



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

PROCNIT  
Processo: 030/0010549/2019  
Fls: 28

<b>Processo:</b> 30/0010549/2019
<b>Data:</b> 20/01/2020
<b>Folhas:</b>
<b>Rubrica:</b>

## RECURSO DE OFÍCIO

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de remessa de ofício originada pelo deferimento parcial do pedido de revisão de lançamento de ITBI referente a imóvel situado na Rua Prof. Heitor Carrilho - 270/1708-São Lourenço- Niterói, averbado nesta Secretaria sob o nº 1730910 que alterou a base de cálculo do referido imposto de R\$ 230.000,00 para R\$ 215.292,04

O deferimento do pedido baseou-se em parecer da Coordenação de ITBI de fls. 17 e em avaliação imobiliária de fl.15.

Da decisão de procedência parcial do pedido tomou ciência o contribuinte em 13 de agosto de 2019, tendo-lhe sido emitido guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 4.305,84, já de acordo com a nova mensuração de sua base de cálculo.

É o relatório.

O contribuinte requereu a revisão do valor lançado, fundamentando seu pedido no preço de venda de imóveis semelhantes.

A primeira instância optou por acolher os argumentos apresentados pelo setor técnico correspondente da Secretaria de Fazenda, deferindo parcialmente o pedido de revisão do valor do imóvel.

O parecer de fls. 17 e seguintes detalhou o método observado para a correta aferição da base de cálculo do ITBI, reconhecendo que o lançamento originalmente feito pela Fazenda merecia reparo, e concluindo pelo valor de R\$ 215.292,04, como valor real do imóvel em questão.



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

<b>Processo:</b>	<b>30/0010549/2019</b>
<b>Data:</b>	20/01/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

A avaliação efetuada baseou-se 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.

Outrossim, no que se refere à matéria devolvida para análise pelo Recurso de Ofício, não merece reparo algum a decisão, pois pugnou pela adequação do valor do imóvel ao valor de mercado, devidamente apurado conforme as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a NBR-14.653 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).

Verificou-se no bojo do presente processo que o valor do imóvel estipulado pela Secretaria de Fazenda encontrava-se em descompasso com o valor de mercado e, portanto, demandava adequação.

A busca pela correta mensuração do valor venal do imóvel resultou no reconhecimento de sua supervalorização com o consequente deferimento parcial do pedido de revisão.

Pelos motivos acima expostos, opino pelo conhecimento do Recurso de Ofício e seu NÃO PROVIMENTO, mantendo-se o valor apurado pela Fazenda, conforme decisão de primeira instância.

Niterói, 21 de janeiro de 2020.

<b>Nº do documento:</b>	00020/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	28/01/2020 10:13:15		
<b>Código de Autenticação:</b>	504E0F7C12FE14E0-5		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Conselheiro, Marcio Mateus de Macedo para emitir relatório e voto nos autos do presente processo, observando os prazos do regimento interno do FCCN

FCCN em 28 de janeiro de 2020

Documento assinado em 30/01/2020 12:08:39 por CARLOS MAURO NAYLOR - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2331403



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PROCESSO	DATA	RUBRICA	FOLHAS
030/010549/2019	10/02/2020		

Matéria: RECURSO DE OFÍCIO

Recorrentes: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Recorrida: COTRI – COORDENAÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

**EMENTA: ITBI – RECURSO DE OFICIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – REVISÃO DE LANÇAMENTO – INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI MUNICIPAL Nº 2597/08 – IMPOSTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA NO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA – DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA – RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

Senhor Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de RECURSO DE OFÍCIO interposto contra decisão de primeira instância, que julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido de impugnação ao lançamento de ITBI referente ao imóvel averbado sob nº 1730910 e situado à Rua Prof. Heitor Carrilho, 270/1708, São Lourenço, Niterói.

O valor fora inicialmente declarado no importe de R\$100.000,00. A autoridade fazendária, ao constatar que o valor encontrava-se aquém do valor de mercado, arbitrou a base de cálculo em R\$230.000,00.

Em sede de impugnação, a contribuinte anexa guia de IPTU contendo valor venal inferior àquele arbitrado.

Foi realizada vistoria ao imóvel e cálculo baseado no Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, através de informações extraídas de sítios eletrônicos especializados, com os devidos valores correntes da lei da oferta e da procura.

Na esteira do parecer da área técnica, a autoridade de primeira instância reformou a base de cálculo para R\$215.292,00, cujo imposto passou a ser R\$4.305,84.

A partir da decisão de procedência parcial do pedido, foi dada ciência ao contribuinte e expedida a nova guia de pagamento do ITBI, sem que tenha havido oposição de recurso voluntário.

O parecer da Douta Representação Fazendária é pelo conhecimento do recurso de ofício e seu desprovemento.

É o relatório.

Atendidos os pressupostos gerais de recorribilidade. O recurso não merece prosperar.

Em se tratando de imposto sobre transmissão de bens imóveis inter vivos, a incidência deve ocorrer sobre o valor corrente de mercado relativo ao imóvel no momento de sua transmissão. Por sua vez, para revisar o lançamento, a autoridade fazendária deve atentar para os fatores que eventualmente contribuam para a diminuição da base de cálculo, nos termos da leitura combinada do artigo 48, § 2º<sup>1</sup> com o artigo 49<sup>2</sup> do Código Tributário Municipal - Lei Municipal nº 2.597/08.

Na espécie, é de se constatar que os motivos que fundamentaram a decisão de primeiro grau revestem-se de natureza técnica, cujo quadro avaliativo encontra-se, portanto, devidamente emoldurado pela disciplina legal concernente à revisão de lançamento de ITBI.

Neste espeque, o valor do imóvel, revisado de R\$ 230.000,00 para R\$ 215.292,04, tal como decidido pelo Coordenador de Tributação, afigura-se razoável e aderente à legislação em vigor. Ademais, o contribuinte não opôs recurso voluntário, o que demonstra sua concordância com a decisão prolatada.

Por todo o exposto, VOTO pelo **CONHECIMENTO** do Recurso de Ofício, para, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se incólume a decisão de 1ª instância.

Niterói, 10 de fevereiro de 2020.

**MÁRCIO MATEUS DE MACEDO**  
CONSELHEIRO RELATOR

---

<sup>1</sup> Art. 48. Na hipótese prevista no art. 53, 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.

(...)

§ 2º O procedimento de revisão de lançamento poderá incluir vistoria da autoridade fazendária no local do imóvel alienado, onde serão avaliados fatores que possam contribuir para a diminuição do valor da base de cálculo do Imposto, tais como o estado de conservação do imóvel alienado e dos equipamentos urbanos que a este atende, e aspectos relacionados à segurança e ao bem-estar dos usuários do referido imóvel.

<sup>2</sup> Art. 49. A base de cálculo do Imposto é o valor dos bens ou direitos relativos ao imóvel, no momento da transmissão. Parágrafo único. O valor a que se refere o caput deste artigo é o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.

**Nº do documento:** 00588/2020      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 14/02/2020 12:15:03  
**Código de Autenticação:** 9ACE5250E419F873-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº 030/0100549/2019 DATA: - 12/02/2020

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

1177º SESSÃO HORA: - 10:00 DATA: 12/02/2020

PRESIDENTE: - Francisco da Cunha Ferreira

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. Maria Elisa Vidal Bernardo
2. Márcio Mateus de Macedo
3. Luiz Fe, Olípe Carreira Marques
4. Eduardo Sobral Tavares
5. Manoel Alves Junior
6. Paulino Gonçalves Moreira Leite Filho
7. Roberto Marinho de Mello
8. Roberto Pedreira Ferreira Curi

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 nºs ( X )

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

**RELATOR DO ACÓRDÃO: - Sr. Márcio Mateus de Macedo**

FCCN, em 12 de fevereiro de 2020

SECRETÁRIA

Documento assinado em 14/02/2020 12:15:03 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00022/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO 2526/2020		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	14/02/2020 12:22:55		
<b>Código de Autenticação:</b>	F241D00192B8009B-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**ATA DA 1177º SESSÃO ORDINÁRIA  
DECISÕES PROFERIDAS  
PROCESSO 030/010549/2019**

RECORRENTE: - Coordenação de Análise Tributária  
RECORRIDO: - Shirley dos Santos Ribeiro  
RELATOR: - Márcio Mateus de Macedo

DECISÃO: - Por unanimidade de votos, foi negado provimento ao Recurso de Ofício, conseqüentemente recurso conhecido e desprovido, nos termos do voto do Conselheiro Relator.

**EMENTA APROVADA**  
**ACÓRDÃO 2526/2020**

**ITBI - RECURSO DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DO LANÇAMENTO - INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI MUNICIPAL Nº 2597/2008 - IMPOSTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA NO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA - DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA - RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO."**

FCCN em 14 de fevereiro de 2020

Documento assinado em 17/02/2020 12:40:01 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724



<b>Nº do documento:</b>	00023/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	OFICIO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	14/02/2020 12:25:28		
<b>Código de Autenticação:</b>	B7716D141B7F58DA-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**RECURSO: - 030/010549/2019**  
**“SHIRLEY DOS SANTOS RIBEIRO”**  
**RECURSO DE OFÍCIO**

Senhora Secretária,

Por unanimidade de votos, a decisão deste Conselho foi pelo conhecimento e desprovimento do Recurso de Ofício.

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

FCCN, em 12 de fevereiro de 2020.

Documento assinado em 17/02/2020 12:40:02 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

**Nº do documento:** 00591/2020      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** PUBLICAR ACÓRDÃO 2526/2020  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 14/02/2020 12:30:55  
**Código de Autenticação:** 325EB4B41E6BEB3A-3

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

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) solcito a publicação em Diário Ofício do Acórdão abaixo:

**ACÓRDÃO 2526/2020: - ITBI - RECURSO DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - REVISÃO DO LANÇAMENTO - INTELIGÊNCIA DO ART. 53 DA LEI MUNICIPAL Nº. 2597/2008 - IMPOSTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA NO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA - DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA - RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E DESPROVIDO."**

FCCN em 14 de fevereiro de 2020

Documento assinado em 14/02/2020 12:30:55 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Publicado D.O. de 18/08/2020  
em 18/08/2020

SIL

MLHSFarias

Maria Lucia H. S. Farias  
Matrícula 239.121-0

**ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC**

- 030/021463/2019 - RANGEL PEREIRA.  
"Acórdão n° 2537/2020: - ITBI - Recurso de ofício. Valor do imóvel estipulado pela SMF em descompasso com o valor de mercado, demandando adequação. Recurso conhecido e não provido."
- 030/022077/2019 - JULIO FLORÊNCIO MARTINS.  
"Acórdão n° 2538/2020: - ITBI - Imóvel adquirido direto da caixa econômica federal por se tratar de imóvel financiado e retomados por inadimplência do adquirente - Procedimento extrajudicial - Tentativa de vistoria, conforme disposto no art. 48, § 2º da lei 2597/08 - Morador ausente - Objeto do recurso voluntário extinto face pagamento da guia do ITBI."
- 030/026158/2019 - JOAO PEREIRA DAMASCENO.  
"Acórdão n° 2540/2020: - Avaliação do setor de ITBI realizada de forma equivocada, pois um imóvel situado em andar inferior não deve possuir valor maior que o imóvel situado em andar superior."
- 030/012075/2019 - FRANCISCO BARREIROS XAVIER.  
"Acórdão n° 2536/2020: - IPTU - Impugnação de lançamento - Revisão de valor venal. Valor venal calculado de acordo com o anexo II da lei municipal 2.597/2008 inferior ao valor de mercado. Recurso não conhecido em função de sua intempestividade."
- 030/013920/2019 - LAURA DE VICUNA CHALOUB BARBOSA DA SILVA.  
"Acórdão 2546/2020: - Revisão de lançamento ITBI - Se a revisão realizada pela municipalidade se coaduna com a impugnação oferecida de molde a satisfazer o contribuinte que não ofereceu recurso contra essa decisão, ela deve ser mantida. recurso de ofício que se nega provimento."
- ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUINTES – CC**
- 030/018080/2018 - PVAX CONSULTORIA E LOGISTICA LTDA.  
"Acórdão n° 2518/2020: - Recurso de ofício - ISSQN - Obrigação principal - Auto de infração n° 55242/2018 - Recurso conhecido e desprovido."
- 030/000518/2019 - MAYARA LIMA MOREIRA MOL.  
"Acórdão n° 2519/2020: - IPTU - Recurso voluntário - Obrigação principal - Valor a ser recolhido inferior A A.50 do anexo I da lei n°. 2.597/2008 - Impossibilidade de a autoridade de primeira instância recorrer de ofício, conforme previsão do § 3º do art. 81 da lei n°. 3.368/2018 - Intempestividade - Recurso voluntário não conhecido."
- 030/011755/2019 - ATNAS ENGENHARIA LTDA.  
"Acórdão n° 2520/2020: - ISSQN - Recurso de ofício - Obrigação principal - Lançamento de ofício - Estabelecimento de fato - Deslocamento do local da exigibilidade do ISSQN - Recurso de ofício conhecido e não provido."
- 030/011761/2019 - ATNAS ENGENHARIA LTDA.  
"Acórdão n° 2521/2020: - ISSQN - Recurso de ofício - Obrigação principal - Lançamento de ofício - Estabelecimento de fato - deslocamento do local da exigibilidade do ISSQN - Recurso de ofício conhecido e não provido."
- 030/027436/2019 - MAX ANTONIO DE SÁ.  
"Acórdão 2523/2020: - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal - Notificação de lançamento - Revisão parcial do lançamento - Ausência de recurso voluntário - Recurso de ofício conhecido e não provido."
- 030/028593/2019 - REGINALDO NEVES PINTO.  
"Acórdão 2524/2020: - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal - Notificação de lançamento - Revisão parcial do lançamento - Ausência de recurso voluntário - Recurso de ofício conhecido e não provido."
- 030/028539/2019 - EMERSON RUBENS SILVEIRA MACHADO.  
"Acórdão 2525/2020: - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal - Revisão do lançamento - Inteligência do art. 53 da lei municipal n° 2597/2008 - Imposto revisto com base em vistoria no imóvel e análise mercadológica - Decisão de primeira instância mantida - recurso de ofício conhecido e desprovido."
- 030/010549/2019 - SHIRLEY DOS SANTOS RIBEIRO.  
"Acórdão 2526/2020: - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal - Revisão do lançamento - Inteligência do art. 53 da lei municipal n°. 2597/2008 - Imposto revisto com base em vistoria no imóvel e análise mercadológica - Decisão de primeira instância mantida - Recurso de ofício conhecido e desprovido."
- 030/015595/2019 - FABIO SANTOS SOUSA.  
"Acórdão 2527/2020: - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal - Lançamento revisto com base em vistoria do imóvel e análise mercadológica. Recurso conhecido e não provido."
- 030/025392/2019 - DANIEL FRANCISCO RIBEIRO FACANHA.  
"Acórdão n° 2528/2020: - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal - Lançamento revisto com base em vistoria do imóvel e análise mercadológica. Recurso conhecido e não provido."

<b>Nº do documento:</b>	03645/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FGAB HOMOLOGAR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	23/08/2020 14:43:04		
<b>Código de Autenticação:</b>	DD8FC446CE20E781-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

FGAB,

Senhora secretária,

Tendo em vista decisão do conselho de contribuintes conforme cujo Acórdão foi publicado em diário oficial em 18 de agosto corrente, encaminhamos o presente para apreciação de vossa senhoria, face ao que dispõe o art. 86, incisos II e III da Lei nº 3.368/2018.

FCCN, em 21 de agosto de 2020

Documento assinado em 23/08/2020 14:43:04 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148