



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes**

PROCNIT  
Processo: 030/0015928/2019  
Fls: 88

<b>Processo:</b>	<b>030015928/2019</b>
<b>Data</b>	09/10/2019
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI: SMF/15034566/2019**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 2.654,29**

**RECORRENTE: HELOÍSA SARDENBERG DE UZEDA**

**RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso Voluntário contra decisão de primeira instância que deferiu **PARCIALMENTE** a impugnação em face de lançamento efetuado por meio da Notificação SMF/15032810/2019 (fls. 4), emitida em 30/04/2019.

O imóvel em questão (Inscrição Municipal nº 046.706-8) está situado na Av. Ernani do Amaral Peixoto 334/709, Centro e foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado, sendo a base de cálculo do tributo obtida mediante arbitramento. Em consequência, foi aquela inicialmente definida no montante de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), com ITBI a pagar na importância de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais).

O contribuinte se insurgiu contra o valor lançado, em apertada síntese, sob o argumento de que a edificação era pequena e que um imóvel na mesma coluna do edifício foi vendida recentemente pelo valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), anexando anúncios de venda de outros imóveis localizados na mesma avenida, bem como declarações de avaliações feitas por corretores de imóveis.

Foi efetuada vistoria no imóvel (fls. 22), em 26/06/2019, conforme laudo e fotos anexados aos autos.

A CITBI elaborou parecer (fls. 28/31) e promoveu nova avaliação imobiliária com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de dados prestados por ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**Conselho de Contribuintes**

PROC/NIT  
Processo: 030/0015928/2019  
Fls: 89

<b>Processo:</b>	<b>030015928/2019</b>
<b>Data</b>	09/10/2019
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

Além disso, ressaltou que o novo cálculo seguiu as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas –ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos).

A impugnação foi analisada em 16/07/2019 (fls. 32), com deferimento PARCIAL do pedido, determinando-se a alteração da base de cálculo do tributo para R\$ 132.714,52 (cento e trinta e dois mil reais e setecentos e quatorze reais e cinquenta e dois centavos) e o imposto devido para R\$ 2.654.29 (dois mil e seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e nove centavos), lançado por meio da notificação SMF/15034566/2019.

Esta decisão foi comunicada ao interessado, em 07/08/2019 (fls. 36).

Em sede de recurso, a contribuinte reiterou as teses apresentadas na impugnação, ressaltando que foram anexadas fotos do imóvel, declarações de 5 corretores com avaliações bastante inferiores ao valor arbitrado e anúncios de 14 salas localizadas na Av. Amaral Peixoto com maior dimensões entre 15 e 30 m<sup>2</sup>, com valores entre R\$ 57.000,00 e R\$ 135.000,00.

Argumentou também que a sala comercial objeto da controvérsia possui apenas 13m<sup>2</sup>, anexando planta do imóvel e, ainda, que não foi efetuada a medição do imóvel quando da vistoria da SMF.

Em análise preliminar aos documentos acostados aos autos verificamos que a controvérsia principal se refere ao efetivo tamanho do imóvel objeto do lançamento uma vez que o cálculo dos valores que serviu de base para a decisão de 1<sup>a</sup> instância considerou como área privativa o total de 27 m<sup>2</sup> (fls. 27) e a recorrente afirma que a unidade em questão possui apenas 13 m<sup>2</sup>.

Assim, como base no art. 26 do Decreto 9.735/2005, solicitamos um novo encaminhamento ao SEDIL para a realização de medição no imóvel a fim de comprovar os dados que serviram de base para o lançamento efetuado pela SMF.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo:	030015928/2019
Data	09/10/2019
Folhas:	
Rubrica:	

O Setor de Diligências informou (fls. 83) que a unidade de inscrição 046.706-8 encontra-se de acordo com a planta anexada às fls. 70 dos autos, ou seja, possui apenas 13 m<sup>2</sup>.

É o relatório.

Verifica-se, em virtude da vistoria supracitada, que o cálculo que serviu de base para a revisão do lançamento efetuada por meio da decisão de 1ª instância considerou não apenas a área privativa do imóvel em questão incluindo também a parcela relativa à área comum da edificação.

Se utilizarmos o valor do metro quadrado apurado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, qual seja, R\$ 4.915,35, o novo valor apurado com base nas estatísticas seria de R\$ 63.899,55. No entanto, a própria recorrente anexou aos autos 1 declaração de imobiliária e 4 declarações de corretores de imóveis (fls. 44/48) que atribuem ao imóvel em questão valores de mercado correspondentes à R\$ 85.000,00; R\$ 85.000,00; R\$ 90.000,00; R\$ 95.000,00 e R\$ 97.000,00.

Desse modo, somos pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu Provimento, tendo em vista o equívoco cometido, determinando-se a realização de novo lançamento pelo setor competente uma vez que, conforme decisões anteriores dentre as quais destaca-se o processo 030012127/2018, somente cabe ao Conselho de Contribuintes a verificação do atendimento dos requisitos legais intrínsecos ao arbitramento e não a fixação de valores relativos às operações realizadas.

Niterói, 09 de outubro de 2019.

09/10/2019

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires  
Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

<b>Nº do documento:</b>	00061/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	11/10/2019 12:35:45		
<b>Código de Autenticação:</b>	13DC4A49795E3AE0-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Conselheiro, Sr. Márcio Mateus de Macedo para emitir relatório e voto nos autos, observando prazo regimental.

FCCN, em 16 de outubro de 2019

Documento assinado em 23/10/2019 15:26:25 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00060/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PEDIDO DE DILIGENCIA		
<b>Autor:</b>	2432390 - MARCIO MATEUS DE MACEDO		
<b>Data da criação:</b>	05/11/2019 16:37:21		
<b>Código de Autenticação:</b>	C1C84FA1C1AD3878-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente,

Com fulcro no art. 70 da Lei 3.368/18 c/c inciso II do art. 28 do Decreto 9735/05, este Conselheiro Relator vem, respeitosamente, solicitar DILIGÊNCIA à Coordenação de ITBI para que recalcule o valor do imposto considerando-se a metragem de 13m<sup>2</sup> evidenciada na documentação acostada pela recorrente e atestada por vistoria.

Att.,

Márcio Mateus

Documento assinado em 05/11/2019 16:37:21 por MARCIO MATEUS DE MACEDO - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2432390

<b>Nº do documento:</b>	00153/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO PARA ATENDIMENTO DE DILIGÊNCIA		
<b>Autor:</b>	2351724 - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	06/11/2019 15:10:05		
<b>Código de Autenticação:</b>	42A7D3620C8CEB2A-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À CITBI,

Nos termos do art. 20, inciso XV, do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), encaminhamos os presentes autos para realização da diligência solicitada pelo Conselheiro Relator às fls. 92, qual seja, **para que seja recalculado o valor do ITBI considerando-se a metragem de 13m<sup>2</sup>**, informando que o prazo para a realização da diligência é de **15 (quinze) dias**, conforme art. 65, § 2º, do Decreto nº 9.735/2005.

Aproveitamos o ensejo para renovar protesto de estimas e consideração.

FCCN,06/11/2019

Francisco da Cunha Ferreira

Presidente - FCCN

Documento assinado em 06/11/2019 15:10:05 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA DE FAZENDA  
Departamento de Lançamento e Fiscalização  
Coordenação de ITBI

Niterói, segunda-feira, 11 de novembro de 2019

#### AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	
PROC. ADM.:	030015928/2019
Nº DA NOTIF. DE LANÇ.:	-
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	046.706-8
ENDEREÇO:	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO, 334/709 - CENTRO
TIPO DE IMÓVEL:	SALA COMERCIAL
ÁREA (TERRENO - ÁREA LOTE) (OUTROS - ÁREA CONST.):	27
ESTIMATIVA DA ÁREA PRIVATIVA (APT) (SEM VAGA OU RATEIO DA ÁREA COMUM)	15,63
DORMITÓRIOS:	-
VAGAS:	-
OBS.:	

- 1 - O presente Laudo de Avaliação foi elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através dos dados prestados por ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados.
- 2 - O presente trabalho segue as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).
- 3 - O imóvel avaliando encontra-se dentro da região geográfica definida na pesquisa de mercado.

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

##### 1) PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO (TRATAMENTO POR FATORES)

Elementos (no mínimo 5)	Link	Endereço	Características	Valor	Metragem	R\$/m2	(F1) Fator de Oferta (entre 0,8 e 1,0)	(F2) Fator de Localização (entre 0,8 e 1,2)	(F3) Fator de Padrão Construt./Conserv. (entre 0,8 e 1,2)	Valores unit. (R\$/m2) homogeneizados pela forma multiplicativa
1	<a href="https://www.dreamcasa.com.br/imovel/1">https://www.dreamcasa.com.br/imovel/1</a>	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO		R\$ 180.000,00	31	R\$ 5.806,45	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.225,81
2	<a href="https://www.dreamcasa.com.br/imovel/2">https://www.dreamcasa.com.br/imovel/2</a>	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO		R\$ 180.000,00	30	R\$ 6.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.400,00
3	<a href="https://www.dreamcasa.com.br/imovel/3">https://www.dreamcasa.com.br/imovel/3</a>	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO		R\$ 135.000,00	25	R\$ 5.400,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.860,00
4	<a href="https://www.dreamcasa.com.br/imovel/4">https://www.dreamcasa.com.br/imovel/4</a>	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO		R\$ 220.000,00	44	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.500,00
5	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/5">https://www.vivareal.com.br/imovel/5</a>	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO		R\$ 145.000,00	25	R\$ 5.800,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 5.220,00
6	<a href="https://www.dreamcasa.com.br/imovel/6">https://www.dreamcasa.com.br/imovel/6</a>	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO		R\$ 153.000,00	32	R\$ 4.781,25	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.303,13
7	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/7">https://www.vivareal.com.br/imovel/7</a>	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO		R\$ 120.000,00	22	R\$ 5.454,55	0,90	1,00	1,00	R\$ 4.909,09
<b>Média (X)</b>										<b>R\$ 4.916,86</b>
<b>Desvio Padrão (S)</b>										<b>403,01</b>
<b>Coefficiente de Variação (S/X)</b>										<b>8,20%</b>
<b>Necessário saneamento amostral</b>										<b>NÃO</b>

##### 2) SANEAMENTO AMOSTRAL

1) VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET	2) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	3) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRÍO
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Desvio de cada amostra: $d =  X_i - X  / S < VC$	Onde tc é o valor da Tab. de Percentis da Distrib. t de Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade.	Mais ou menos 15% em torno da média pós-saneamento.
Qtde. elem. utilizados (5 a 7)	Tc	Área (m2)
Valor crítico (Chauvenet)	1,44	15,63
	Lim. Superior: R\$ 5.153,78	Lim. Superior R\$ 87.797,26
	Lim. Inferior: R\$ 4.679,94	Lim. Inferior R\$ 64.893,63
Elemento 1	0,77	AMOSTRA PERTINENTE
Elemento 2	1,20	AMOSTRA PERTINENTE
Elemento 3	0,14	AMOSTRA PERTINENTE
Elemento 4	1,03	AMOSTRA PERTINENTE
Elemento 5	0,75	AMOSTRA PERTINENTE
Elemento 6	1,52	AMOSTRA PERTINENTE
Elemento 7	0,02	AMOSTRA PERTINENTE
		AMOSTRAS ADMISSÍVEIS
		R\$ 4.860,00
		R\$ 4.909,09
		Média pós-saneamento
		R\$ 4.884,55

#### AVALIAÇÃO FINAL

R\$ 76.850,53

PROCNIT

Processo: 030/0015928/2019

Fls: 95

**MUNICÍPIO DE NITERÓI**Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)  
Tipo de Transmissão : COMPRA E VENDA**Validade : 09/02/2020**Recibo Emitido em: 11/11/2019  
Código de Arrecadação : 78781888**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15036780/2019****ITBI URBANO**

Identificação do Transmitente		Identificação do Adquirente	
Nome :	SONIA LEAL DE SOUZA WEGENAST e outros...	HELOISA SARDENBERG DE UZÉDA	
CNPJ/CPF:	98685902720 Fone: 2126167326	47588136715	Fone:
Endereço :	ESTRADA BRIGIDO TINOCO,455 - VILA PROGRESSO	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO,455 / SALA 305	
Município :	NITERÓI(RJ) - CEP:	NITERÓI(RJ) - CEP: - BAIRRO: CENTRO	
E-mail:			

Dados do Imóvel	
Matrícula:	467068 N° imóvel: 334/0709
Quadra RI:	Lote RI:
Bairro:	CENTRO
Logradouro:	AVN ERNANI DO AMARAL PEIXOTO
Área total do Lote:	780 m2

Observações	Emitido no Departamento: SMF - FCIT - COORD. IMP. T. BENS IMOVEIS
	--OUTRO(S) TRANSMITENTE(S) : ERIC MORSE CARDOSO DE SOUZA - CLAUDIO WEGENAST - TANIA MARIA LEAL DE SOUZA MAGALHÃES - MILTON FERNANDO CARDOSO DE SOUZA - PAULO ROBERTO PESSANHA MAGALHÃES - THEREZINHA MARIA LEAL CARDOSO DE SOUZA - SEM VAGA DE GARAGEM // REF. AO P.A. N° 030015928/2019

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	76.850,53	2%	1.537,01	
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00	
<b>Total</b>	<b>40.000,00</b>	<b>76.850,53</b>	<b>Total</b>	<b>76.850,53</b>		<b>1.537,01</b>	
Data de Avaliação:	11/11/2019						

Iniciado por: EDUARDA CADENA MUNIZ

**Mensagem**

Base legal: Arts. 39, 40, 47, 48, 49, 50, 53 e 54 da Lei nº 2.597/08.

Se o contribuinte discordar do valor arbitrado, poderá solicitar a impugnação do lançamento do imposto dentro do prazo de 30 (trinta) dias da ciência do lançamento.

Considerar-se-á como aceito pelo contribuinte o valor do imposto que tenha sido pago.

81680000159 370128632020 002090000007 787818880017

**Valor a Pagar : R\$ 1.537,01****MUNICÍPIO DE NITERÓI**Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)  
Tipo de Transmissão : COMPRA E VENDA**Validade : 09/02/2020**Recibo Emitido em: 11/11/2019  
Código de Arrecadação : 78781888**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15036780/2019****ITBI URBANO**

Identificação do Transmitente		Identificação do Adquirente	
Nome :	SONIA LEAL DE SOUZA WEGENAST e outros...	HELOISA SARDENBERG DE UZÉDA	
CNPJ/CPF:	98685902720 Fone: 2126167326	47588136715	Fone:
Endereço :	ESTRADA BRIGIDO TINOCO,455 - VILA PROGRESSO	AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO,455 / SALA 305	
Município :	NITERÓI(RJ) - CEP:	NITERÓI(RJ) - CEP: - BAIRRO: CENTRO	
E-mail:			

Dados do Imóvel	
Matrícula:	467068 N° imóvel: 334/0709
Quadra RI:	Lote RI:
Bairro:	CENTRO
Logradouro:	AVN ERNANI DO AMARAL PEIXOTO
Área total do Lote:	780 m2

Observações	Emitido no Departamento: SMF - FCIT - COORD. IMP. T. BENS IMOVEIS
	--OUTRO(S) TRANSMITENTE(S) : ERIC MORSE CARDOSO DE SOUZA - CLAUDIO WEGENAST - TANIA MARIA LEAL DE SOUZA MAGALHÃES - MILTON FERNANDO CARDOSO DE SOUZA - PAULO ROBERTO PESSANHA MAGALHÃES - THEREZINHA MARIA LEAL CARDOSO DE SOUZA - SEM VAGA DE GARAGEM // REF. AO P.A. N° 030015928/2019

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	76.850,53	2%	1.537,01	
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00	
<b>Total</b>	<b>40.000,00</b>	<b>76.850,53</b>	<b>Total</b>	<b>76.850,53</b>		<b>1.537,01</b>	
Data de Avaliação:	11/11/2019						

**Mensagem**

Base legal: Arts. 39, 40, 47, 48, 49, 50, 53 e 54 da Lei nº 2.597/08.

Se o contribuinte discordar do valor arbitrado, poderá solicitar a impugnação do lançamento do imposto dentro do prazo de 30 (trinta) dias da ciência do lançamento.

Considerar-se-á como aceito pelo contribuinte o valor do imposto que tenha sido pago.

81680000159 370128632020 002090000007 787818880017

**Valor a Pagar : R\$ 1.537,01**





À FCCN,

Retorno os autos com o novo lançamento de ITBI à fl. 95, tendo como base de cálculo o valor de **R\$ 76.850,53 (setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e três centavos)**.

Importante salientar que a área privativa utilizada do imóvel de inscrição municipal nº 046.706-8 foi de **15,63m<sup>2</sup>**, conforme planta anexada pela requerente (fls. 69/70) e ratificação pelo SEDIL. Durante a análise da planta, pode-se verificar que, além dos 13m<sup>2</sup> de sala, ainda consta um cômodo com 1,375m<sup>2</sup> e outro com 1,25m<sup>2</sup>, totalizando 15,63m<sup>2</sup>. Conforme fotos incluídas pela requerente à fl. 42, os cômodos se referem a uma pequena copa e ao banheiro, respectivamente.

Ressalto que foi feita uma nova avaliação imobiliária, tendo como base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através de dados **atualizados** prestados por ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados. O presente trabalho segue as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos).

O valor resultante, tendo por base os parâmetros citados, foi de **R\$ 76.850,53 (setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e três centavos)** para o imóvel em tela.

Retorno os autos para prosseguimento.

**CITBI, 11/11/2019.**

<b>Nº do documento:</b>	00165/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO PARA CONSELHEIRO		
<b>Autor:</b>	2351724 - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	12/11/2019 16:25:28		
<b>Código de Autenticação:</b>	C78C55FA3A0E8079-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselheiro Márcio Mateus,

Encaminho os autos com a diligência atendida.

Francisco da Cunha Ferreira

Presidente - FCCN

Documento assinado em 12/11/2019 16:25:28 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2351724



PREFEITURA  
**NITERÓI**  
FAZENDA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/015928/2019	18/11/2019		

Matéria: RECURSO VOLUNTÁRIO

Recorrentes: HELOÍSA S. DE UZEDA

Recorrida: COTRI – COORDENAÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

**EMENTA: ITBI – RECURSO VOLUNTÁRIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – REVISÃO DE LANÇAMENTO – ERRO NA METRAGEM DA ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL – RECÁLCULO DO IMPOSTO – INTELIGÊNCIA DO ART. 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 3.368/18 – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

Senhor Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de RECURSO VOLUNTÁRIO interposto contra decisão de primeira instância, que julgou PARCIAMENTE PROCEDENTE o pedido de impugnação do lançamento de ITBI sobre a compra e venda do imóvel averbado sob nº 467068 e localizado à Av. Ernani do Amaral Peixoto, 334, sala 709, Centro, Niterói, reduzindo-se a base de cálculo de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para R\$ 132.714,52 (cento e trinta e dois mil e setecentos e quatorze reais e cinquenta e dois centavos), totalizando-se imposto a ser recolhido de R\$ 2.654,29 (dois mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e nove centavos).

O valor inicialmente declarado pela contribuinte referente à transação comercial foi de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), todavia, a autoridade fiscal arbitrou-o em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), fulcrada no art. 53 do Código Tributário Municipal. Devidamente impugnado, o valor foi então reduzido pela primeira instância ao patamar de R\$ 132.714,52 (cento e trinta e dois mil e setecentos e quatorze reais e cinquenta e dois centavos).

Inconformada, a recorrente alega ter se espantado com o alto valor do imposto, tendo descoberto que seu imóvel estaria “*hiper super mega avaliado*”, bem distante do valor de mercado. Acrescenta tratar-se de uma unidade de fundos e minúscula, contando com apenas 13m<sup>2</sup> e situado num edifício de 60 anos de idade.

Anexa cinco avaliações de corretores imobiliários que atestam valores compreendidos entre R\$85.000,00 e R\$97.000,00, bem como quatorze anúncios de *sites* especializados que comercializam unidades de 15 a 30 m<sup>2</sup>, com valores que variam de R\$57.000,00 a R\$135.000,00.

Reclama que a vistoria realizada pela Fazenda foi demasiadamente breve e sem efetuar a medição da unidade, motivo pelo qual roga por uma nova e correta avaliação, tendo apresentando planta baixa e fotos ilustrativas de diversos ângulos do imóvel para melhor concepção de seu estado.

Em posse dos autos, o ilustre Representante da Fazenda requisitou diligência ao SEDIL com vistas à medição do imóvel objeto da controvérsia, com fulcro no art. 26 do Decreto 9.735/2005, tendo em vista a informação veiculada no recurso de que a área útil seria de 13m<sup>2</sup>, em vez dos 27m<sup>2</sup> considerados no cálculo do ITBI. Em resposta, o SEDIL consignou que a dimensão da sala obedece àquela constante na planta baixa juntada pela recorrente.

Em seu parecer, a douta Representação Fazendária consigna que o cálculo base para a revisão de lançamento considerou não apenas a área privativa do imóvel, mas também a parcela relativa à área comum da edificação. Neste espeque, entende pelo conhecimento e provimento do recurso voluntário, determinando-se a realização de novo lançamento pelo setor competente, haja vista não caber ao Colegiado a fixação de valores de imposto, mas a verificação dos requisitos legais intrínsecos ao arbitramento. Cita precedente de minha relatoria.

Em face das considerações expostas, solicitei diligência ao setor de ITBI para nova aquilatação do imposto, considerada a metragem informada na planta baixa do imóvel. Na devolutiva, a setorial técnica se lastreou nos 13m<sup>2</sup> de sala, mais um cômodo de 1,375m<sup>2</sup> e outro de 1,25m<sup>2</sup>, correspondentes a uma pequena copa e ao banheiro, de acordo com as fotos acostadas pela requerente, perfazendo-se base de cálculo de R\$ 76.850,53 (setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e três centavos) e imposto a pagar de R\$1.537,01 (mil, quinhentos e trinta e sete mil e um centavo). Para tanto, foi utilizado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de dados atualizados de ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados, e segundo diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas –ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens –Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens –Imóveis Urbanos).

É o relatório.

Atendidos os pressupostos gerais de recorribilidade. A irresignação merece prosperar.

Tanto o lançamento de ITBI originalmente feito quanto o posteriormente revisto tomaram por base a metragem de 27m<sup>2</sup>, resultante da área privativa acrescida de parcela de área comum do edifício. Ocorre que o valor de mercado usualmente utiliza-se da área privativa para avaliação dos imóveis, a qual, segundo planta baixa acostada, é de 15,63m<sup>2</sup>, nela compreendida sala, copa e banheiro. É também a metragem privativa aquela descrita na matrícula do imóvel e nas escrituras de compra e venda, sendo a referência mais confiável para a mensuração da unidade edilícia.

*In casu*, houve erro material na dimensão do imóvel considerada no lançamento original, o qual só veio a lume por ocasião do presente recurso. Assim sendo, é de se constatar a existência de incorreções que autorizam o saneamento do valor lançado, notadamente quando houver prejuízo ao contribuinte, nos termos do art. 27 da Lei Municipal nº3.368/18<sup>1</sup>, observando-se os critérios técnicos obtidos por meio de diligência junto ao setor responsável pelo próprio lançamento. Neste espeque, acolho a nova avaliação e notificação de lançamento feita pelo ITBI para o imóvel, qual seja, de R\$ 76.850,53 (setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e três centavos), a qual satisfaz a pretensão da recorrente.

Por todo o exposto, VOTO pelo **CONHECIMENTO** do Recurso Voluntário, para, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO**, reformando-se a base de cálculo para R\$ 76.850,53 (setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e três centavos) e o valor do ITBI para R\$1.537,01 (mil, quinhentos e trinta e sete mil e um centavo).

Niterói, 18 de novembro de 2019.

MÁRCIO MATEUS DE MACEDO  
CONSELHEIRO RELATOR

---

<sup>1</sup> Lei Municipal nº 3.368, art. 27: As irregularidades, incorreções e omissões diferentes das referidas no artigo anterior não importarão em nulidade e serão sanadas quando resultarem em prejuízo para o sujeito passivo, salvo se este lhes houver dado causa ou quando não influírem na solução do litígio.

**Nº do documento:** 00032/2019      **Tipo do documento:** CERTIFICADO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 05/12/2019 15:50:59  
**Código de Autenticação:** 54ADEE5F54B0C62D-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº. 030/015928/2019**  
**04/12/2019**

**DATA:**

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

1159º SESSÃO

HORA: 10:00

DATA: 04/12/2019

**PRESIDENTE: - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA**

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. CARLOS MAURO NAYLOR
2. MARIA ELISA VIDAL BERNARDO
3. MARCIO MATEUS DE MACEDO
4. EDUARDO SOBRAL TAVARES
5. MANOEL ALVES JUNIOR
6. PAULINO GONÇALVES MOREIRA LEITE FIHO

7.ROBERTO MARINHO DE MELLO

8.ROBERTO PEDREIRA FERREIRA CURI

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

**VOTOS VENCIDOS:** Dos Membros sob o n.ºs. ( X )

**IMPEDIMENTO:** Os dos Membros sob o n.ºs. ( X )

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

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

**RELATOR DO ACÓRDÃO:** - MARCIO MATEUS DE MACEDO

FCCN, EM 04 DE DEZEMBRO DE 2019

Documento assinado em 05/12/2019 15:52:28 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00045/2019	<b>Tipo do documento:</b>	ACÓRDÃO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO 2478/2019		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	05/12/2019 16:01:51		
<b>Código de Autenticação:</b>	FE4340F160C48DF0-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**ATA DA 1159ª Sessão Ordinária**

**DATA: 04/12/2019**

**DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo: - 030/015928/2019 - HELOISA SÁ DE UZEDA**

**RECORRENTE: - HELOISA SÁ DE UZEDA**

**RECORRIDO: - FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RELATOR: - MARCIO MATEUS DE MACEDO**

**DECISÃO:** - Por unanimidade de votos, foi dado provimento ao Recurso Voluntário, reformando a decisão de primeira Instância, conseqüentemente, conhecido e provido, nos termos do voto/Relator.

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO Nº.2478/2019: - ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DE LANÇAMENTO - ERRO NA METRAGEM DA ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL - RECÁLCULO DO IMPOSTO - INTELIGÊNCIA DO ART. 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 3.368/18 - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

FCCN EM 04 DE DEZEMBRO DE 2019



Documento assinado em 09/12/2019 13:50:01 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00279/2019	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: ACÓRDÃO Nº 00030/2019 - (FCCNNILCEI)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	05/12/2019 16:03:39		
<b>Código de Autenticação:</b>	830B4AE9D074B9BB-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento ACÓRDÃO nº 00030/2019  
Motivo: em duplicidade

<b>Nº do documento:</b>	00024/2019	<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>	05/12/2019 16:18:01		
<b>Código de Autenticação:</b>	IEDA118DD1720C47-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**RECURSO: 030/015928/2019**

**HELOISA SÁ DE UZEDA**

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

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

Senhora secretária,

A decisão deste Conselho foi em dar provimento ao Recurso Voluntário, reformando a decisão de Primeira Instância, conseqüentemente, recurso conhecido e provido.

Face ao exposto, submetemos a apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 86, inciso II da Lei nº 3.368/2018.

FCCN, em 04 de dezembro de 2019

Documento assinado em 09/12/2019 13:50:02 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00046/2019	<b>Tipo do documento:</b>	ACÓRDÃO
<b>Descrição:</b>	PUBLICAR ACORDÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	05/12/2019 16:21:50		
<b>Código de Autenticação:</b>	E3F6B0FB4AEC2C2E-9		

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, n.º. XXX e art. 107 do Decreto n.º. 9735/05 (Regime Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:

**"Acórdão nº 2478/2019: - ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DE LANÇAMENTO - ERRO NA METRAGEM DA ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL - RECÁLCULO DO IMPOSTO - INTELIGÊNCIA DO ART. 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 3.368/2018 - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO."**

FCCN, em 04 de dezembro de 2019

Documento assinado em 09/12/2019 13:50:03 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

PROCNIT

Processo: 030/0015928/2019

Fls: 108

Publicado D.O. de 20/12/19

20/12/19

Site MLHSFarias

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

Ato do Secretário

**PORTARIA Nº 595/2019**- Prorroga, por mais 30 (trinta) dias, o prazo para conclusão do Processo Administrativo Disciplinar, instaurado pela Portaria nº 135/2019 – Processo nº 020/001258/2019.

**EXTRATO Nº 249/2018 - SMA**

**INSTRUMENTO:** Termo de Compromisso nº 224/2018; **PARTES:** O Município de Niterói, através do Secretário Municipal de Administração, e do outro lado **Vanderson Paixão Porto**; **OBJETO:** Contratação

Temporária de Agente Civil do Programa Niterói Mais Segura; **PRAZO:** Doze (12) meses, contados a partir do dia 21 de novembro de 2019, de acordo com o disposto no parágrafo 4º do artigo 28 da Lei nº 3378, de 29 de novembro de 2018; **VALOR ESTIMATIVO:** R\$ 33.333,33 (Trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos); **VERBA:** Código de Despesa nº 3319004, Programa de Trabalho nº17.01.04.122.0145.0955, Fonte 100, Nota de Empenho nº 003594; **FUNDAMENTO:** Art. 37, inciso IX da Constituição da República e Lei Municipal nº3.378/18, e processo 180002151/2017, na forma do Edital 001/2017; **DATA DA ASSINATURA:** 05 de Dezembro de 2018.

**EXTRATO Nº 250/2018 - SMA**

**INSTRUMENTO:** Termo de Compromisso nº 225/2018; **PARTES:** O Município de Niterói, através do Secretário Municipal de Administração, e do outro lado **Jansen Alexandre dos Santos Alves**; **OBJETO:** Contratação Temporária de Agente Civil do Programa Niterói Mais Segura; **PRAZO:** Doze (12) meses, contados a partir do dia 21 de novembro de 2019, de acordo com o disposto no parágrafo 4º do artigo 28 da Lei nº 3378, de 29 de novembro de 2018; **VALOR ESTIMATIVO:** R\$ 33.333,33 (Trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos); **VERBA:** Código de Despesa nº 3319004, Programa de Trabalho nº17.01.04.122.0145.0955, Fonte 100, Nota de Empenho nº 003531; **FUNDAMENTO:** Art. 37, inciso IX da Constituição da República e Lei Municipal nº3.378/18, e processo 180002151/2017, na forma do Edital 001/2017; **DATA DA ASSINATURA:** 07 de Dezembro de 2018.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA****ATOS DO COORDENADOR DO ISS E TAXAS**

**030/024389/2019**- "A Coordenação de ISS e Taxas torna pública a notificação de lançamento 66702 relativo ao ISS obras do canteiro 1358043 em nome de Esmeria Maria Junqueira Costa, por conta do comunicado via postal e o contribuinte ter se recusado a receber em tentativa pessoal no dia 17/12/2019, nos termos do art. 24, inciso IV e art. 25 inciso IV c/c art. 63 todos da Lei 3.368/2018. O interessado dispõe do prazo de 30 dias, a contar da cientificação, para impugnação".

**ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES – CC**  
**030/017092/2016 – ENSINO MAIS FÁCIL TECNOLOGIA LTDA – EPP**- "Acórdão nº. 2470/2019: - ISS – Recurso voluntário. Impugnação ao auto de infração nº 1273/2016. Não recolhimento do imposto aos cofres do município de Niterói. Serviços de licenciamento ou cessão do direito de uso de programas de computação. Alegação da impugnante de que a competência tributária ao município de Feira de Santana – BA. Decisão

de indeferimento em primeira instância que reconheceu a competência tributária ao município de Niterói RJ. Razões recursais alegando estabelecimento de fato no município de Feira de Santana e que os serviços não eram aqueles tipificados no subitem 1.05 do anexo III da lista de serviços da lei municipal nº 2597/08. Recurso conhecido e não provido."

**030/024602/2017 – CONTAGEM CONSTRUÇÕES & SERVIÇOS LTDA.**- "Acórdãos nº. 2471/2019: - Auto de infração 53273/17 de 18/10/2017 – Obrigação acessória – não atendimento das intimações 9582 e 9562 de 21/09/2017 e 04/10/2017 solicitando apresentação de documentos fiscais e contábeis. Impugnação extemporânea – Inteligência do art. 4º do decreto nº 10487/2009 – Preclusão temporal – Recurso não conhecido."

**030/025306/2016 – EN-BRASIL COMÉRCIO E SERVIÇOS S.A.**- "Acórdão nº. 2472/2019: - Auto de infração 50100 de 06/10/2016 – ISS devido pela falta de retenção e não recolhimento do imposto na condição de responsável tributário de setembro de 2012 a fevereiro de 2016. Impugnação extemporânea – Inteligência do art. 4º do decreto nº 10.487/2009, recurso voluntário não conhecido, com realização de providências de ofício no que se refere à baixa de valores quitados."

**030/000673/2016 – AMPLA ENERGIA E SERVIÇOS S/A.**- "Acórdão nº. 2467/2019: - ISS – Recurso voluntário – Obrigação principal – Responsabilidade tributária – Serviços tipificados nos subitens 7.06 e 14.13 do anexo III do CTM – Estabelecimento de fato não caracterizado no município de Niterói – Recurso conhecido e provido."

**030/026611/2016 – 030/005467/2017 – 030/028100/2016 – 030/004258/2017 – 030/025275/2016 – SUBSEA 7 DO BRASIL SERVIÇOS LTDA.**- "Acórdãos nºs. 2473/2019, 2474/2019, 2475/2019, 2476/2019 e 2477/2019: - ISS – Recurso de ofício Classificação dos serviços prestados. Subitens 7.09 e 17.01 do anexo III da lei 2.597/2008. Princípio da especialidade. São classificados de acordo com o subitem 7.19 os serviços de consultoria relacionados à exploração e exploração de petróleo, desde que se refiram a uma das áreas previstas no item 7 da lista de serviços. Recurso de ofício conhecido e não provido."

**030/015928/2019 – HELOISA SARDENBERG DE UZÉDA.**- "Acórdão nº 2478/2019: - ITBI - Recurso voluntário - Obrigação principal - Revisão de lançamento - Erro na metragem da área privativa do imóvel - Recálculo do imposto - Inteligência do art. 27 da lei municipal nº 3.368/2018 - Recurso conhecido e provido."

<b>Nº do documento:</b>	03458/2019	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	20/12/2019 18:40:57		
<b>Código de Autenticação:</b>	74FF1EC2F5D2E11F-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À

FGAB,

Senhora Secretária,

Tendo em vista decisão do conselho de contribuintes cujo Acórdão foi publicado em diário oficial em 20/12/19, encaminhamos a Vossa Senhoria, solicitando apreciação, face ao que dispõe o art. 86, incisos II e III da Lei nº 3.368/2018.

FCCN, em 20 de dezembro de 2019

Documento assinado em 20/12/2019 18:40:57 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148