



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

PROC/NIT
Processo: 030/0010625/2021
Fls: 69

Processo: 030010625/2021

Data: 07/04/2022

RECURSO VOLUNTÁRIO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI: SMF/15050889/2021

VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 6.855,77

RECORRENTE: SANDRO LEITE DINIZ

RECORRIDO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso Voluntário contra decisão de primeira instância (fls. 36) que DEFERIU PARCIALMENTE a impugnação em face de lançamento efetuado por meio da Notificação SMF/15050889/2021 (fls. 08), emitida em 29/06/2021.

O imóvel em questão (Matrícula nº 160.727-4) está situado na Rua Prefeito Vilanova Machado, 74 - Barreto, e foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 91.000,00 (noventa e um 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\$ 342.788,30 (trezentos e quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e trinta centavos), com ITBI a pagar na importância de R\$ 6.855,77 (seis mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e sete centavos).

O contribuinte se insurgiu contra o valor lançado, em apertada síntese, sob o argumento de que o imóvel não valeria mais que R\$ 110.000,00 de acordo com declaração de corretor (fls. 11), que o valor arbitrado estaria acima do mercado e que não seria razoável a comparação de um imóvel com mais de 50 anos com apartamentos recém-construídos (fls. 04).

A CITBI promoveu nova avaliação imobiliária (fls. 33/35), considerando-se a posição relativa do imóvel em estudo, assim como as características básicas e os demais fatores que influenciam a avaliação, desenvolveu-se uma nova pesquisa de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROCNIT
Processo: 030/0010625/2021
Fls: 70

Processo: 030010625/2021

Data: 07/04/2022

A impugnação foi analisada em 21/07/2021 (fls. 36), com DEFERIMENTO PARCIAL do pedido, determinando-se a redução da base de cálculo do tributo para R\$272.278,53 (duzentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e três centavos) e do imposto a ser recolhido para R\$ 5.445,57 (cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos), lançado por meio da notificação SMF/15052469/2021 (fls. 37).

O contribuinte foi cientificado da decisão em 28/10/2021 (fls. 44) e protocolou recurso voluntário em 28/11/2021 (fls. 49/50).

Em sede de recurso, o contribuinte alegou que o imóvel corresponderia à fração ideal de 54,5659/308,4966 avos do terreno, que o valor venal utilizado no IPTU (R\$ 122.650,91) é o que se aproximaria da realidade do mercado, que o imóvel seria de baixo padrão e que sua metragem teria sido supervalorizada pelo Fisco, tendo sido desconsiderada a fração do terreno no arbitramento efetuado (fls. 51). Anexou também nova declaração de corretor avaliando o imóvel em R\$ 127.500,00 (fls. 61).

É o relatório.

Preliminarmente à análise do mérito, há que se verificar a observância do prazo legal para protocolar o recurso administrativo pela recorrente.

A ciência da decisão de 1ª instância ocorreu em 28/10/2021 (quinta-feira) (fls. 49), como o prazo recursal era de 30 (trinta) dias, seu término se daria em 27/11/2021 (sábado), prorrogando-se para 29/11/2021 (segunda-feira) tendo sido a petição protocolada 28/11/2021 (fls. 49), esta foi tempestiva.

Com efeito, cabe ao Conselho de Contribuintes, nos recursos referentes ao valor atribuído ao imóvel pela CITBI, verificar se foram respeitados os procedimentos fixados pela legislação tributária para apuração do valor determinado como sendo o de mercado para o imóvel objeto da controvérsia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo: 030010625/2021

Data: 07/04/2022

Neste caso concreto a CITBI elaborou parecer (fls. 33/35) e promoveu nova avaliação imobiliária com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de informações extraídas de sítios eletrônicos especializados com os devidos valores correntes da lei da oferta e da procura.

Deve-se ressaltar 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).

Não merece acolhida o argumento de que não foi considerada a fração ideal do terreno uma vez que a área construída do imóvel é que foi utilizada na apuração da base de cálculo arbitrada.

Por outro lado, os "laudos" apresentados pelo recorrente são apenas declarações de corretores de imóveis, com a descrição do imóvel e impressões pessoais sem o esclarecimento de qual foi efetivamente a sistemática utilizada na apuração dos valores declarados, procedimento que, diga-se de passagem, vem sendo reiteradamente considerado nulo pelo Conselho por ausência de fundamentação.

Desse modo, consideramos que a revisão do lançamento foi efetuada dentro dos parâmetros definidos na legislação, motivo pelo qual somos pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu Desprovisionamento.

Niterói, 07 de abril de 2021.

07/04/2022

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires
Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

Nº do documento:	00020/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2350361 - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES		
Data da criação:	07/04/2022 12:24:53		
Código de Autenticação:	E1429834C1B0C923-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CC - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES

Ao CC

Em prosseguimento, com a instrução processual prevista no art. 24 do Decreto 9.735/2005 em anexo.

Em 07/04/2022.

Documento assinado em 07/04/2022 12:24:53 por ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES - AUDITOR
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2350361

Nº do documento:	01899/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	EMITIR RELATORIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	16/04/2022 11:55:56		
Código de Autenticação:	7E658529136C60CF-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De ordem ao Conselheiro Luiz Claudio Moreira para emitir relatório e voto observando os prazos regimentais.

CC em 13 de abril de 2022

Documento assinado em 16/04/2022 11:55:56 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

**EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO - ITBI
- REVISÃO DE LANÇAMENTO - VALOR
DECLARADO INFERIOR AO VALOR DA
AVALIAÇÃO - IMPUGNAÇÃO VISANDO A
REDUÇÃO DO VALOR DA BASE DE
CÁLCULO FUNDADA EM LAUDOS DE
AVALIAÇÃO DIVERSOS - IMPUGNAÇÃO
E RECURSO COM VALORES
DIFERENTES - PRESUNÇÃO DE BOA FÉ
AFASTADA - NÃO INCIDÊNCIA DO TEMA
Nº 1.113 STJ - CONHECIMENTO E
DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

PROCESSO Nº Nº 030/0010625/2021

Senhor Presidente do Conselho de Contribuintes e demais
Conselheiros:

1. Trata-se de recurso voluntário interposto por **SANDRO LEITE DINIZ**, em face da decisão de primeira instância que julgou parcialmente procedente a impugnação relativa ao arbitramento do valor do ITBI, referente ao imóvel situado na Rua Prefeito Vila Nova Machado, 74, Sobrado/Fundos, neste município, inscrição municipal nº 160727-4.
2. Insurgiu-se o contribuinte em primeira instância contra a notificação de lançamento nº 15050889/2021 (fls. 05), que arbitrou a importância de R\$ 342.788,30 (trezentos e quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e trinta centavos) para o cálculo do imposto.
3. Em primeira instância alegou em apertada síntese que o valor arbitrado estaria "...fora do valor real de acordo com metragem e bairro..." e que "...não podem comparar um imóvel com mais de 50 anos com apartamentos recém construídos...".

4. Para provar o alegado juntou e-mails com diversos links de anúncios, fotos do imóvel e uma “carta de análise de mercado” assinada por corretor de imóveis. (Fls. 06/21)
5. Por sua vez, a Fazenda Pública juntou uma foto da fachada do prédio (fls. 28) e o laudo de avaliação de fls. 33.
6. Com base nas referidas provas o I. Fiscal de Tributos opinou pelo deferimento parcial da revisão do lançamento (fls. 34/35), reduzindo o valor de avaliação para R\$ 272.278,53 (duzentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e três centavos), e, conseqüentemente, o imposto devido para R\$ 5.445,57 (cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).
7. A decisão de primeira instância acolheu *in totum* o parecer da fiscalização e deu parcial provimento à impugnação. (fls. 36), sendo emitida notificação de lançamento de ITBI N° SMF/15052469/2021. (fls. 37).
8. Em 28/10/2021 o contribuinte tomou ciência da decisão, conforme documento de fls. 44. Nesta mesma data, protocolou requerimento solicitando emissão de guia para pagamento (fls. 45), não havendo porém, notícia do pagamento do tributo.
9. Conforme consta da certidão de fls. 49, em 28/11/2021, o contribuinte interpôs Recurso voluntário, insurgindo-se contra a decisão de primeira instância.
10. Nas razões do recurso, reprisou os argumentos apresentados anteriormente, contudo, juntou novo laudo de avaliação (fls. 61) assinado por outro corretor de imóveis dando conta de que o valor de mercado do bem seria R\$ 127.500,00 (cento e vinte e sete mil e quinhentos reais), solicitando a “...adequação para este novo valor...”

11. Juntou à peça recursal cópia da escritura de venda e compra lavrada as notas do 15º ofício da cidade do Rio de Janeiro (fls. 62/66)
12. O I. Representante da Fazenda em segunda instância, apresentou parecer de fls. 69/71 , opinando pelo conhecimento do recurso e pelo seu desprovimento.

É o relatório.

Passo a votar.

Em prestígio ao princípio da economia processual, peço vênia para adotar o relatório do I. Representante da Fazenda.

PRELIMINARES

O presente recurso atendeu ao disposto nos ditames legais em todos os seus aspectos formais, por tais motivos, entendo que se encontram presentes os requisitos exigidos pela legislação aplicável para conhecimento do mesmo.

NO MÉRITO

O recorrente pretende a revisão do lançamento referente ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - sob o argumento de que a avaliação realizada pela Secretaria de Fazenda de Niterói não estaria correta.

Alegou em sede de avaliação que o preço de mercado do imóvel seria de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), juntando

uma “carta de análise de mercado” firmada por Marcus Cesar Villas Boas, corretor de imóveis inscrito no CRECI/RJ sob o nº 57808.

Em sede recursal, apresentou outra avaliação, desta feita, firmada por Carlos Eduardo Walpole Henriques, inscrito no CRECI/RJ sob o nº 57762. Nesta nova avaliação, o corretor informou que, segundo a convicção do mesmo, o valor de mercado do bem seria de R\$ 127.500,00 (cento e vinte e sete mil e quinhentos reais).

Apesar de fazer prova nos autos através da escritura pública de venda e compra, registre-se que em momento algum o recorrente pediu que o valor do lançamento fosse o da efetiva transação imobiliária, qual seja, R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais).

Em que pese o entendimento deste Relator acerca da aplicação do tema nº 1113 do STJ¹ nos recursos apreciados e julgados por este E. Conselho de Contribuintes, vejo que no caso em tela não é possível a aplicação da referida tese, pelos fatos e fundamentos que passo a expor.

Como dito alhures, em momento algum o recorrente pediu que o lançamento tivesse como base o valor declarado por ele como sendo o da transação. Tanto na impugnação quanto no recurso, ele pede a adequação do lançamento ao “valor de mercado”.

Para sustentar que o valor de mercado do bem estaria muito abaixo do que foi arbitrado, junta como prova do seu direito dois laudos com valores diversos. Os referidos laudos trazem pouca ou nenhuma fundamentação técnica, limitando-se a informar o método utilizado.

1

https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1113&cod_tema_final=1113

Não há qualquer menção às amostras comparadas ou memória do cálculo que sustentou a conclusão das avaliações.

Ao tentar ter acesso aos links listados pelo recorrente, verificou-se que 100% deles não estão mais disponíveis.

As fotos juntadas não têm identificação, não sendo possível atestar que são do imóvel objeto da controvérsia.

Por outro lado, o laudo juntado pela fazenda, traz em seu bojo informações fundamentais acerca dos métodos utilizados para se chegar ao valor de mercado do bem.

Cita as normas e os métodos adotados.

Faz o correto descarte das amostras fora da curva.

Apesar de boa parte dos links listados para identificar as amostras também não estarem mais acessíveis, alguns deles ainda são possíveis de ser verificados.

A foto juntada no referido laudo mostra um prédio bem conservado.

Como bem asseverou o l. representante da Fazenda em segunda instância, a avaliação considerou a área correta, não sendo verdadeiro afirmar o contrário.

É certo que o valor de mercado deve considerar diversos fatores para que se chegue a conclusão de qual é aquele que mais se aproxima da realidade.

Porém, no caso em tela, apesar da prova juntada pela fazenda não ter sido a mais robusta possível, já que, deixou de juntar outros elementos, ela é, sem dúvida, mais sólida do que as que foram apresentadas pelo recorrente.

O fato de terem sido apresentados valores diversos nas duas instâncias de impugnação, a nosso sentir, joga por terra a presunção de boa fé que militaria em prol do recorrente se o

mesmo tivesse utilizado como fundamento do recurso a aplicação do valor da transação e não o de mercado.

É neste sentido que recentemente decidiu o STJ ao julgar o repetitivo que desaguou no tema nº 1113 supra mencionado, senão vejamos:

“O valor da transação **declarado pelo contribuinte** goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)”

Ao optar pela discussão de valor de mercado, abriu mão daquilo que lhe socorreria e que obrigaria o Fisco municipal a fazer prova em contrário.

Analisando a pesquisa publicada pelo Sindicato da Habitação do Estado do Rio de Janeiro - SECOVI/RIO, publicada em **setembro de 2021**, a mesma informa que a média do M2 no bairro do Barreto, onde está localizado o imóvel, era de R\$ 4.852,00 (quatro mil oitocentos e cinquenta e dois reais)².

Mesmo considerando o tempo do imóvel e outros fatores que integram a avaliação, o valor do M2 descrito nas avaliações juntadas pelo recorrente (R\$ 1.110,00 e R\$ 1.270,00), está muito distante da média apontada na época pelo referido órgão de classe.

2

https://www.secovirio.com.br/wp-content/uploads/2021/09/pesqind-residencial-nit-set21.pdf?utm_campaign=pesquisas_e_indicadores_-_niteroi_e_sao_goncalo_-_setembro2021&utm_medium=email&utm_source=RD+Station

Valor e variação de venda dos bairros na cidade de NITERÓI

Bairros	Set/21	Var. (%) 12 meses
BADU	R\$ 5.489	2,2%
→ BARRETO	<u>R\$ 4.852</u>	-3,7%
BOA VIAGEM	R\$ 7.240	-5,3%
CAMBOINHAS	R\$ 8.778	20,2%
CENTRO	R\$ 5.158	-0,9%
CHARITAS	R\$ 9.369	5,2%
FÁTIMA	R\$ 4.704	-2,4%
FONSECA	R\$ 3.853	-3,8%
GRAGOATÁ	R\$ 8.104	-2,2%
ICARÁÍ	R\$ 7.590	0,9%
INGÁ	R\$ 6.894	2,4%
ITAIPIU	R\$ 5.828	-3,7%
LARGO DO BARRADAS	R\$ 3.862	-5,6%
MACEIÓ	R\$ 4.579	-0,7%
MARIA PAULA	R\$ 4.322	-6,8%
PÉ PEQUENO	R\$ 6.380	4,1%
PIRATININGA	R\$ 7.409	6,1%
SÃO DOMINGOS	R\$ 5.652	0,2%
SÃO FRANCISCO	R\$ 8.287	10,4%
SANTA ROSA	R\$ 5.872	1,0%
VITAL BRAZIL	R\$ 6.670	6,3%

Fonte: Centro de Pesquisa e Análise da Informação do Secovi Rio

Com relação à alegação de que o valor venal do imóvel, com base no lançamento do IPTU, seria inferior ao valor do arbitramento, entendo que também não deve prosperar.

A citada tese nº 1113 considerou não ser cabível a utilização da referida base para o cálculo do ITBI:

“A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação”;

CONCLUSÃO

Por tais fatos e fundamentos, o voto é no sentido de **conhecer e negar provimento ao Recurso Voluntário, sendo mantido o lançamento conforme decisão de primeira instância.**

Niterói, 28 de abril de 2022.

Luiz Claudio Oliveira Moreira.

Conselheiro titular.

Nº do documento: 00002/2022 **Tipo do documento:** CERTIFICADO
Descrição: CERTIFICADO DA DECISÃO
Autor: 2440430 - FERNANDA DOS SANTOS MARTINS
Data da criação: 06/06/2022 15:45:52
Código de Autenticação: DE14B64F4282DDAF-2

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 030/010625/2021 DATA: - 04/05/2022

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

1.337ª SESSÃO HORA: - 10:00 DATA: 04/05/2022

PRESIDENTE: - Carlo Mauro Naylor

CONSELHEIROS PRESENTES

1. Luiz Alberto Soares
2. Márcio Mateus de Macedo
3. Francisco da Cunha Ferreira
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: - Luiz Cláudio Moreira

CC, em 04 de maio de 2022

Documento assinado em 14/07/2022 13:41:25 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

Nº do documento:	00003/2022	Tipo do documento:	ACÓRDÃO
Descrição:	ACÓRDÃO NÂ° 2.967/2022		
Autor:	2440430 - FERNANDA DOS SANTOS MARTINS		
Data da criação:	06/06/2022 15:56:26		
Código de Autenticação:	6A629F6014870F60-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

ATA DA 1.337ª SESSÃO ORDINÁRIA DATA: 04/05/2022

DECISÕES PROFERIDAS

Processo nº 030/010625/2021

RECORRENTE: SANDRO LEITE DINIZ

RECORRIDO: - SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: - LUIZ CLÁUDIO MOREIRA

DECISÃO: - Por unanimidade, pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, nos termos do voto do relator.

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO Nº 2.967/2022: - “EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO - ITBI - REVISÃO DE LANÇAMENTO - VALOR DECLARADO INFERIOR AO VALOR DA AVALIAÇÃO - IMPUGNAÇÃO VISANDO A REDUÇÃO DO VALOR DA BASE DE CÁLCULO FUNDADA EM LAUDOS DE AVALIAÇÃO DIVERSOS - IMPUGNAÇÃO E RECURSO COM VALORES DIFERENTES - PRESUNÇÃO DE BOA FÉ AFASTADA - NÃO INCIDÊNCIA DO TEMA Nº 1.113 STJ - CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO”.

CC, 04 de maio de 2022.

Documento assinado em 14/07/2022 13:41:25 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

25/07/2022 10:57

Email – Núcleo de Processamento Fiscal – Outlook

PROCNIT
Processo: 030/0010625/2021
Fls: 85

AUTORIZAÇÃO

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

Seg, 25/07/2022 10:27

Para: dp@art1-engenharia.com.br <dp@art1-engenharia.com.br>

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 030014491/2021, (Fox Engenharia) 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

Nº do documento:	00051/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	FCAD PUBLICAR ACÓRDÃO 2967/2022		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	29/07/2022 13:16:32		
Código de Autenticação:	614B82C3121DADEF-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

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:

ACÓRDÃO Nº 2.967/2022: - “EMENTA: RECURSO VOLUNTÁRIO - ITBI - REVISÃO DE LANÇAMENTO - VALOR DECLARADO INFERIOR AO VALOR DA AVALIAÇÃO - IMPUGNAÇÃO VISANDO A REDUÇÃO DO VALOR DA BASE DE CÁLCULO FUNDADA EM LAUDOS DE AVALIAÇÃO DIVERSOS - IMPUGNAÇÃO E RECURSO COM VALORES DIFERENTES - PRESUNÇÃO DE BOA FÉ AFASTADA - NÃO INCIDÊNCIA DO TEMA Nº 1.113 STJ - CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO”.

CC em 04 de maio de 2022

Documento assinado em 29/07/2022 13:19:22 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DE
NITERÓI

NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

SCART

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE USO DE DOMICÍLIO ELETRÔNICO

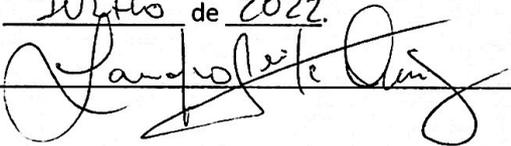
Com fundamento na Resolução SMF nº47, de 15 de agosto de 2020 **autorizo a comunicação dos atos processuais** no âmbito da Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói **de forma eletrônica**, devendo ser utilizado o e-mail descrito como **domicílio eletrônico** para este fim.

Processo Administrativo: 030010625/2021

Nome: SANDRO LEITE DINIZ

CPF: 021921397/64

Niterói, 27 de JULHO de 2022.

Assinatura: 

Nº do documento:	00511/2022	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: DESPACHO Nº 03685/2022 - (FNPF)		
Autor:	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
Data da criação:	16/08/2022 16:22:05		
Código de Autenticação:	CD8DD603B57A0565-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Termo de desentranhamento DESPACHO nº 03685/2022
Motivo: erro

Nº do documento:	03686/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	SCART		
Autor:	2421575 - MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES		
Data da criação:	16/08/2022 16:22:27		
Código de Autenticação:	03125A3D37BF644C-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Em 27 de Julho de 2022, foi enviado a decisão para o senhor Sandro Leite Diniz, através do e-mail informado pelo mesmo.

SCART, 16 de Agosto de 2022

Documento assinado em 16/08/2022 16:22:27 por MARCELLE CHIANELLO GUIMARAES -
ASSISTENTE / MAT: 2421575

Nº do documento:	03689/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	À CITBI		
Autor:	2440430 - FERNANDA DOS SANTOS MARTINS		
Data da criação:	17/08/2022 09:51:05		
Código de Autenticação:	D208C94A0D817792-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À CITBI.

Senhor coordenador,

Encaminhamos a solicitação recebida do contribuinte, tendo em vista seu interesse em realizar o pagamento do ITBI. Após, retornar os autos para a pasta CC Nilceia para proceder com a publicação do acórdão.

Scart, em 17 de agosto de 2022.

Documento assinado em 17/08/2022 09:51:05 por FERNANDA DOS SANTOS MARTINS -
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO / MAT: 2440430

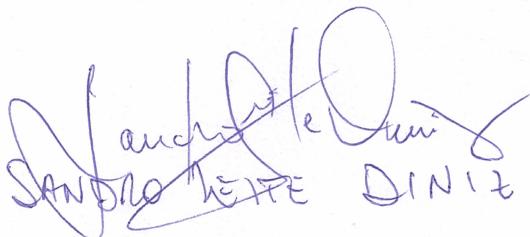
NITERÓI, 16 DE AGOSTO DE 2022.

EU, SANDRO HEITE DINIZ, PORTADOR DA IDENT. 04504239-6, CPF/MF 021.921.397/64, SOLICITO A GUIA DO ITBI ATUALIZADA, COM A DATA, O PROC. 030/0010625/2021. O IMÓVEL FICA LOCALIZADO NA RUA PREF. VILA NOVA MACMADO, 74 FUNDOS - SOBRADO, BARRETO - NITERÓI, RJ. MATR.: 1607274

SOLICITO QUE A GUIA COM A DATA ATUALIZADA SEJA ENCAMINHADA PARA O E'MAIL: SDZDINIZ@GMAIL.COM

TEL. P/ CONTATO: (21) 96448-6333

ATT,


SANDRO HEITE DINIZ

PROTOCOLADO

Em 16/08/22


Fernanda dos Santos Martins
Matrícula: 2440430

PROCNIT

Processo: 030/0010625/2021

Fls: 92

**MUNICÍPIO DE NITERÓI**Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
Tipo de Transmissão: COMPRA E VENDA**Validade : 17/11/2022**Recibo Emitido em: 17/08/2022
Código de Arrecadação : 98992223**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15052469/2021****ITBI URBANO**

Identificação do Transmitente		Identificação do Adquirente	
Nome :	RITA DE CASSIA GOMES FREITAS	SANDRO LEITE DINIZ	
CNPJ/CPF:	50388550759 Fone:	02192139764 Fone:	
Endereço :	RUA MULULO DA VEIGA,1143 - NEVES	RUA PEDRO PINTO,110 /	
Município :	SÃO GONÇALO(RJ) - CEP: 24425460	NITERÓI(RJ) - CEP: 24110380 - BAIRRO: BARRETO	
E-mail:			

Dados do Imóvel		Observações	
Matrícula:	1607274 N° imóvel: 74	Emitido no Departamento: SMF - CITBI - COORDENAÇÃO DO ITBI	
Quadra RI:		- // SEM VAGA DE GARAGEM. // PERCENTUAL TRANSMITIDO: 100%. // CONFORME O PROCESSO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI 030/0010625/2021.	
Lote RI:			
Bairro:	BARRETO		
Logradouro:	R VILANOVA MACHADO,PREF		
Área total do Lote:	308 m2		

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	272.278,53	2%	5.445,57	
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00	
Total	91.000,00	272.278,53	Total	272.278,53		5.445,57	
Data de Avaliação:	10/11/2021						

Indicação por: LARISSA PINHO AMARAL

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.

81630000543 455728632023 211170000007 989922230010

**Valor a Pagar : R\$ 5.445,57****MUNICÍPIO DE NITERÓI**Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
Tipo de Transmissão: COMPRA E VENDA**Validade : 17/11/2022**Recibo Emitido em: 17/08/2022
Código de Arrecadação : 98992223**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15052469/2021****ITBI URBANO**

Identificação do Transmitente		Identificação do Adquirente	
Nome :	RITA DE CASSIA GOMES FREITAS	SANDRO LEITE DINIZ	
CNPJ/CPF:	50388550759 Fone:	02192139764 Fone:	
Endereço :	RUA MULULO DA VEIGA,1143 - NEVES	RUA PEDRO PINTO,110 /	
Município :	SÃO GONÇALO(RJ) - CEP: 24425460	NITERÓI(RJ) - CEP: 24110380 - BAIRRO: BARRETO	
E-mail:			

Dados do Imóvel		Observações	
Matrícula:	1607274 N° imóvel: 74	Emitido no Departamento: SMF - CITBI - COORDENAÇÃO DO ITBI	
Quadra RI:		- // SEM VAGA DE GARAGEM. // PERCENTUAL TRANSMITIDO: 100%. // CONFORME O PROCESSO DE REVISÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI 030/0010625/2021.	
Lote RI:			
Bairro:	BARRETO		
Logradouro:	R VILANOVA MACHADO,PREF		
Área total do Lote:	308 m2		

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	272.278,53	2%	5.445,57	
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00	
Total	91.000,00	272.278,53	Total	272.278,53		5.445,57	
Data de Avaliação:	10/11/2021						

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.

81630000543 455728632023 211170000007 989922230010

**Valor a Pagar : R\$ 5.445,57**

17/08/2022 13:19

Email – ITBI SMF Niteroi – Outlook

Guia de ITBI

ITBI SMF Niteroi <itbi@fazenda.niteroi.rj.gov.br>

Qua, 17/08/2022 13:19

Para: Sandro Diniz <sdzdiniz@gmail.com>

 1 anexos (85 KB)

reciboitbi.pdf;

Prezado (a),

Segue guia do ITBI.

Atenciosamente,

--

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

Nº do documento:	01972/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	GUIA PRORROGADA E ENVIADA POR E-MAIL		
Autor:	2423210 - RODRIGO FULGONI BRANCO		
Data da criação:	17/08/2022 13:25:48		
Código de Autenticação:	0086527404DD0A16-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CITBI - COORDENAÇÃO DE ITBI

Guia prorrogada e encaminhada ao e-mail informado pelo requerente na fl. 91, conforme documentos anexos.

Encaminha-se o processo conforme solicitado na fl. 90.

Documento assinado em 17/08/2022 13:25:48 por RODRIGO FULGONI BRANCO - AUDITOR
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2423210

Nº do documento:	04308/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	INFORMAÇÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	13/09/2022 11:48:04		
Código de Autenticação:	9BD8D95D4C24BA55-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A CITBI

Senhor Coordenador,

Tendo em vista o que consta dos autos: fls. 87 (ciência pessoal) dada ao contribuinte; as fls. 91 (seu interesse que efetuar o pagamento e por ultimo a cópia do e-mail em que envia a guia de pagamento para o contribuinte, s.m.j, não vejo a necessidade da publicação da decisão do Conselho, pois a mesmo e a mera formalidade de comunicação da decisão proferida nos autos.

Por estes motivos, devolvo os autos para os procedimentos que se fizerem necessários.

SCART. em 13 de setembro de 2022

Documento assinado em 13/09/2022 11:48:04 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento:	02274/2022	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO AO ARQUIVO		
Autor:	2389810 - REGINA CÉLIA DOMINGUES DE SOUZA		
Data da criação:	15/09/2022 10:02:14		
Código de Autenticação:	28FF5B34A2B8F3E3-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CITBI - COORDENAÇÃO DE ITBI

Ao CITBI – Arquivo

Processo concluído tendo em vista a ciência do contribuinte, a emissão de renovação da guia conforme despacho à folha 94 e despacho do SCART à fl.95.

Para arquivar,

CITBI, 15/09/2022

Documento assinado em 15/09/2022 10:02:14 por REGINA CÉLIA DOMINGUES DE SOUZA - ASSISTENTE / MAT: 2389810