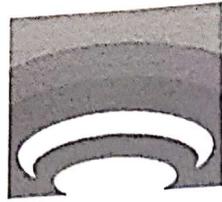
Documento assinado em 12/07/2019 11:55:45 por MARCIO MATEUS DE MACEDO - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2432390

<b>Nº do documento:</b>	00001/2019	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: VOTO DO RELATOR Nº (S/N) - (FCPFMM)		
<b>Autor:</b>	2432390 - MARCIO MATEUS DE MACEDO		
<b>Data da criação:</b>	23/07/2019 11:56:33		
<b>Código de Autenticação:</b>	5CFE548060EFD434-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COISS - MÁRCIO MATEUS DE MACEDO

Termo de desentranhamento VOTO DO RELATOR nº (S/N)  
Motivo: Voto repetido



PREFEITURA  
**NITERÓI**  
FAZENDA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0012127/2018	12/07/2019	<i>Mãw</i>	

Matéria: PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

Requerente: JOSÉ AUGUSTO GUIMARAES ROCHA

Requerido: CONSELHO DE CONTRIBUINTES DE NITERÓI

**EMENTA: ITBI – PEDIDO DE ESCLARECIMENTO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – FALTA DE JUNTADA DE DOCUMENTO PROTOCOLADO PELO REQUERENTE – PRETERIÇÃO DO DIREITO DE DEFESA – INTELIGÊNCIA DO ART. 26 DA LEI Nº 3.368/2018 – NULIDADE DOS ATOS SUBSEQUENTES – PEDIDO DE ESCLARECIMENTO PREJUDICADO**

Senhor Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de petição inominada, recebida como PEDIDO DE ESCLARECIMENTO, protocolada logo após o término da sessão ordinária ocorrida em 10 de julho de 2019, na qual foram conhecidos os recursos voluntário e de ofício para, no mérito, negar-lhes provimento, nos termos do voto deste relator.

Em síntese, o requerente alega que, durante sustentação oral de seu recurso, foi surpreendido com a informação de que não constavam dos autos duas avaliações, no seu entender tempestivas, por ele protocoladas em 15 de agosto de 2018, e devidamente recebidas por servidora lotada no cartório.

Sustenta ter sido prejudicado pela falta de entranhamento da peça, sendo certo que este erro material teria o condão de alterar o voto do relator.

Requer, ao final, a desconsideração do voto proferido e a designação de nova data para julgamento, tendo em vista o erro cometido pela Administração.

Na sequência, em tramitação interna, consta despacho da serventia do cartório (fl. 57) reconhecendo que houve, de fato, a apresentação e digitalização do referido documento na data de 15 de agosto de 2018, porém, sem a devida inclusão nos autos do processo eletrônico.

Foi então juntada a peça faltante, contendo duas avaliações de consultores imobiliários. Ato contínuo, o ilustre Presidente remeteu os autos para análise deste relator, observando-se que o documento petitorio fora admitido como pedido de esclarecimento, nos termos no art. 120 do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes.

Em cumprimento ao disposto no art. 26 da Lei Municipal nº 2.228/05, segundo o qual, "*o pedido de esclarecimento será distribuído ao relator e será julgado na primeira sessão seguinte à data do seu recebimento pelo Conselho*", a matéria foi trazida à ordem do dia.

É o relatório.

Em sede preliminar, cumpre verificar se é possível decidir o feito antes de publicado o acórdão da decisão proferida na última sessão, ocorrida em 10 de julho de 2019, uma vez que o prazo previsto para o pedido de esclarecimento é de 15 dias, a contar da publicação, conforme previsto nos arts. 25 e 26 da Lei 2.228/05, que criou o Conselho de Contribuintes, *in verbis*:

Art. 25. A decisão do Conselho de Contribuintes, que, ao interessado, se afigure omissa, contraditória ou obscura, poderá ser objeto de

*mau*

pedido de esclarecimento, interposto no prazo de 15 (quinze) dias da publicação do acórdão.

Parágrafo único. Se o pedido for manifestado protelatório ou visar, indiretamente, a reforma da decisão, não será conhecida pelo Conselho, devendo o Presidente, em despacho fundamentado, justificar seu convencimento, determinando o prosseguimento do processo.

Art. 26. O pedido de esclarecimento será distribuído ao relator e será julgado na primeira sessão seguinte à data do seu recebimento pelo Conselho.

Em processos administrativos vigora o princípio do informalismo, ou formalismo moderado, que se traduz no fato de que as formalidades procedimentais adotadas são aquelas necessárias para propiciar adequado grau de certeza, segurança e respeito ao direito do administrado.

Considerando o fato de que o peticionário esteve presente desde a leitura do voto até a proclamação do resultado, e que o mesmo demonstra, em sua rogativa, pleno conhecimento do teor do *decisum*, entendo ser possível a deliberação, posto que a lei somente prevê limite terminal para o pedido de esclarecimento, restando silente quanto ao inicial. Logo, tenho por admissível o recebimento do pedido antes de publicado o acórdão.

Superada essa questão, o segundo ponto preliminar a ser enfrentado se refere ao cerceamento do direito de defesa, em razão da falha da gestão cartorária no manuseio da peça protocolada pelo contribuinte em 15 de agosto de 2018. Conforme reconhecido pelo próprio setor de apoio, houve pedido de juntada, não levada a efeito, de duas avaliações, passado mais de um mês do recurso voluntário, quando o processo se encontrava com carga à douta Representação Fazendária. Conforme restará demonstrado, a falha administrativa repercute no direito de defesa do contribuinte.

*Mário*

Os processos tributários são informados pelos princípios do devido processo legal, do contraditório, da ampla defesa e da ampla produção probatória (art. 5º, LIV e LV, da Carta da República), a implicar a nulidade das decisões proferidas com preterição do direito de defesa, consoante previsto, de forma expressa, no *caput* do art. 26 da lei do processo administrativo tributário municipal, *in verbis*:

Art. 26. Serão nulos os atos, termos e decisões lavrados por pessoa incompetente ou com preterição do direito de defesa.

Sendo assim, independente da data de entrada do documento na repartição, é direito do contribuinte ter sua peça inserida nos autos e levada à análise da autoridade competente para decidir, exceto na hipótese, devidamente motivada, de intuito meramente protelatório ou tumultuário. É o que se extrai da leitura combinada dos seguintes dispositivos do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes (Decreto 9.735/05): art. 46, parágrafo único (*“Os recursos ainda que intempestivos, deverão ser recebidos e informados, obedecidas às prescrições deste artigo e observado o disposto no capítulo IX”*), art. 51 (*“Qualquer recurso submetido ao Conselho será previamente encaminhado aos Representantes da Fazenda Municipal para emitir parecer no prazo de 15 (quinze) dias”*) e art. 66 (*“Durante o curso da diligência ou do estudo do recurso, pelo relator, o recorrente poderá solicitar ao Presidente do Conselho, quando pertinente, a anexação de documentos, desde que esse pedido não protele o andamento do recurso”*). Qualquer mácula neste procedimento malfere o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Portanto, reconhecido o vício formal da Administração e a preterição do direito de defesa, impõe-se a anulação de todos os atos subsequentes à peça faltante, a saber, o parecer do ilustre Representante Fazendário, o Voto do Relator e a decisão colegiada, e, por conseguinte, seu refazimento para nova deliberação, nos moldes dos parágrafos 1º e 2º do art. 26 da Lei 3.368/18 e do art. 8º, inciso III, do Regimento Interno, vazados nos seguintes termos:

Lei 3.368/18

Art. 26. Serão nulos os atos, termos e decisões lavrados por pessoa incompetente ou com preterição do direito de defesa.

§ 1º A nulidade de qualquer ato só prejudicará os atos posteriores que dele diretamente dependam ou sejam consequência.

*mas*

§ 2º Na declaração de nulidade, a autoridade indicará os atos alcançados e determinará as providências necessárias ao prosseguimento ou solução do processo.

Regimento Interno - Decreto

Art. 8º. Compete ao Conselho de Contribuintes, como Órgão Colegiado:

(...)

III – declarar nulos os atos processuais, no todo ou em parte, determinando-lhes a repetição, se cabível, quando por omissão, erro ou irregularidade, não seja possível proferir a decisão;

Tais providências são necessárias para assegurar os direitos do recorrente e devolver a legalidade ao processo, a fim de torná-lo apto à decisão.

Ressalve-se, por oportuno, que não se está, aqui, a fazer juízo antecipado de valor acerca da tempestividade ou do mérito da peça omitida, os quais serão analisados oportunamente dentro do contexto processual.

Por todo o exposto, VOTO:

i. por DECLARAR NULOS os atos praticados após o protocolo da peça em 15 de agosto de 2018, quais sejam: o parecer fazendário, o voto relator e a decisão colegiada;

ii. pelo retorno dos autos ao ilustre Representante Fazendário para elaboração de novo parecer e, na sequência, novo Voto relator para deliberação do Conselho, considerando-se a juntada da peça protocolada em 15 de agosto de 2018 e,

iii. por PREJUDICADO o pedido de esclarecimento em face da declaração de nulidade da decisão proferida pelo Conselho.

Niterói, 12/07/2019



---

MÁRCIO MATEUS DE MACEDO

CONSELHEIRO RELATOR

Scanned by CamScanner

<b>Nº do documento:</b>	00057/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	23/07/2019 17:16:21		
<b>Código de Autenticação:</b>	6F556DAA35CD8E54-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Ao

Representante da Fazenda, Sr. Helton Figueira em prosseguimento, tendo em vista relatório apresentado pelo Conselheiro, Sr. Márcio Mateus Macedo.

FCCN, em 24 de julho de 2019

Documento assinado em 24/07/2019 17:02:12 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00018/2019	<b>Tipo do documento:</b>	PARECER
<b>Descrição:</b>	PARECER		
<b>Autor:</b>	2351856 - HELTON FIGUEIRA SANTOS		
<b>Data da criação:</b>	06/08/2019 20:11:54		
<b>Código de Autenticação:</b>	584A71D37B994E59-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Senhor Presidente e demais membros do Conselho:

Em atenção ao voto do eminente Conselheiro Relator (folhas 66 a 70), face à solicitação do contribuinte para que fossem considerados documentos anexados aos autos tempestivamente e não apreciados na decisão deste Conselho, temos a dizer que:

Foram apresentadas duas avaliações de corretores de imóveis (folhas 60 e 61). Nas duas consta a informação de que o imóvel foi visitado pelo profissional, resultando em valores muito próximos (R\$ 270.000,00 e R\$ 280.000,00).

Os profissionais atribuem igualmente à crise econômica a queda dos preços das unidades imobiliárias. Em uma das avaliações, afirma-se ter havido a utilização do “método comparativo” considerando outros imóveis similares. Já na outra, foi dito apenas que houve uma “comparação”.

Destaque-se que não foram apresentados os elementos que embasaram a análise (lista de imóveis considerados, valores de venda, localização). Há somente a opinião do profissional, que aliás, apenas corrobora os anúncios anteriormente anexados aos autos pelo contribuinte (folhas 7 a 10), cujos valores estão na faixa de R\$ 260.000,00 a R\$ 290.000,00.

Desta forma, entendemos que as citadas avaliações não acrescem ao que já fora antes defendido pelo contribuinte e afastado pelos Pareceres da FCIT (folhas 14 a 16), da Representação Fazendária (folhas 36 a 37) e do Conselheiro Relator (folhas 45 a 51).

As alegações concernentes à crise imobiliária já haviam sido apresentadas e devidamente refutadas no voto do Relator, ao salientar a existência de investimentos públicos que valorizaram os imóveis na Região Oceânica, conforme pesquisa do SECOVI Rio (Sindicato da Habitação).

Por sua vez, a diferença encontrada no valor da unidade relaciona-se ao fato de se tratar de imóvel de cobertura, sabidamente mais valorizado. Este ponto também foi examinado e superado nos Pareceres supra.

Desta forma, entendemos que as avaliações não afetam as conclusões do primeiro julgamento, no que reiteramos o teor do Parecer das folhas 36 a 37, opinando pela manutenção do lançamento tributário oriundo da revisão (folha 26).

PROCNIT

Processo: 030/0012127/2018

Fls: 73

<b>Nº do documento:</b>	00072/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	RELATOR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	08/08/2019 15:44:03		
<b>Código de Autenticação:</b>	92E2B1CF6170F67A-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

Ao

Conselheiro, Sr. Márcio Mateus de Macedo em continuação, face parecer emitido pela Representação Fazendária.

FCCN em 08 de agosto de 2019

Documento assinado em 15/08/2019 13:28:03 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00049/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	RELATOR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	08/08/2019 15:44:03		
<b>Código de Autenticação:</b>	DE9DF9B4FF402A9-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

Ao

Conselheiro, Sr. Márcio Mateus de Macedo em continuação, face parecer emitido pela Representação Fazendária.

FCCN em 08 de agosto de 2019

Documento assinado em 09/08/2019 13:16:53 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/0012127/2018	09/08/19	mas	

Matéria: RECURSO VOLUNTÁRIO E RECURSO DE OFÍCIO

Recorrentes: JOSÉ AUGUSTO GUIMARAES ROCHA  
FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Recorrida: COTRI – COORDENAÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

**EMENTA: ITBI – RECURSO VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DE LANÇAMENTO – FLAT DO TIPO COBERTURA – ARBITRAMENTO DA EXAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI MUNICIPAL Nº 2597/08 – LANÇAMENTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA DE UNIDADES SEMELHANTES – VALOR ARBITRADO SEGUNDO VALOR DE MERCADO - NOVA REVISÃO DE BASE DE CÁLCULO COM BASE NA MÉDIA DE PREÇO DE UNIDADES COMUNS - IMPOSSIBILIDADE – DECISÃO DE 1ª INSTÂNCIA MANTIDA - RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.**

Senhor Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de RECURSO VOLUNTÁRIO e RECURSO DE OFÍCIO interpostos contra decisão de 1º grau, que deferiu PARCIALMENTE o pedido de REVISÃO de lançamento do ITBI, de R\$8.000,00 (oito mil reais) para **R\$6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)**, incidente sobre a compra e venda do imóvel situado na Estrada Francisco da Cruz Nunes nº 11.346, apto. 407, Itaipu e averbado sob o nº 260.148-2. Trata-se de um apartamento novo de cobertura, do tipo *flat*, linear, residencial.

Em breve retrospecto, o valor inicialmente declarado pelo contribuinte, pela aquisição do imóvel, foi de R\$ 213.062,00 (duzentos e treze mil e sessenta e dois reais). Todavia, a autoridade lançadora do imposto arbitrou a base de cálculo em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), com fulcro no art. 53<sup>1</sup> do Código Tributário do Município de Niterói - Lei Municipal 2.597/08.

Inconformado, o contribuinte protocolou pedido de revisão de lançamento, firme no argumento de que os anúncios por ele juntados informavam valor compreendido entre R\$ 260.000,00 e R\$ 280.000,00, tendo anexado 3 anúncios de flat: um de 35m<sup>2</sup> no valor R\$ 260.000,00, um de 40m<sup>2</sup> por R\$ 280.000,00 e outro de 40m<sup>2</sup> por R\$ 290.000,00.

Em face do pedido, foi realizada vistoria no imóvel, bem como consulta a firmas imobiliárias, proprietários e corretores, e também foram sopesadas outras avaliações realizadas pela Fazenda Municipal. Além disso, a área técnica anexou anúncio de um *flat* cobertura, no mesmo logradouro, com as mesmas características, avaliado em R\$ 350.000,00. Com base nesses dados e no laudo da setorial técnica, o Coordenador de Tributação decidiu pelo provimento parcial do pedido de revisão, reduzindo-se a base de cálculo ao patamar de **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**, com imposto a recolher no importe de **R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)**, cuja ciência da decisão se deu em 5 de julho de 2018.

Em sede recursal, uma semana após a ciência, o recorrente reitera haver celebrado contrato de promessa de compra e venda, no preço de R\$ 213.062,00, e que os imóveis estariam sendo vendidos com desconto por conta da crise imobiliária. Aduz

---

<sup>1</sup> **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 nos 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;

*M*

haver erro na pesquisa de cobertura semelhante, realizada pela Administração Fazendária, no valor de R\$ 350.000,00, pois não conseguiu localizar o anúncio na *internet*. Ventila a hipótese de equívoco da Fazenda em virtude de o nome do condomínio ser "*Flat Praia de Itacoatiara*", quando, na verdade, sua localização estaria próxima da subida da serra para Itaipuaçu, ao invés da proximidade da orla. Acrescenta, ainda, que possui apenas 25m<sup>2</sup> de área coberta, a despeito dos 40m<sup>2</sup> de área privativa contratada. Alfim, pugna pela redução do ITBI segundo a média dos anúncios acostados.

Houve, então, decisão do Colegiado pelo conhecimento e desprovimento dos recursos voluntários e de ofício, a qual restou posteriormente anulada, quando do pedido de esclarecimento, em razão da falta de juntada de duas avaliações, protocoladas pelo contribuinte em 15 de agosto de 2018. Nelas, dois consultores imobiliários avaliram o referido imóvel, cada qual em R\$280.000,00 e R\$ 270.000,00, tomando-se por base sua tipologia, a situação econômica atual que ocasionou queda nos preços, bem como análise comparativa com outros imóveis similares à venda.

Em novo parecer, a Douta Representação Fazendária observa que a avaliação então acostada, de caráter opinativo, não anexa documentos que embasem a análise, e que os imóveis coberturas são, sabidamente, mais valorizados que unidades comuns, de sorte a concluir que as provas não alteram os fundamentos do primeiro *decisum*, motivo pelo qual defende a manutenção do lançamento tal como revisto pela primeira instância.

É o relatório.

Ambos recursos devem ser conhecidos, eis que presentes os requisitos gerais de admissibilidade.

O nó górdio a ser enfrentado nesta sede recursal é verificar se a base de cálculo do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - incidente sobre a compra e venda do imóvel, encontra-se de acordo com o valor corrente de mercado no momento de sua transmissão.

Mos

Na hipótese vertente, tem-se um imóvel novo, do tipo *flat* cobertura, avaliado inicialmente pela Coordenação de ITBI em R\$ 400.000,00, mas revisto em 1ª instância para R\$ 340.000,00, valor ora combatido pelo querelante.

Com efeito, o artigo 38 do Código Tributário Nacional, bem como o artigo 49 do Código Tributário Municipal - Lei Municipal nº 2.597/08, determinam que a base de cálculo do ITBI seja o valor venal do bem objeto da transmissão inter vivos, sendo certo que a lei municipal ainda conceitua o que vem a ser valor venal<sup>2</sup>: “é o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.”

Como supedâneo do pedido de revisão, o recorrente colheu 3 (três) anúncios de unidades autônomas comuns, no mesmo edifício, a saber:

- 1) R\$ 260.000,00 referente a uma unidade comum de 35m<sup>2</sup> em fase de construção;
- 2) R\$ 280.000,00 referente a uma unidade comum nova de 40m<sup>2</sup>;
- 3) R\$ 290.000,00 referente a outra unidade comum nova de 40m<sup>2</sup>.

Nota-se que nenhum dos três *flats* são da mesma espécie da unidade cobertura sob exame. Diferem em características importantes, como: estarem em pavimentos mais baixos e possuírem metragem ligeiramente aquém dos 41,80 m<sup>2</sup> da cobertura – fatores que reduzem o preço de mercado.

Consta, ainda, à fl. 24 dos autos, anexo à peça recursal, anúncio do “OLX”, de um *flat* cobertura, de 40m<sup>2</sup>, no mesmo local, valorado em R\$ 270.000,00 para venda e R\$ 1.200,00 para primeira locação. Porém, compulsando-se com atenção os dados do anúncio, verifica-se que o anunciante tem o mesmo nome e as mesmas iniciais de telefone móvel do recorrente. Em que pese o anúncio de venda já ter sido retirado do ar, a coincidência de dados sugere tratar-se do imóvel do próprio, motivo pelo qual

<sup>2</sup>Código Tributário Nacional:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Lei Municipal 2597/08:

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.

mas

não se deve conferir-lhe força probante suficiente a influir no raciocínio aqui delineado.

Já em relação às duas avaliações protocoladas em 15 de agosto de 2018, é de se concluir por sua intempestividade, posto que tardia em mais de um mês, a contar da ciência da decisão em 5 de julho de 2018. Mesmo fatiado, o recurso deve observar os prazos legais, sob pena de incorrer-se em protelação. Ademais, ainda que se pretendesse considerar as duas avaliações, as mesmas não reúnem qualquer embasamento técnico ou demonstrativo de cálculo, e, coincidentemente, apresentam redação idêntica entre si, com mesma ordem de palavras, mesma grafia e pontuação, o que lança dúvidas sobre a completa independência e isenção dos avaliadores.

Noutro giro, o parecer técnico fazendário que embasou a decisão de 1º grau estudou, quando da vistoria, a posição relativa do imóvel, assim como as características básicas e os demais fatores que influenciam o valor, além de ter consultado imobiliárias, corretores, proprietários e sopesado avaliações anteriores realizadas pela própria Fazenda. Apresentou anúncio de R\$ 350.000,00, de *site* imobiliário especializado, referente a um *flat* cobertura de 40m<sup>2</sup>, semelhante ao objeto dos autos. Nota-se que a análise técnica tem lastro suficiente a demonstrar a assunção dos parâmetros de arbitramento previstos no Código Tributário Municipal, tanto em seu art. 48, § 2º<sup>3</sup> (que trata da vistoria) como no § 1º do art. 53 (que enumera os critérios para fixação da base de cálculo).

Apenas a título informativo, e com base no princípio da oficialidade, este relator procedeu com diligência própria à *internet* e encontrou outro anúncio<sup>4</sup> de *flat* cobertura no valor de R\$ 340.000,00 no mesmo condomínio.

<sup>3</sup> **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 alienado e dos equipamentos urbanos que a este atendem, e aspectos relacionados à segurança e ao bem-estar dos usuários do referido imóvel.

<sup>4</sup> [https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+itaipu+niteroi+rj+40m2/ID-23549524/?utm\\_source=email-mkt&utm\\_medium=copia-lead&utm\\_campaign=oferta-lead](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+itaipu+niteroi+rj+40m2/ID-23549524/?utm_source=email-mkt&utm_medium=copia-lead&utm_campaign=oferta-lead), acesso em 04 de julho de 2018.

Ora, comparando-se as diligências de parte a parte, é cediço que o valor aquilatado pela Fazenda Municipal se aproxima mais da realidade mercantil do que aqueles oferecidos pelo contribuinte. É sabido e consabido que coberturas são mais caras que unidades convencionais, por diversos motivos: pelo *status* que ostentam, pela maior privacidade do condômino, pelo usufruto da laje, pela menor perturbação com barulhos e pelo maior acesso à iluminação natural e arejamento. Tudo isso valoriza uma unidade de cobertura em patamares superiores às demais.

O próprio contrato de compra e venda corrobora essa tese. A aquisição da cobertura se deu mediante *upgrade* de uma unidade comum para uma cobertura, complementando-se o valor já pago com um acréscimo de 25%, fato que demonstra o valor superlativo de uma unidade do tipo cobertura.

Em relação ao argumento de que a menor área coberta impõe necessariamente a redução do valor de mercado do bem, entendo não ser possível agasalhá-lo. O valor de mercado leva em conta todo o contexto de características do imóvel, e não apenas a metragem em si.

Também não merece guarida a tese ventilada pelo recorrente de que o nome do condomínio, “Flat Praia de Itacoatiara”, possa ter induzido a autoridade fazendária a erro. Ora, o nome do empreendimento não é levado em conta no arbitramento, além do mais, a vistoria do imóvel considerou a localização geográfica de fato, sem presunção de qualquer tipo.

Acerca da aludida crise imobiliária, tal argumento não se aplica à região oceânica de Niterói. Isto porque a localidade tem sido objeto de diversos investimentos públicos de melhoria, a impactar positivamente a valorização dos imóveis - em especial Itaipu, com 10% de aumento - na contramão das demais regiões, conforme pesquisa veiculada pelo O GLOBO<sup>5</sup>, denominada *Cenário do Mercado*

<sup>5</sup> <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/na-contramao-da-desvalorizacao-precos-de-imoveis-disparam-na-regiao-oceanica-23091412>, acesso em 4 de julho de 2019.

*mas*

*Imobiliário de Niterói 2018*, realizada pelo Sindicato de Habitação Rio (SecoviRio), abrangendo o período de agosto de 2017 a agosto de 2018.

Ainda, segundo a matéria, *“o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) de Niterói, Bruno Serpa Pinto, explica que a valorização dos bairros oceânicos se deve às recentes obras de mobilidade e infraestrutura ali realizadas”*.

Portanto, não prosperam os argumentos do recorrente.

Em se tratando de litígios administrativos tributários que envolvam discussão acerca do valor mercantil, cabe às instâncias revisoras aferir se foram atendidos os requisitos legais intrínsecos ao arbitramento e a observância das margens praticadas pelo mercado. Eventual excesso pode ser reformado, desde que lastreado em critérios técnicos que demonstrem a inadequação do imposto lançado. Nesta linha de raciocínio, a análise fazendária reveste-se de maior completude e envergadura, não tendo o recurso voluntário logrado êxito em tal propósito.

Neste diapasão, o valor do imóvel, revisado para R\$ 340.000,00, tal como decidido pelo Coordenador de Tributação, encontra-se razoável e aderente às margens de negociação da unidade de cobertura, não havendo que se falar em excesso.

Por todo o exposto, VOTO pelo **CONHECIMENTO** dos Recursos Voluntário e de Ofício, para, no mérito, **NEGAR-LHES PROVIMENTO**, mantendo-se intacta a decisão de 1ª instância.

Niterói, 9 de agosto de 2019.



---

**MÁRCIO MATEUS DE MACEDO**  
CONSELHEIRO RELATOR

<b>Nº do documento:</b>	00028/2019	<b>Tipo do documento:</b>	CERTIFICADO
<b>Descrição:</b>	CERTIFICADO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/08/2019 13:25:57		
<b>Código de Autenticação:</b>	6E47FA8780E06701-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº 030/012127/2018  
14/08/2019**

**DATA: -**

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

**1135º SESSÃO HORA: - 10:00 DATA: 14/08/2019**

**PRESIDENTE: - Francisco da Cunha Ferreira**

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. Carlos Mauro Naylor
2. Márcio Mateus Macedo
3. Maria Elisa Vidal Bernardo
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Manoel Alves Junior
6. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
7. Roberto Marinho
8. Roberto Pedreira Ferreira Curi

**VOTOS VENCEDORES - Os dos Membros sob o n.ºs. (01, 02, 03, 04)**

**VOTOS VENCIDOS: - Dos Membros sob o n.ºs. (05, 06, 07, 08)**

**DIVERGENTES: - Os dos Membros sob os n.ºs. ( X )**

**ABSTENÇÃO: - Os dos Membros sob os n.ºs ( X )**

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

**RELATOR DO ACÓRDÃO: - Sr. Márcio Mateus de Macedo  
FCCN, em 14 de agosto de 2019**

SECRETÁRIA

PROCNIT  
Processo: 030/0012127/2018  
Fls: 84

Documento assinado em 15/08/2019 14:23:18 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00140/2019	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: CERTIFICADO Nº 00027/2019 - (FCCNNILCEI)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/08/2019 14:01:21		
<b>Código de Autenticação:</b>	445109FA4313B65B-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - SECRETARIA - OUTROS

Termo de desentranhamento CERTIFICADO nº 00027/2019  
Motivo: descartar

Documento assinado em 15/08/2019 14:13:35 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00140/2019	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: ACÓRDÃO Nº 00027/2019 - (FCCNNILCEI)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/08/2019 14:17:59		
<b>Código de Autenticação:</b>	364DE58445AB14C1-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Termo de desentranhamento ACÓRDÃO nº 00027/2019  
Motivo: descartar

<b>Nº do documento:</b>	00141/2019	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: OFÍCIO DAS DECISÕES Nº 00001/2019 - (FCCNNILCEI)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/08/2019 14:20:53		
<b>Código de Autenticação:</b>	672CA910673DCF52-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Termo de desentranhamento OFÍCIO DAS DECISÕES nº 00001/2019  
Motivo: descartar

<b>Nº do documento:</b>	00142/2019	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: ACÓRDÃO Nº 00028/2019 - (FCCNNILCEI)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/08/2019 14:24:55		
<b>Código de Autenticação:</b>	1E3F5D476AB436A1-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Termo de desentranhamento ACÓRDÃO nº 00028/2019  
Motivo: DESCARTAR

**Nº do documento:** 00022/2019      **Tipo do documento:** ACÓRDÃO  
**Descrição:** ACÓRDÃO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 15/08/2019 17:05:08  
**Código de Autenticação:** 0716D0620DF04372-2

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

**ATA DA 1135 Sessão Ordinária**

**DATA: - 14/08/2019**

**DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo 030/012127/2018**

**RECORRENTE: - José Augusto da Rocha**

**RECORRIDO: - Fazenda Pública Municipal**

**RELATOR: - Márcio Mateus de Macedo**

**DECISÃO:** - Por cinco (05) votos a quatro (04), com o voto de desempate proferido pelo Presidente, a decisão foi no sentido de conhecer e desprover os Recursos Voluntário e de Ofício, conforme o voto proferido pelo Relator, com voto divergente no sentido de se adotar o valor de R\$ 280.000,00 como base de cálculo do ITBI.

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO Nº 2410/2019**

**"ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DE LANÇAMENTO - FLAT DO TIPO COBERTURA - ARBITRAMENTO DA EXAÇÃO - INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI MUNICIPAL Nº 2597/08 - LANÇAMENTO REVISTO COMO BASE EM VISTORIA DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA DE UNIDADES SEMELHANTES - VALOR ARBITRADO SEGUNDO VALOR DE MERCADO - NOVA REVISÃO DE BASE DE CÁLCULO COM BASE NA MÉDIA DE PREÇO DE UNIDADES COMUNS - IMPOSSIBILIDADE - DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA - RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS."**

FCCN EM 14 DE AGOSTO DE 2019 .

Documento assinado em 19/08/2019 12:14:18 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00014/2019	<b>Tipo do documento:</b>	OFÍCIO DAS DECISÕES
<b>Descrição:</b>	OFÍCIO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/08/2019 17:11:56		
<b>Código de Autenticação:</b>	5EBF4AC0FCE1E4FE-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

**RECURSO: - 030/012127/2018**

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

**MATÉRIA: - ITBIM - REVISÃO DE LANÇAMENTO**

Senhora Secretária,

Por 05 (cinco) votos a 04 (quatro), com voto de desempate do Presidente, a decisão deste Conselho foi no sentido de conhecer e desprover os Recursos Voluntário e de Ofício, conforme voto proferido pelo Relator, com voto divergente no sentido de se adotar o valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) como base de cálculo do ITBI.

Face ao exposto, submetemos a apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art.86, inciso II, da Lei nº 3368/2018.

FCCN em 14 de agosto de 2019

Documento assinado em 19/08/2019 12:14:18 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00023/2019	<b>Tipo do documento:</b>	ACÓRDÃO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/08/2019 17:17:19		
<b>Código de Autenticação:</b>	B903F2EC92D6EE93-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

Ao

FCAD,

Senhora Coordenadora,

Face o disposto no art. 20, nº. XXX e art. 107 do Decreto nº. 9735/05 (Regime Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:

"Acórdão nº 2410/2019: - ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO E DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DE LANÇAMENTO - FLAT DO TIPO COBERTURA - ARBITRAMENTO DA EXAÇÃO - INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI MUNICIPAL Nº 2597/08 - LANÇAMENTO REVISTO COMO BASE EM VISTORIA DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA DE UNIDADES SEMELHANTES - VALOR ARBITRADO SEGUNDO VALOR DE MERCADO - NOVA REVISÃO DE BASE DE CALCULO COM BASE NA MÉDIA DE PREÇO DE UNIDADES COMUNS - IMPOSSIBILIDADE - DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA - RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS."

FCCN, em 14 de agosto de 2019

Documento assinado em 19/08/2019 12:14:19 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

PROCNIT

Processo: 030/0012127/2018

Fls: 93

Publicado D.O. de 19/09/19 em 19/09/19

MHSFarias

Maria Lucia H. S. Farias  
Matrícula 239.121-0

**ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES – CC**  
**030/012127/2018 - JOSE AUGUSTO GUIMARÃES ROCHA.**  
 "Acórdão nº 2410/2019: - ITBI - Recurso voluntário e de ofício - Obrigação principal - Revisão de lançamento - Flat do tipo cobertura - Arbitramento da exação - Inteligência do art. 53 da lei municipal nº 2597/08 - Lançamento revisto como base em vistoria do imóvel e análise mercadológica de unidades semelhantes - Valor arbitrado segundo valor de mercado - Nova revisão de base de cálculo com base na média de preço de unidades comuns - Impossibilidade - Decisão de primeira instância mantida - Recursos conhecidos e desprovidos."  
**030/002728/2019 - MARIA ALICE MACHADO DE CARVALHO.**  
 "Acórdão nº 2416/2019: - ITBI - Recurso de ofício - Decisão que reduziu o valor do imposto a do imóvel com base em avaliação realizada pela administração - Recurso conhecido e desprovido."  
**030/011794/2018 - PREMIER AMBIENTAL LTDA.**  
 "Acórdão nº 2417/2019: - ISSQN abrangido pelo regime de tributação do Simples Nacional - Ciência do lançamento tributário não deve ser realizado obrigatoriamente em nome do sócio principal ou dono da empresa. Regra processual estabelece de que o lançamento deve ser realizado em nome do sujeito passivo, podendo a notificação ser recebida pelo representante legal, mandatário ou preposto - Art. 10, parágrafo 1º, inciso I decreto nº. 10.487/09. Pelo não provimento do recurso voluntário pelas razões presentes no parecer FCEA."  
**030/001013/2019 - DANIEL BLONDET DE AZEREDO SIQUEIRA DA CRUZ.**  
 "Acórdão nº 2418/2019: IPTU - Recurso de ofício - Obrigação principal - Impugnação de lançamento complementar - Recurso conhecido e desprovido."  
**030/011087/2018 - ALFONSO DOMINGUES ALONSO.**  
 "Acórdão nº. 2419/2019: IPTU - Recurso de ofício - Obrigação principal - revisão de lançamento - Alteração cadastral de imóvel predial para territorial - Fato conhecido pela administração - Lançamento complementar com efeito retroativo - Impossibilidade - Mudança de critério jurídico - Inteligência do art. 146 do CTN - Recurso de ofício conhecido e desprovido."  
**030/028300/2018 - IGOR RAMOS DE FARIA.**  
 "Acórdão nº 2420/2019: - IPTU - Recurso voluntário - Obrigação principal - Lançamento complementar - Impugnação extemporânea - Inteligência do art. 63 da lei municipal nº 3.368/18 - Preclusão temporal - Recurso conhecido e desprovido."  
**030/004352/2019 - KARIN WINTER MARCOLINI.**  
 "Acórdão nº 2421/2019: - IPTU - Recurso voluntário - Obrigação principal - Revisão de valor venal - Recurso extemporâneo - Inteligência do art. 78 da lei municipal nº. 3.368/18 - Preclusão temporal - Recurso não conhecido."  
**030/016003/2019 - MARCO ANTONIO MESQUITA PESSOA.**  
 "Acórdão nº 2422/2019: - ITBI - Recurso de ofício - Decisão que reduziu o valor do imposto do imóvel com base em avaliação realizada pela administração - Recurso conhecido e desprovido."  
**030/001610/2019 - RAÍ MOREIRA ROCHA.**  
 "Acórdão nº 2423/2019: - ITBI - Revisão de lançamento - É facultado ao órgão fazendário, na forma prevista no art. 48 § 2º do CTM, rever o valor atribuído no laudo primário, se devidamente constatado pela nova avaliação as argumentações do contribuinte em sua impugnação. Recurso de ofício que se nega provimento."  
**030/028270/2018 - SANDRA LUCIA DA ROCHA LEAL.**  
 "Acórdão nº 2424/2019: - IPTU - Recurso voluntário - Obrigação principal - Lançamento complementar - Lançamento de ofício - Modificação do tipo de uso do imóvel residencial para não residencial - Erro de fato e erro de direito - Intempestividade da impugnação - Recurso voluntário conhecido e não provido."  
**030/026726/2018 - THABATA FEITOZA BARBOSA.**  
 "Acórdão nº 2425/2019: - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal - Notificação de lançamento - Revisão parcial do lançamento - Ausência de recurso voluntário - Recurso de ofício conhecido e não provido."

**ATOS DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA  
 NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL  
 EDITAL**

O Núcleo de Processamento Fiscal - Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda - torna pública a devolução da correspondência enviada por Aviso de Recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado, por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado do lançamento complementar de IPTU/TCIL, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei nº. 3.368/18.

O interessado dispõe de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do presente Edital para impugnar ou recorrer.

• **EDUARDO MOREIRA DE ARAÚJO - Processo: 030/014662/2018.**

**ATOS DO COORDENADOR DO ISS E TAXAS**

**030/018080/2019**

"A Coordenação de ISS e Taxas torna públicos o auto de infração nº 56575, a intimação nº 10671 e a notificação de prorrogação de prazo da ação fiscal nº 10785, todos à empresa ESPAÇO DA BELEZA ANDRADE E QUEVEDO LTDA, CNPJ nº 20996076000126 e inscrição de nº 3005024, pelo fato do contribuinte não se encontrar mais em

<b>Nº do documento:</b>	02514/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FGAB APRECIÇÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	23/09/2019 14:50:00		
<b>Código de Autenticação:</b>	2F3D4C3D38F61F02-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SCART - SETOR DE CARTÓRIO

Ao

FGAB,

Senhora Secretária,

Tendo em vista decisão do conselho de contribuintes cujo acórdão foi publicado em diário oficial em 19 de setembro do corrente, encaminhamos o presente, solicitando apreciação de vossa senhoria, face ao que dispõe o art. 86, incisos II e III da Lei nº 3368/2018.

FCCN, em 23 de setembro de 2019

Documento assinado em 23/09/2019 14:50:00 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148