



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0007507/2023
Fls: 55

Processo: 30/007507/2023

Data:

Folhas:

Rubrica:

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE: CRISATINA DIAS ESTEVAM LEAL

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso Voluntário originado pelo indeferimento do pedido de revisão de lançamento de IPTU referente a imóvel situado na Rua XV de Novembro, 215, Centro, matrícula 34090, uma vez que o valor pretendido pelo contribuinte não se coaduna com o valor venal atribuído pela Prefeitura.

O indeferimento do pedido baseou-se em parecer da Coordenação de ITBI de fls. 37 que utilizou como base anúncio de venda colacionado às fls. 32, aplicando-se fator de correção para o correto estabelecimento de um valor de mercado.

A referida análise atribuiu ao imóvel em questão o valor de R\$ 1.080.000,00.

Considerando que o valor venal calculado em conformidade com a Lei 2597/08 e utilizado para fins de cálculo do IPTU é inferior ao valor de avaliação, o pedido do contribuinte restou indeferido.

Da decisão de improcedência do pedido tomou ciência o contribuinte em 18 de outubro de 2023, apresentando Recurso Voluntário em 17 de novembro de 2023, reiterando os argumentos da peça impugnativa informando tratar-se de imóvel situado em área de risco.

É o relatório.

O contribuinte requereu a revisão do valor lançado, fundamentando seu pedido em eventual descompasso entre o valor atribuído pela Prefeitura e o valor que acredita representar corretamente o imóvel, repisando os argumentos da peça inicial em que expõe aspectos depreciativos ligados à segurança pública e desordem urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

| |
|--------------------------|
| Processo: 30/007507/2023 |
| Data: |
| Folhas: |
| Rubrica: |

A Administração recebeu seu pleito e determinou a avaliação do imóvel de acordo com as determinações legais e encontrou um valor venal superior ao valor contra o qual se insurgiu o contribuinte.

O contribuinte teve acesso ao laudo de avaliação produzido por setor especializado no assunto e não demonstrou ou apontou qualquer falha no procedimento adotado.

Em consonância com o disposto no Art. 74 da Lei nº 3368 de 2018 ora transcrito, a decisão de primeira instância fundamentou-se em parecer técnico emitido por autoridade competente para conhecimento da matéria.

Art. 74 A decisão conterá relatório resumido do processo, fundamentos legais e conclusão, devendo referir-se, expressamente, ao auto de infração e notificação de lançamento objeto do processo, bem como às razões de defesa suscitadas pelo impugnante contra a exigência.

Parágrafo único. A decisão poderá ser fundamentada em parecer técnico constante dos autos, desde que nele constem os requisitos estabelecidos no caput.

Aderindo ao parecer exarado pelo setor técnico competente, não vislumbro razão para revisão do valor apurado.

Pelos motivos acima expostos, opino pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu NÃO PROVIMENTO.

Niterói, 16 de maio de 2024

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------|
| Nº do documento: | 01234/2024 | Tipo do documento: | DESPACHO |
| Descrição: | EMITIR RELATÓRIO E VOTO | | |
| Autor: | 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE | | |
| Data da criação: | 22/05/2024 09:48:04 | | |
| Código de Autenticação: | 221E7848C3B3D730-6 | | |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Luiz Felipe Carreira Marques para emitir relatório e voto nos autos, observando os prazos regimentais.

Em 22 de maio de 2024

Documento assinado em 22/05/2024 09:48:04 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



Ementa: IPTU - RECURSO VOLUNTÁRIO – REVISÃO DE VALOR VENAL – LAUDO DE AVALIAÇÃO DA CITBI EM VALOR SUPERIOR AO VALOR UTILIZADO PELO IPTU – AUSÊNCIA DE VÍCIO NA AVALIAÇÃO – AUSÊNCIA DE VÍCIO NO LANÇAMENTO DO IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Senhor Presidente, e demais membros desse Conselho,

1. Trata-se de RECURSO VOLUNTÁRIO contra decisão de 1ª instância (fls 41) que julgou improcedente o pedido de revisão de valor venal do IPTU referente ao imóvel situado na Rua XV de Novembro, 215, Centro, matrícula 34090.
2. A contribuinte apresentou o pedido de revisão de valor venal argumentando que: o imóvel não teria o valor de mercado usado como base de cálculo para o lançamento do IPTU (R\$ 987.871,19), por se localizar em “zona de risco”, localizado “a aproximadamente 40 metros do Morro do Estado”, área de “degradação urbana”, na qual os imóveis são desvalorizados diante da ausência do poder público e da impossibilidade de usufruir de serviços de empresas privadas tais como, entregas de farmácias, pizzarias, e-commerce, correios e etc..(fls. 4 e 5).
3. A recorrente anexou um laudo de avaliação do imóvel no valor de R\$ 450.000,00 (fls 23) e às folhas 26/27 complementou a petição inicial sugerindo que o valor venal do imóvel fosse de R\$ 1.000.000,00.
4. O processo foi remetido para a CITBI (fls 30) para fins de apuração do valor venal do imóvel.
5. O laudo expedido pela CITBI (fls 32/37) teve por base um anúncio de venda do referido imóvel no sítio eletrônico www.chavesnamao.com.br, onde o valor anunciado era de R\$ 1.200.000,00. Aplicando-se o fator de oferta (0,9), o laudo da CITBI foi expedido com o valor de avaliação de R\$ 1.080.000,00.

6. A decisão do indeferimento do pedido de revisão do valor venal foi sob o fundamento de que o valor venal usado como base de cálculo do IPTU (R\$ 987.871,19) é inferior ao valor de mercado.

7. A contribuinte tomou ciência da decisão de 1ª instância no dia 18/10/2023 (fls 44) e no dia 17/11/2020 apresentou recurso voluntário a este colegiado, sob os mesmos fundamentos da impugnação.

8. A douta representação fazendária, analisou o presente caso e acompanhando o parecer do setor técnico do Fisco Niteroiense de que não há que ser ajustado o valor venal do imóvel, opinou pelo conhecimento e não provimento do recurso voluntário.

9. É o relatório,

10. Presente os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

11. Passo a análise do mérito.

12. Para o deslinde da controvérsia, se faz necessário analisar a correta avaliação do valor venal do imóvel para fins de lançamento do IPTU.

13. A recorrente se insurge contra a avaliação do valor venal do imóvel, alegando que a localização do imóvel é próxima ao Morro do Estado, região essa desvalorizada e considerada área de risco.

14. Caso a avaliação do fisco tivesse sido comprovadamente superior ao do valor de mercado, poderia ser aplicado o fator de adequação, conforme previsto no art. 12 §3º da Lei 2597/2008 para corrigir esse desvio.

Art. 12. O valor venal do imóvel, apurado de acordo com o disposto no art. 13, reveste-se de presunção relativa de certeza e poderá ser revisto pela Administração Fazendária, a partir de solicitação do contribuinte, através de processo administrativo instaurado de acordo com regulamento, considerando-se os seguintes fatores:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCNIT
Processo: 030/0007507/2023
Fls: 60
PA - 030/007507/2023

comprovada a existência de erro;

V - outros dados tecnicamente reconhecidos para efetivação do lançamento do Imposto.

§ 3º Nos casos em que o valor de alienação do imóvel no mercado seja comprovadamente menor do que o valor presumido referido no caput, será aplicado a este o Fator de Adequação (FA) constante do Anexo II, visando ajustá-lo ao valor de mercado.

15. Contudo, no presente caso, o que se tem é que o valor utilizado para fins de lançamento do IPTU é inferior ao valor de mercado apurado e constante no laudo da CITBI que utilizou o anúncio de venda do próprio imóvel. Vale destacar que o valor venal para o IPTU é inferior ao constante na própria petição da recorrente (fls 26).

16. Ademais a recorrente não se insurgiu contra o laudo de avaliação do fisco, não alegando nenhum vício.

17. Nos termos da súmula administrativa nº 5 deste Conselho, não cabe a este colegiado o arbitramento do valor venal utilizado como base de cálculo para efeitos tributários, mas apenas a verificação da higidez do procedimento. Como não há vício que macule tal procedimento, não há que se fazer nenhum ajuste no valor venal.

18. Diante de todo o exposto, voto pelo CONHECIMENTO do recurso voluntário e se NÃO PROVIMENTO, mantendo-se o valor venal do imóvel utilizado no lançamento original.

Luiz Felipe Carreira Marques
Conselheiro Relator

DIÁRIO OFICIAL

DATA: 11/07/2024

**PREFEITURA
DE NITERÓI****ANEXO AO DECRETO Nº 15.483/2024
CRÉDITO SUPLEMENTAR E OUTRAS ALTERAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS**

| ÓRGÃO/UNIDADE | PROGRAMA DE TRABALHO | ND | FT | ACRÉSCIMO | REDUÇÃO | |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------|--------|-----------|------------|------------|
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.122.0145.2001 | 339030 | 150000 | 20.223,60 | - |
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.122.0145.2001 | 339033 | 150000 | 3.000,00 | - |
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.122.0145.2001 | 339039 | 150000 | 192.674,13 | - |
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.122.0145.8667 | 339039 | 150000 | 32.594,67 | - |
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.031.0156.8019 | 339039 | 150000 | - | 16.990,00 |
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.031.0156.8024 | 339039 | 150000 | - | 218.547,60 |
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.122.0145.2001 | 448052 | 150000 | - | 12.954,80 |
| 01.01 | CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI | 01.122.0145.2001 | | | 248.492,40 | 248.492,40 |
| TOTAL DAS ALTERAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS | | | | | | |

NOTA:**FONTE 1.500.00 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS: PRINCIPAL - ADMINISTRAÇÃO DIRETA****Portarias****Port. Nº /2024-** Exonera, a pedido, **EDNALDO AMARO DOS SANTOS** do cargo de Assessor B, CC-2, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade.**Port. Nº /2024-** Nomeia **VINICIUS DA ROCHA COSTA** para exercer o cargo de Assessor B, CC-2, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade, em vaga decorrente da exoneração de Ednaldo Amaro dos Santos, acrescido das gratificações previstas na CI nº 387/2022.**Corrigenda**

Na Portaria nº 1184/2024, publicada em 10/07/2024, onde se lê: Assessor A, CC-2, leia-se: Assessor B, CC-2.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Despachos do Secretário**9900063402/2024 - Prorrogação de Posse – **Deferido**9900053332/2024 - Abono Permanência – **Indeferido**9900065418/2024- Solicitação- **Deferido****SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**Processo nº 9900050851/2024 Autorizo na forma da Lei, o ato de contratação por inexigibilidade de licitação, com base no inciso III, alínea f do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021 combinado com o Decreto Municipal nº 14.730/2023, em favor da empresa INOVE CAPACITAÇÃO - CONSULTORIA E TREINAMENTO LTDA, inscrita no CNPJ 27.883.894/0001-61, no valor de R\$39.900,00 (trinta e nove mil e novecentos reais), para a Inscrição de 30 servidores para o curso prático *In Company* - Operacionalização no Sistema ComprasGov.Br.**CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DE NITERÓI – CC
ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC**

- **030000776/2020 – FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA**
"ACÓRDÃO: Nº 3363/2024:- ISSQN - RECURSO VOLUNTÁRIO - NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DEVIDOS PELO SUJEITO PASSIVO NA CONDIÇÃO DE RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO - EXPRESSA VEDAÇÃO LEGAL A DEDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO ISS - COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DE PARTE DO IMPOSTO - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE."

- **030009189/2020 – JOSÉ CICERO DA SILVA**
"ACÓRDÃO: Nº 3364/2024:- IPTU - RECURSO VOLUNTÁRIO – REVISÃO DE VALOR VENAL – LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM VALOR SUPERIOR AO VALOR UTILIZADO PELO FISCO – AUSÊNCIA DE VÍCIO NO LANÇAMENTO DO IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO".

- **030007507/2023 – CRISATINA DIAS ESTEVAM LEAL**
"ACÓRDÃO: Nº 3365/2024:- IPTU - RECURSO VOLUNTÁRIO – REVISÃO DE VALOR VENAL – LAUDO DE AVALIAÇÃO DA CITBI EM VALOR SUPERIOR AO VALOR UTILIZADO PELO IPTU – AUSÊNCIA DE VÍCIO NA AVALIAÇÃO – AUSÊNCIA DE VÍCIO NO LANÇAMENTO DO IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO."

- **030012062/2021 – (PROC. ESPELHO DO PA 030005645/2018) - VILLA ALMELINO EIRELI**
"ACÓRDÃO Nº 3366/2024: IPTU. Recurso Voluntário. Notificação de Lançamento complementar. Revisão de elementos cadastrais. Momento de conclusão da edificação para fins tributários. Requisitos do art. 10 do CTM. A tributação relativa aos imóveis edificados independe do aceite de obras ou de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas que não estejam expressas no CTM, ou de sua habitação efetiva. Responsabilidade do adquirente. Requisitos do art. 130 do CTN. Os créditos tributários relativos ao IPTU sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Recurso Voluntário conhecido e não provido".

- **030008287/2019 – FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA**
"ACÓRDÃO: Nº 3367/2024:- IPTU - RECURSO VOLUNTÁRIO - LANÇAMENTO COMPLEMENTAR - REVISÃO DE DADOS CADASTRAIS - INEXISTÊNCIA DE PROVAS A RESPEITO DA IRREGULARIDADE DO LANÇAMENTO - CONTRIBUINTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO - PRESTÍGIO AO PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO DE VALIDADE DO ATO ADMINISTRATIVO - RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

- **030011028/2023 – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
"ACÓRDÃO: Nº 3368/2024:- ISSQN - Recurso Voluntário - Auto de Infração - Arbitramento – Competências de junho/2018 a dezembro/2021 – Divergência no cruzamento das receitas no verbete 711 com as declaradas no BAM, integrante da DES-IF – Multa fiscal dentro do limite permitido pelo STF - Recurso Voluntário conhecido e Desprovido".

- **030010525/2023 – FOCUS CONTABILIDADE DE SUPERMERCADO LTDA**
"ACÓRDÃO: Nº 3369/2024:- ISSQN- RECURSO VOLUNTÁRIO - AUTO DE INFRAÇÃO Nº 60865 - DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - INEXISTÊNCIA DA FALTA DE CLAREZA DO AUTO DE INFRAÇÃO – APLICAÇÃO DE MULTA INDEPENDENTE DE AUSÊNCIA DE DOLO OU CULPA - INEXISTÊNCIA DE CARÁTER CONFISCATÓRIO DA MULTA APLICADA - MANUTENÇÃO DAS PENALIDADES APLICADAS. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.

- **030010521/2023 – FOCUS CONTABILIDADE DE SUPERMERCADO LTDA**
"ACÓRDÃO: Nº 3370/2024:- ISSQN- RECURSO VOLUNTÁRIO - AUTO DE INFRAÇÃO REGULAMENTAR Nº 60864 DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA – INEXISTÊNCIA DA FALTA DE CLAREZA DO AUTO DE INFRAÇÃO – APLICAÇÃO DE MULTA INDEPENDENTE DE AUSÊNCIA DE DOLO OU CULPA - MANUTENÇÃO DAS PENALIDADES APLICADAS. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO".

- **030019551/2018 – SOCIAL RBN – SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**
"ACÓRDÃO: Nº 3371/2024:- ISSQN. RECURSO VOLUNTÁRIO. AUTO DE INFRAÇÃO. MULTA FISCAL REGULAMENTAR. AUSÊNCIA DE EMISSÃO DE NOTAS FISCAIS. SERVIÇOS DE CESSÃO DE USO DE ESPAÇOS EM CEMITÉRIOS PARA SEPULTAMENTO, CLASSIFICADOS NO SUBITEM 25.05 DA LISTA DE SERVIÇOS DO ANEXO III DA LEI MUNICIPAL Nº 2.597/2008. CONSTITUCIONALIDADE DA INCLUSÃO DO SUBITEM NA LISTA DE SERVIÇOS. A EMISSÃO DE DAM – DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL – NÃO É SUFICIENTE PARA DESOBRIGAR O CONTRIBUINTE À EMISSÃO DE NOTAS FISCAIS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PRÁTICA REITERADAMENTE OBSERVADA PELA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA, NA FORMA DO ART. 100, INCISO III DO CTN. MULTA FISCAL. REDAÇÃO DADA AO ARTIGO 121, INCISO I DO CTM PELA LEI MUNICIPAL Nº 3.461/2019. RETROATIVIDADE BENIGNA. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO A ATO OU FATO PRETÉRITO, TRATANDO-SE DE ATO NÃO DEFINITIVAMENTE JULGADO, QUANDO LHE COMINE PENALIDADE MENOS SEVERA QUE A PREVISTA NA LEI VIGENTE AO TEMPO DA SUA PRÁTICA, NA FORMA DO ART. 106, INCISO II, ALÍNEA "C" DO CTN. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO".