



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

PROCNIT  
Processo: 030/0007918/2021  
Fls: 44

<b>Processo:</b> 30/007819/2021
<b>Data:</b> 27/11/2021
<b>Folhas:</b>
<b>Rubrica:</b>

## **RECURSO VOLUNTÁRIO**

### **REVISÃO DE ITBI**

**RECORRENTE: SR ALEX SANDRO MARTINS**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de pedido de revisão de lançamento de ITBI sobre imóvel situado na Rua Oscar Fonseca, nº 60 , averbado nesta Secretaria sob o n 011679-8.

O Recurso Voluntário interposto origina-se na irresignação com a decisão de primeira instância que deu parcial provimento à impugnação apresentada, para alterar a base de cálculo do ITBI para o valor de R\$ 467.916,10, após revisão do lançamento efetuado por meio da guia nº 0 SMF/15049479/2021, que levou em consideração o valor de R\$ 535.414,53 para o imóvel objeto de análise.

É o relatório. Passo a analisar a matéria devolvida para este Conselho.

O Recorrente alega que a avaliação do imóvel considerou a área total do lote de 192 m<sup>2</sup>, mas que a sua área registrada no Cadastro Imobiliário é de 152,6 m<sup>2</sup>.

Entretanto, conforme análise do Boletim de Informação Cadastral referente ao imóvel objeto da tributação, a área de 152,6 m<sup>2</sup> compreende apenas a área edificada no lote.

A área total, e, portanto, valor a ser considerado para fins de apuração do ITBI é de 192 m<sup>2</sup>.

Assim dispõe a Lei nº 2597/08 sobre o valor venal dos imóveis em Niterói:

*Art. 11. A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições de mercado.*



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

<b>Processo:</b> 30/007819/2021
<b>Data:</b> 27/11/2021
<b>Folhas:</b>
<b>Rubrica:</b>

*Parágrafo Único - Considera-se valor venal do imóvel, para fins previstos neste artigo:*

*I - no caso de imóveis não edificados, em construção, em ruínas ou em demolição, o valor do terreno;*

*II - nos demais casos, o valor do terreno e das edificações, consideradas em conjunto.*

Outro ponto suscitado na peça recursal e que também não tem o condão de alterar o lançamento já revisto é a necessidade de obras no imóvel.

Todas as características e fatores que podem influenciar em seu valor foram objeto da análise que subsidiou a emissão da Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15050464/2021.

O contribuinte não junta aos autos qualquer razão apta a desconstituir a avaliação do imóvel feita pela autoridade competente, realizada de acordo com os parâmetros da ABNT e considerando as características específicas do imóvel, tendo fundamentado seu pedido genericamente colacionando algumas fotos.

Do exposto, opino pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu não provimento.

Niterói, 27 de novembro de 2021.

<b>Nº do documento:</b>	07170/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO AO RELATOR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	01/12/2021 13:55:59		
<b>Código de Autenticação:</b>	E0106EFFDB9EFCAC-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira para apresentação de relatório e voto, observando os prazos do regimento.

Em, 01 de dezembro de 2021

Documento assinado em 01/12/2021 13:55:59 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Processo	Data	Folhas
030007918/2021	06/12/2021	

**RECORRENTE: ALEX SANDRO MARTINS BELLONI**  
**RECORRIDO: COORDENADOR DE TRIBUTAÇÃO**

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

Tratam os autos de Recurso Voluntário interposto em face de decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação manejada pelo sujeito passivo contra lançamento de ofício do ITBI.

Inicialmente verifica-se da notificação de lançamento do ITBI (fls. 06) que o sujeito passivo informou o valor do imóvel como de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Por seu turno, a avaliação inicial da CITBI fixou a base de cálculo do ITBI em R\$ 535.414,53 (quinhentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e quatorze reais e cinquenta e três centavos), resultando no montante do imposto a pagar de R\$ 10.708,29 (dez mil, setecentos e oito reais e vinte e nove centavos).

Insurgindo-se contra o lançamento, o sujeito passivo protocolou pedido de revisão de lançamento, argumentando que o imóvel não está em perfeito estado e que o terreno não possui 200 m<sup>2</sup>, mas sim 132,60 m<sup>2</sup>.

Às fls. 21 consta a metodologia do arbitramento realizado pela CITBI, após o pedido de revisão, com a conclusão de que o valor da base de cálculo do ITBI é de R\$ 467.916,10 (quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e dezesseis reais e dez centavos), resultando no imposto a pagar de R\$ 9.358,32 (nove mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e dois centavos).

A decisão de primeira instância (fls. 24), proferida pelo Coordenador de Tributação, acolheu o parecer da CITBI e julgou parcialmente procedente a impugnação, sem remessa de ofício ao Conselho de Contribuintes, tendo em vista que a exoneração do crédito tributário foi inferior a 10 vezes o valor de referência A150, na forma do art. 81, § 3º, da Lei Municipal nº 3368/2018 e do art. 1º da Resolução SMF nº 49/2020.

O sujeito passivo tomou ciência da decisão de primeira instância em 18/06/2021 (fls. 34), tendo interposto, na mesma data, recurso voluntário às fls. 35, alegando que a avaliação do Fisco considerou a área total do lote, de 192 m<sup>2</sup>, contudo, no RGI a área total do lote é de 132,60 m<sup>2</sup>, e que deve ser considerado o estado de conservação do imóvel, que necessitaria de obras.

A Representação Fazendária exarou parecer às fls. 43/44, assinalando que:  
- o BIC referente ao imóvel objeto do Recurso indica uma área de 152,6 m<sup>2</sup>, compreendendo somente a área edificada do lote;

Processo	Data	Folhas
030007918/2021	06/12/2021	

- a área total a ser considerada para fins de apuração do ITBI é de 192 m<sup>2</sup>;
- em relação à alegação de que o imóvel necessita de obras, todas as características e fatores que possam influenciar em seu valor já foram objeto da análise que subsidiou a notificação de lançamento;
- o recorrente não juntou aos autos qualquer razão capaz de desconstituir a avaliação realizada pela autoridade competente.

Concluiu, assim, pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário.

Relatados os autos, passa-se ao voto.

### **VOTO**

Preliminarmente verifico que o Recurso Voluntário deve ser conhecido, tendo em vista ter sido interposto tempestivamente, pois o sujeito passivo tomou ciência da decisão de primeira instância em 18/06/2021 (fls. 34) e interpôs o recurso voluntário na mesma data, conforme carimbo de protocolo de fls. 35.

No mérito, a questão objeto de deslinde nos presentes autos consiste em saber se o valor fixado como base de cálculo do ITBI, mediante o procedimento de arbitramento de fls. 21, foi realizado em conformidade com a legislação que rege a matéria.

Neste aspecto, verifica-se que a CITBI, após a interposição da impugnação pelo sujeito passivo, arbitrou a base de cálculo do ITBI em R\$ 467.916,10 (quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e dezesseis reais e dez centavos), inferior ao valor fixado originalmente, de R\$ R\$ 535.414,53 (quinhentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e quatorze reais e cinquenta e três centavos), mas superior ao montante declarado pelo Recorrente, de R\$ R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

O arbitramento utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo as diretrizes técnicas contidas na NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos).

Quanto à metodologia utilizada pela CITBI, observo que se trata de procedimento largamente aceito no âmbito administrativo, bem como judicialmente, amparado em normas técnicas emanadas por órgão de reconhecida expertise, a saber, a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

De fato, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em uma forma bastante apropriada para a avaliação de imóveis, tendo em vista basear-se em uma representação simplificada do mercado imobiliário, contendo amostras com características, critérios e atributos inerentes à formação do preço do imóvel.

Processo	Data	Folhas
030007918/2021	06/12/2021	

No caso dos autos, a insurgência do sujeito passivo tem por base a área do imóvel, entendendo o recorrente que a metragem é de 132,60 m<sup>2</sup> e que a fiscalização considerou a área de 150 m<sup>2</sup>.

Quanto a este fato, examinando-se o procedimento de arbitramento de fls. 21, verifica-se que a CITBI considerou uma área edificada de 150 m<sup>2</sup>, mesma área do cadastro imobiliário, como se constata do Boletim de Informação Cadastral de fls. 15.

Observa-se, ainda, que dos 07 (sete) imóveis com os dados coletados pela CITBI, 04 (quatro) amostras foram admissíveis, sendo a área destes imóveis de 280 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>, 220 m<sup>2</sup> e 135 m<sup>2</sup>.

Nota-se também que o fator de área (F4) utilizado na metodologia de cálculo é dependente da área considerada no cálculo, no caso em exame, de 150 m<sup>2</sup>. Isto significa que, se a área edificada do imóvel for inferior àquela adotada no arbitramento, o valor da base de cálculo do ITBI será reduzido, o que demonstra ser relevante a área edificada do imóvel.

Assim, tendo em vista que a certidão de RGI de fls. 36 indica que a casa possui 6,50 m de largura e 20,4 m de extensão de frente a fundos, resultando em uma área de 132,60 m<sup>2</sup>, e que o cadastro imobiliário indica uma área edificada de 150 m<sup>2</sup>, entendo que deve ser dirimida a dúvida quanto à efetiva área edificada do imóvel.

O Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes) estabelece no art. 8º, inciso IV, art. 65, *caput*, e art. 98, o seguinte:

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

**(...)**

**IV – fazer baixar em diligência os processos, ordenando perícias, vistorias, prestação de esclarecimentos e suprimento de nulidades, necessárias à perfeita apreciação das questões suscitadas no recurso;”**

**“Art. 65. O Conselho poderá converter qualquer julgamento em diligência.”**

**“Art. 98. Qualquer Conselheiro poderá solicitar vista do processo incluído em pauta ou requerer diligência que repute necessária e imprescindível.**

**Parágrafo único. Cumpridas as diligências, o processo voltará ao Relator para conhecimento delas e prosseguimento do julgamento.”**



Processo	Data	Folhas
030007918/2021	06/12/2021	

Desse modo, na forma do disposto no art. 8º, inciso IV c/c art. 65, *caput*, e art. 98 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), para fins de saneamento da dúvida quanto à efetiva área edificada do imóvel, **VOTO**, neste momento processual, **pela realização de diligência pelo setor competente, a fim de vistoriar e medir o imóvel em questão para informar a este Conselho de Contribuintes a efetiva área edificada do imóvel.**

Niterói, 06/12/2021.

Francisco da Cunha Ferreira  
Conselheiro Titular

<b>Nº do documento:</b>	00219/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	12420561 - ANGELICA EVELYN DA SILVA GUEDES		
<b>Data da criação:</b>	18/02/2022 14:40:37		
<b>Código de Autenticação:</b>	7E31421A5ABBA964-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SECIF - COORD CAD. IMOB - FISCALIZAÇÃO

À SECIF,

Com vistoria realizada pelo vistoriador Evaldo. Segundo relato do vistoriador o imóvel está abandonado. Seguem croqui e BIC com as devidas alterações.

Documento assinado em 18/02/2022 14:40:37 por ANGELICA EVELYN DA SILVA GUEDES -  
ASSISTENTE / MAT: 12420561

**MUNICÍPIO DE NITERÓI**

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 6º ANDAR  
NITERÓI - RJ  
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59  
prefeitura@niteroi.rj.gov.br  
www.niteroi.rj.gov.br

Matrícula: 116798  
Setor: 108  
Quadra: 106 Lote: 0436

PROCNIT  
Processo: 030/0007918/2021  
Fls: 52

**BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL**

Matrícula: **116798**  
Logradouro: **11692 - RUA JANUARIO,SAO, 60**  
Bairro : **24 - FONSECA** CEP: **24.130-386**

**PROPRIETÁRIOS**

Nome: **1211614 - ALEX SANDRO MARTINS BELLONI** CPF/CNPJ: **088.276.977-48**  
Endereço: **SANTO CRISTO, 7 / CASA 01 - FONSECA - NITERÓI - RJ**  
CEP: **24.130-308** Telefone: **4126-8838** E-mail: **belloni10@hotmail.com**  
Endereço de correspondência: **RUA OSCAR FONSECA, 60 - FONSECA - NITERÓI - RJ**  
CEP: **24.120-390** Telefone: E-mail:  
Destinatário:

**CANCELAMENTO**

Não há.

**LOTE**

Inscrição técnica: Setor: **108** Quadra: **106** Lote: **0436** Valor metro linear V0 (R\$): **6.400,59** Cód. Lote: **34899**  
Loteamento: Localização: Quadra: Lote:  
Área tributável: **192 m²** Área do lote: **192 m²** Área total edificada no lote: **150 m²** Área da vila: **0 m²**

TIPO DO PATRIMONIO: 1 - PRIVADO MURO: 2 - COM  
SITUACAO: 6 - NORMAL TOPOGRAFIA: 1 - PLANO  
PEDOLOGIA: 1 - NORMAL OCUPACAO: 6 - CONSTRUIDO  
PASSEIO: 2 - COM NUMERO DE FRENTES: 01 - Uma Frente  
NUMERO DE UNIDADES NO LOTE: 01 - 01 UNIDADES

Testada principal: **11692 RUA JANUARIO,SAO** **8 m**

**EDIFICAÇÃO**

Área edificada tributável da unidade: **150 m²** Área edificada da unidade: ~~150 m²~~ **88,51m²**  
Área privativa: **150 m²** Fração de área comum: **0 m²** Fração de área de garagem: **0 m²**  
Área do mezanino: **0 m²** Área do jirau (depósito): **0 m²** Área do jirau (outros usos): **0 m²**  
Número de pavimentos: **1** Número de vagas: Ano da construção: **1900**

**SITUACAO 1: 1 - FRENTE**

**CARACTERISTICA DA CONSTRUCAO: 01 - CASA**

**UTILIZACAO: 1 - EM USO**

**ESTRUTURA: 1 - CONCRETO**

**PISO: 4 - ~~TACO OU MADEIRA~~ Ardósia**

**FORRO: 2 - MADEIRA**

**INSTALACAO SANITARIA: 4 - INTERNA COMPLETA**

**ELEVADOR: 1 - SEM**

**REGULARIZACAO: 71 - REGULAR**

**SITUACAO 2: 1 - ISOLADA RECUADA**

**CONDICAO: 1 - ALUGADA**

**USO: 1 - RESIDENCIAL**

**REVESTIMENTO EXTERNO: 2 - ~~EMBOCOO/REBOCO~~ Óleo**

**COBERTURA: 4 - TELHA**

**INSTALACAO ELETRICA: 3 - EMBUTIDA**

**GARAGEM: 1 - SEM**

**CONSERVACAO: 3 - REGULAR**

**HISTÓRICO**

Não há.

**ISENÇÃO / IMUNIDADE**

Não há.

**REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**

Não há.

**OUTROS CONTRIBUENTES**

Não há.

**MUNICÍPIO DE NITERÓI**

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 987, 6º ANDAR  
NITERÓI - RJ  
21 26200403 - CNPJ : 28.521.748/0001-59  
prefeitura@niteroi.rj.gov.br  
www.niteroi.rj.gov.br

PROCNIT

Processo: 030/0007918/2021

Fls: 53

Matrícula: 116798  
Setor: 108  
Quadra: 106 Lote: 0436

**LANÇAMENTOS ANUAIS**

<b>2022 - Área tributável do terreno:</b>	<b>192 m²</b>	Valor metro linear (R\$):	<b>6.400,59</b>
Valor venal do terreno (R\$):	<b>30.102,10</b>		
Área edificada tributável:	<b>150 m²</b>	Pontuação:	<b>72</b>
Valor venal da construção (R\$):	<b>98.552,26</b>	Valor m² da edificação (R\$):	<b>1.095,03</b>
Valor venal (R\$):	<b>128.654,36</b>	Alíquota:	<b>0,80%</b>
Desconto do Bom Pagador (R\$):	<b>51,46(5%)</b>		

## Valores lançados

Descrição	Valor (R\$)	Isenção / Imunidade (R\$)	Desconto LIC (R\$)	Desconto NitNota (R\$)	Desconto Bom Pagador (R\$)	Total (R\$)
<b>IPTU</b>	<b>1.029,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51,46(5.00%)</b>	<b>977,77</b>
<b>TCIL</b>	<b>275,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>275,01</b>
<b>Totais</b>	<b>1.304,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.252,78</b>

<b>2021 - Valor venal do terreno (R\$):</b>	<b>27.303,48</b>	Valor venal da construção (R\$):	<b>89.389,80</b>
Valor venal (R\$):	<b>116.693,28</b>	Alíquota:	<b>0,80%</b>
IPTU calculado (R\$):	<b>933,55</b>	TCIL calculada (R\$):	<b>249,44</b>
IPTU lançado (R\$):	<b>933,55</b>	TCIL lançada (R\$):	<b>249,44</b>
<b>2020 - Valor venal do terreno (R\$):</b>	<b>26.472,26</b>	Valor venal da construção (R\$):	<b>86.668,20</b>
Valor venal (R\$):	<b>113.140,46</b>	Alíquota:	<b>0,80%</b>
IPTU calculado (R\$):	<b>905,12</b>	TCIL calculada (R\$):	<b>241,85</b>
IPTU lançado (R\$):	<b>905,12</b>	TCIL lançada (R\$):	<b>241,85</b>
<b>2019 - Valor venal do terreno (R\$):</b>	<b>25.728,72</b>	Valor venal da construção (R\$):	<b>84.233,70</b>
Valor venal (R\$):	<b>109.962,42</b>	Alíquota:	<b>0,80%</b>
IPTU calculado (R\$):	<b>879,70</b>	TCIL calculada (R\$):	<b>235,06</b>
IPTU lançado (R\$):	<b>879,70</b>	TCIL lançada (R\$):	<b>235,06</b>
<b>2018 - Valor venal do terreno (R\$):</b>	<b>24.613,73</b>	Valor venal da construção (R\$):	<b>80.582,77</b>
Valor venal (R\$):	<b>105.196,50</b>	Alíquota:	<b>0,80%</b>
IPTU calculado (R\$):	<b>841,57</b>	TCIL calculada (R\$):	<b>224,87</b>
IPTU lançado (R\$):	<b>841,57</b>	TCIL lançada (R\$):	<b>224,87</b>
<b>2017 - Valor venal do terreno (R\$):</b>	<b>24.004,03</b>	Valor venal da construção (R\$):	<b>78.586,66</b>
Valor venal (R\$):	<b>102.590,69</b>	Alíquota:	<b>0,80%</b>
IPTU calculado (R\$):	<b>820,73</b>	TCIL calculada (R\$):	<b>219,30</b>
IPTU lançado (R\$):	<b>820,73</b>	TCIL lançada (R\$):	<b>219,30</b>

<p>01 PAV. 88,51m<sup>2</sup></p>	<p>16,70</p>					
<p>5,30</p>						
<p><input type="radio"/> CROQUIS <small>SEM ESCALA</small></p> <p><input type="radio"/> ESTIMATIVA <span style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> SIM</span> <span style="margin-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> NÃO</span></p> <p><input type="radio"/> ANGÉLICA <small>ASSISTENTE</small></p>	 <b>Niterói</b> <small>PREFEITURA DE</small> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA</b>	<p><small>INSC. TÉCNICA</small></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Nº PROCESSO</small></td> <td style="width: 50%;"><small>DATA</small></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">030/7918/2021</td> <td style="text-align: center;">18/02/2022</td> </tr> </table> <p><small>SETOR</small></p> <p style="text-align: center;">SEDIL</p>	<small>Nº PROCESSO</small>	<small>DATA</small>	030/7918/2021	18/02/2022
<small>Nº PROCESSO</small>	<small>DATA</small>					
030/7918/2021	18/02/2022					

Rua da Conceição, nº 100 - Centro - Niterói - RJ CEP: 24.020-081 Tel. (21) 2613-1254 / 2621-2990 r - 205.

<b>Nº do documento:</b>	00091/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2432400 - GUILHERME MARQUES RIBEIRO		
<b>Data da criação:</b>	18/02/2022 19:06:06		
<b>Código de Autenticação:</b>	D47B801DAFAB95B3-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CIPTU - GUILHERME MARQUES

Ao Conselho de Contribuintes,

Com a informação do setor de diligências.



Documento assinado em 18/02/2022 19:06:06 por GUILHERME MARQUES RIBEIRO - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2432400

<b>Nº do documento:</b>	01236/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	RETORNO DA DILIGÊNCIA		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	10/03/2022 09:57:05		
<b>Código de Autenticação:</b>	38892DE25A756EE0-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Francisco da Cunha Ferreira para prosseguimento, tendo em vista o retorno da diligência sollicitada por Vossa Senhoria.

Em, 10 de março de 2022

Documento assinado em 10/03/2022 09:57:05 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Processo 030007918/2021	Data 25/03/2022	Folhas
----------------------------	--------------------	--------

**RECURSO VOLUNTÁRIO**

**RECORRENTE: ALEX SANDRO MARTINS BELLONI**

**RECORRIDO: COORDENADOR DE TRIBUTAÇÃO**

**EMENTA: ITBI. RECURSO VOLUNTÁRIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO. REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO FIXADA INICIALMENTE PELO FISCO APÓS PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO. INSURGÊNCIA, EM SEDE RECURSAL, QUANTO À ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL UTILIZADA NO PROCEDIMENTO. DILIGÊNCIA REALIZADA PELO SEDIL QUE CONSTATOU UMA ÁREA MENOR DAQUELA UTILIZADA PELA CITBI. METODOLOGIA DE CÁLCULO UTILIZADA PELA CITBI QUE, EMBORA ADEQUADA, BASEOU-SE EM DADO INCORRETO QUANTO À ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REFAZIMENTO DO PROCEDIMENTO. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.**

Ilustres membros deste Conselho de Contribuintes,

Na 1.301ª Sessão Ordinária, realizada em 08/12/2021, apresentei o relatório do presente processo e votei no sentido da realização de diligência **pelo setor competente, a fim de vistoriar e medir o imóvel em questão para informar a este Conselho de Contribuintes a efetiva área edificada do imóvel.**

Desse modo, os autos foram encaminhados ao SEDIL, tendo sido realizada, em 18/02/2022, a diligência solicitada pelo Conselho de Contribuintes, com a informação de que o imóvel possui uma área edificada de 88,51 m<sup>2</sup>, conforme croqui de fls. 54.

É o breve relatório. Passo ao voto.

Na metodologia para a fixação da base de cálculo do ITBI realizada pela CITBI foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo as diretrizes técnicas contidas na NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos).

Verifica-se ainda que a CITBI considerou no procedimento de arbitramento uma área edificada do imóvel de 150 m<sup>2</sup>, tomando por base a área constante do cadastro imobiliário que, conforme apurado na vistoria realizada pela SEDIL, não corresponde à área efetiva do imóvel, de 88,51 m<sup>2</sup>.

Portanto, entendo que o procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI, embora tenha utilizado metodologia adequada, baseou-se em informação de área edificada que não corresponde à realidade fática do imóvel, motivo pelo qual deve ser revisto o procedimento, com a realização de novo cálculo baseado na informação coletada pela SEDIL quanto à área efetiva da edificação.



Processo	Data	Folhas
030007918/2021	25/03/2022	

O referido entendimento está em consonância com a jurisprudência deste Conselho de Contribuintes, como se infere do seguinte julgado:

**“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.”**

**(ACÓRDÃO Nº 2478, Processo nº 030/015928/2019, 1159ª Sessão Ordinária, Rel. Márcio Mateus de Macedo, Decisão Unânime, julgado em 04/12/2019)**

Cabe destacar que, com a nova área edificada do imóvel, além da alteração do fator de área (F4) utilizado na metodologia de cálculo, as amostras admissíveis também podem ser modificadas, a depender dos dados comparativos.

Logo, entendo que o cálculo realizado pela CITBI deve ser refeito, nos termos do art. 27 da Lei nº 3.368/2018, que estabelece:

**“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.”**

Pelo exposto, tendo em vista a constatação do erro na informação quanto à área edificada do imóvel para fins de apuração da base de cálculo do ITBI, voto pelo **CONHECIMENTO** e **PROVIMENTO** do Recurso Voluntário, com o refazimento do procedimento.

Niterói, 25/03/2022.

Francisco da Cunha Ferreira  
Conselheiro Titular

**Nº do documento:** 00298/2022      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 31/03/2022 20:30:57  
**Código de Autenticação:** 52C42FF7CE7CAF79-6

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº 030/007918/2021**

**DATA: 30/03/2022**

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

**1.327ª SESSÃO**

**HORA: - 10:00**

**DATA: 30/03/2022**

**PRESIDENTE: - Carlos Mauro Naylor**

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. Luiz Felipe Carreira Marques
2. Francisco da Cunha Ferreira
3. Marcio Mateus de Macedo
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Ermano Torres Santiago
6. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
7. Roberto Pedreira Ferreira Curi
8. Luiz Claudio Oliveira Moreira

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

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

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

**ABSTENÇÃO: - Os dos Membros sob os nº.s ( X )**

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

**NÃO ( X )**

**RELATOR DO ACÓRDÃO: - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA**

CC, em 30 de março de 2022

Documento assinado em 14/07/2022 14:23:08 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00250/2022	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 02071/2022 - (FNPF)		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	22/04/2022 17:46:09		
<b>Código de Autenticação:</b>	F6086F877B14E571-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 02071/2022  
Motivo: erro material: documento assinado indevidamente

<b>Nº do documento:</b>	00299/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO DA DECISÃO Nº 2.952/2022		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	22/04/2022 17:48:06		
<b>Código de Autenticação:</b>	E9402CE03E5284F0-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**ATA DA 1.327º SESSÃO ORDINÁRIA**

**DATA: 30/03/2022**

**DECISÕES PROFERIDAS**

**Processo nº 030/007.918/2021**

**RECORRENTE: -Alex Sandro Martins**

**RECORRIDO: - Secretaria Municipal de Fazenda**

**RELATOR: - Francisco da Cunha Ferreira**

**DECISÃO:** - Por unanimidade de votos, a decisão foi no sentido do conhecimento e provimento do Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO Nº 2.952/2022 : - "ITBI. RECURSO VOLUNTÁRIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO. REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO FIXADA INICIALMENTE PELO FISCO APÓS PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO. INSURGÊNCIA, EM SEDE RECURSAL, QUANTO À ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL UTILIZADA NO PROCEDIMENTO. DILIGÊNCIA REALIZADA PELO SEDIL QUE CONSTATOU UMA ÁREA MENOR DAQUELA UTILIZADA PELA CITBI. METODOLOGIA DE CÁLCULO UTILIZADA PELA CITBI QUE, EMBORA ADEQUADA, BASEOU-SE EM DADO INCORRETO QUANTO À ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REFAZIMENTO DO PROCEDIMENTO. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO".**

CC em 30 de março de 2022

PROCNIT

Processo: 030/0007918/2021

Fls: 63

**Nº do documento:** 00301/2022      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** FCAD PUBLICAR ACÓRDÃO 2.952/2021  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 22/04/2022 18:17:22  
**Código de Autenticação:** E6C83AF4E4483AA2-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À FCAD

Senhora Subsecretária,

Face o disposto no art. 20, nº. XXX e art. 107 do Decreto nº 9.735/2005 (Regimento Interno do Conselho de Contribuintes), solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo: ]

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO Nº 2.952/2022 : - "ITBI. RECURSO VOLUNTÁRIO. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO. REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO FIXADA INICIALMENTE PELO FISCO APÓS PEDIDO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO. INSURGÊNCIA, EM SEDE RECURSAL, QUANTO À ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL UTILIZADA NO PROCEDIMENTO. DILIGÊNCIA REALIZADA PELO SEDIL QUE CONSTATOU UMA ÁREA MENOR DAQUELA UTILIZADA PELA CITBI. METODOLOGIA DE CÁLCULO UTILIZADA PELA CITBI QUE, EMBORA ADEQUADA, BASEOU-SE EM DADO INCORRETO QUANTO À ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REFAZIMENTO DO PROCEDIMENTO. RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PROVIDO".**

CC em 30 de março de 2022

Documento assinado em 14/07/2022 14:23:10 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	00037/2022	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 00300/2022 - (FCCN)		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	20/07/2022 18:08:57		
<b>Código de Autenticação:</b>	495E2B8FAC23B5D9-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COISS - COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 00300/2022  
Motivo: Encaminhamento errado

<b>Nº do documento:</b>	00038/2022	<b>Tipo do documento:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
<b>Descrição:</b>	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 00665/2022 - (COISS)		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	20/07/2022 18:17:19		
<b>Código de Autenticação:</b>	F3390B8430998083-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
COISS - COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 00665/2022  
Motivo: encaminhamento errado

25/07/2022 11:21

Email – Núcleo de Processamento Fiscal – Outlook

PROCNIT  
Processo: 030/0007918/2021  
Fls: 67

## AUTORIZAÇÃO

Núcleo de Processamento Fiscal <cartorio@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Seg, 25/07/2022 11:21

Para: belloni10@hotmail.com <belloni10@hotmail.com>

Prezado (a) contribuinte,

*Solicitamos à Vossa Senhoria autorização para a utilização deste e-mail como domicílio eletrônico a fim de cientificá-lo (a) do ato processual realizado no processo administrativo 030007918/2021, (Alex Sandro Martins Belloni) com o objetivo de tornar célere o andamento processual. Segue em anexo termo de autorização que deverá ser assinado e anexado na resposta a esta mensagem. Após esta autorização, encaminharemos a cópia integral da decisão.*

À disposição,

Marcelle Chianello



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Fazenda

<b>Nº do documento:</b>	03878/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	INFORMAÇÃO		
<b>Autor:</b>	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
<b>Data da criação:</b>	24/08/2022 10:12:47		
<b>Código de Autenticação:</b>	013CB01E7DCC0C98-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Devido ao insucesso da autorização por e-mail, encaminho carta ao contribuinte.

Documento assinado em 24/08/2022 10:12:47 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -  
ASSISTENTE / MAT: 2421575

<b>Nº do documento:</b>	03879/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	INFORMAÇÃO		
<b>Autor:</b>	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
<b>Data da criação:</b>	24/08/2022 10:12:47		
<b>Código de Autenticação:</b>	D9F56D5F10D0EC4C-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Devido ao insucesso da autorização por e-mail, encaminhado carta ao contribuinte.

Documento assinado em 24/08/2022 10:12:47 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -  
ASSISTENTE / MAT: 2421575

PROCNIT

Processo: 030/0007918/2021

Fls: 70

Para Uso do Correio  
Assinale com um "X" quando o destinatário não for encontrado

Não Existe o nº Indicado

Falecido

Ausente

Mudou-se

Desconhecido

Recusado

End. Inexistente

Outros (Indicar)



## NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

Rua da Conceição, nº 100/2º andar • Centro - Niterói  
Rio de Janeiro - Brasil • CEP 24.020-082

**NOME:** ALEX SANDRO MARTINS BELLONI**ENDEREÇO:** TRAVESSA SANTO CRISTO, 16**CIDADE:** NITERÓI **BAIRRO:** FONSECA **CEP:** 24.130-308**DATA:** 24/08/2022**PROC. 030007918/2018**

Senhor Contribuinte,

Comunicamos a Vossa Senhoria a decisão do Recurso referente ao processo 030007918/2021. Segue o parecer.

Atenciosamente,

Marcelle Chianello  
Scart

<b>Nº do documento:</b>	03882/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FCAD		
<b>Autor:</b>	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
<b>Data da criação:</b>	24/08/2022 10:36:26		
<b>Código de Autenticação:</b>	5FA7B19CF5895895-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À FCAD,

Nesta data encaminho o presente processo para a postagem da correspondência em anexo. Solicito que seja informado o registro do AR.

SCART, 24 de Agosto de 2022

Documento assinado em 24/08/2022 10:36:26 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -  
ASSISTENTE / MAT: 2421575

<b>Nº do documento:</b>	03884/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FCAD		
<b>Autor:</b>	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
<b>Data da criação:</b>	24/08/2022 10:36:26		
<b>Código de Autenticação:</b>	F2B96ECB203FB7C8-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À FCAD,

Nesta data encaminho o presente processo para a postagem da correspondência em anexo. Solicito que seja informado o registro do AR.

SCART, 24 de Agosto de 2022

Documento assinado em 24/08/2022 10:36:26 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -  
ASSISTENTE / MAT: 2421575

<b>Nº do documento:</b>	03883/2022	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FCAD		
<b>Autor:</b>	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
<b>Data da criação:</b>	24/08/2022 10:36:26		
<b>Código de Autenticação:</b>	1F6C3E483344D833-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À FCAD,

Nesta data encaminho o presente processo para a postagem da correspondência em anexo. Solicito que seja informado o registro do AR.

SCART, 24 de Agosto de 2022

Documento assinado em 24/08/2022 10:36:26 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -  
ASSISTENTE / MAT: 2421575

<b>Nº do documento:</b>	(S/N)	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FCAD		
<b>Autor:</b>	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
<b>Data da criação:</b>	24/08/2022 10:36:26		
<b>Código de Autenticação:</b>	75CB659CA225E290-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

SISTEMA

À FCAD,

Nesta data encaminho o presente processo para a postagem da correspondência em anexo. Solicito que seja informado o registro do AR.

SCART, 24 de Agosto de 2022

Documento assinado em 24/08/2022 10:36:26 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES - ASSISTENTE / MAT: 2421575

<b>Nº do documento:</b>	00244/2023	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO AO SCART		
<b>Autor:</b>	12462170 - LEONARDO DOS SANTOS SALLES		
<b>Data da criação:</b>	27/01/2023 14:43:48		
<b>Código de Autenticação:</b>	74365CFC964486FF-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
FCAD - COORDENAÇÃO GERAL DE APOIO ADMINISTRATIVO

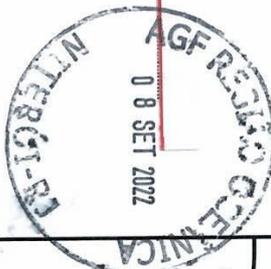
Ao SCART,  
Segue código de rastreio da carta: BR 24679799 2 BR  
Enviada no dia 13/07/2021

Documento assinado em 27/01/2023 14:43:48 por LEONARDO DOS SANTOS SALLES - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 12462170

Anexado por: ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS Matrícula: 2397931

Data: 22/08/2023 12:20

(ÁREA DE COLA NO VERSO)

 <b>AVISO DE RECEBIMENTO</b>		<b>AR</b>		DATA DE POSTAGEM REC 07/11/22	
DESTINATÁRIO ALEX SANDRO MARTINS BELLONI TRAVESSA SANTO CRISTO 16 FONSECA 24130-308 - NITERÓI - RJ		ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA RUA DA CONCEIÇÃO 100 CENTRO 24020-084 - NITERÓI - RJ		UNIDADE DE POSTAGEM CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA	
<b>JU 22392140 5 BR</b>		08 SET 2022 			
TENTATIVAS DE ENTREGA		OBSERVAÇÃO SECART 030/7918/2018		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO	
1ª	_____ : _____ h	1	Mudou-se	5	Recusado
2ª	_____ : _____ h	2	Endereço insuficiente	6	Não procurado
3ª	_____ : _____ h	3	Não existe o número	7	Ausente
		4	Desconhecido	8	Falecido
		9	Outros		
ASSINATURA DO RECEBEDOR		DATA DE ENTREGA		Nº DOC. DE IDENTIDADE	
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR					

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DE NITERÓI

NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

SCART

**DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA**

Declaro que, nesta data, tomei ciência da decisão do Conselho de Contribuintes do processo de nº **030007918/2021** e recebi cópias do referido parecer da decisão pelo conhecimento e provimento do Recurso Voluntário, como também cópia do Acórdão nas fls.62.

NOME: ALEX SANDRO MARTINS BELLONI ;

CPF: 08827697748 ;

Niterói, 21 de AGOSTO de 2023.

Assinatura: Alex Sandro Martins Belloni .

Servidor: Ana Claudia da Silva Mouros .