



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

PROCNIT	
Processo: 030/0013925/2020	
<b>Processo:</b>	<b>0300013925/20</b>
<b>Data:</b>	16/12/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

RECURSO VOLUNTÁRIO

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI N°

SMF/15042758/2020

RECORRENTE: RODOLFO AUGUSTO TOLENTINO BERGAMINI

RECORRIDA: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Senhor Presidente e demais membros do Conselho:

Trata-se de RECURSO VOLUNTÁRIO contra decisão de 1ª instância que indeferiu IMPUGNAÇÃO a lançamento de ITBI. O imóvel em questão (Inscrição Municipal nº 065.892-2) está situado na Rua Dr. Fontenelle Teixeira, 45, Piratininga – Niterói/RJ, tendo sido adquirido em LEILÃO EXTRAJUDICIAL promovido por Banco Bradesco S/A nos termos da lei nº 9.514/97, pelo valor de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) (folha 13).

A administração municipal arbitrou a base de cálculo do ITBI em R\$ 689.982,34 (seiscentos e oitenta e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta e quatro centavos).

Inconformado, o contribuinte apresentou impugnação (folha 03), alegando, em síntese, que a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor da arrematação, conforme art. 50, VII do CTM:

*Art. 50. Nas hipóteses abaixo relacionadas, observando o disposto no artigo anterior, tomar-se-á como base de cálculo:*

*VII - na arrematação, em leilão ou praça pública, o preço pago pelo arrematante.*



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

PROCNIT	
Processo: 030/0013925/2020	
<b>Processo:</b>	<b>0300013925/20</b>
<b>Data:</b>	16/12/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

A CITBI, baseada em Parecer (nº 172/CEL/FSJU/2017) opinou pela manutenção do lançamento (folha 22), sustentando que a arrematação extrajudicial em nada difere da compra e venda de imóvel, sujeitando-se ao que dispõe o art. 49 da lei nº 2.597/08, que define a base de cálculo do ITBI como o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto de alienação.

Decisão nas folhas 23 a 25, aderindo ao Parecer na íntegra.

É o relatório.

O contribuinte tomou ciência da decisão, de forma pessoal, em 13 de novembro de 2020, sexta-feira (folha 27). Assim, o prazo para interposição de recurso voluntário se iniciou em 16/11, terminando em 15 de dezembro, conforme art. 78 da lei nº 3.368/18 (PAT).

No mesmo dia da ciência (13/11) o contribuinte protocolou documento, recebido como recurso voluntário (folha 29). Solicitou a revisão do valor venal, pelo fato do imóvel ter sido adquirido em leilão extrajudicial, o que obrigaria a aplicação do disposto no art. 50, VII do CTM.

Como se vê, o ora recorrente apresentou os mesmos argumentos já utilizados na impugnação, sem contestar os fundamentos da decisão *a quo*.

A tese defendida pelo CITBI e que fundamentou a decisão de 1ª instância se originou do Parecer nº 172/CEL/FSJU/2017, em resposta à consulta formulada pela coordenadora da FCIT no bojo do Processo Administrativo nº 030/010276/2017, a respeito da definição da base de cálculo do ITBI de imóveis adquiridos em leilões extrajudiciais. Concluiu o Parecer que a arrematação é instrumento processual que se traduz em “*ato de expropriação pelo qual o Poder Judiciário irá transferir, de maneira coativa, os bens penhorados, mediante o recebimento do respectivo pagamento*”. Assim,



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

	PROCNIT
	Processo: 030/0013925/2020
<b>Processo:</b>	<b>0300013925/20</b>
<b>Data:</b>	16/12/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

não caberia falar em arrematação extrajudicial, por se tratar (a arrematação) de ato exclusivamente judicial.

Logo, ao definir a base de cálculo para o ITBI como o valor da arrematação, em leilão ou praça pública, o CTM (Código Tributário Municipal) estaria se referindo ao *“instrumento processual cível utilizado pelo Poder Judiciário como forma de expropriação de bens imóveis em **leilões judiciais**, não podendo tal situação se confundir com a expropriação de bem imóveis em leilões extrajudiciais, notadamente promovidos por bancos, sem qualquer ingerência do Poder Judiciário”*.

A jurisprudência concorda com este entendimento (grifamos):

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II, E 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURADO CONCRETAMENTE EM HASTA PÚBLICA. 1. Não ocorreu violação aos. 458 e 535 do CPC, pois a matéria fora decidida nos exatos termos postos pela lide, de forma suficientemente fundamentada, ainda que o entendimento final tenha sido firmado de forma contrária à pretensão do recorrente. 2. É firme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que **a arrematação corresponde à aquisição do bem alienado judicialmente**, razão pela qual **a base de cálculo do ITBI é o valor alcançado na hasta pública**. Precedentes: AgRg no REsp 1.317.793/MG, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 22.10.2013, DJe 29.10.2013; RMS 36.293/RS, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em



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

PROCNIT  
Processo: 030/0013925/2020  
Fls: 42

**Processo:** 0300013925/20

**Data:** 16/12/2020

**Folhas:**

**Rubrica:**

4/10/2012, DJe 11/10/2012; AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 28.6.2011, DJe 1.7.2011. Agravo regimental improvido.

(STJ - AgRg no REsp: 1386560 MG 2013/0173904-9, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 06/05/2014, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/05/2014)

Desta forma, a regra aplicável ao caso seria a prevista no art. 49 do CTM:

*Art. 49. A base de cálculo do Imposto é o valor dos bens ou direitos relativos ao imóvel, no momento da transmissão.*

De onde se conclui que a decisão de 1ª instância foi correta, atendendo o real sentido da norma, e em consonância com a jurisprudência acerca da matéria.

Por este motivo, é o parecer pelo conhecimento do recurso voluntário e seu não provimento, mantendo-se o lançamento tributário.

FCCN, 16 de dezembro de 2020.

Helton Figueira Santos

Representante da Fazenda

<b>Nº do documento:</b>	00019/2020	<b>Tipo do documento:</b>	COMUNICADO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2351856 - HELTON FIGUEIRA SANTOS		
<b>Data da criação:</b>	16/12/2020 21:31:33		
<b>Código de Autenticação:</b>	0202996D3988E4EC-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

À FCCN

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

Ressalte-se que verificamos o impedimento do Conselheiro Sr. Rodrigo Fulgoni Branco, nos termos do art. 54, do mesmo decreto.

Documento assinado em 16/12/2020 21:31:33 por HELTON FIGUEIRA SANTOS - AUDITOR FISCAL  
DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351856

<b>Nº do documento:</b>	06365/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PRESIDENTE DISTRIBUIR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	17/12/2020 21:12:44		
<b>Código de Autenticação:</b>	F6DA9EA2EFF23C1F-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente,

Recebido os autos do presente processo com a manifestação do Representante da Fazenda, Helton Figueira, encaminho a Vossa Senhoria para as medidas necessárias.

Em, 17 de dezembro de 2020

Documento assinado em 17/12/2020 21:12:44 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00488/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO PARA CONSELHEIRO RELATOR		
<b>Autor:</b>	2351724 - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA		
<b>Data da criação:</b>	22/12/2020 19:09:04		
<b>Código de Autenticação:</b>	E9B160F6E719728B-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselheiro Eduardo Sobral Tavares,

Para emitir relatório e voto, observando o prazo regimental, nos termos do art. 23, inciso II c/c art. 52 do Regimento Interno do Conselho de Contribuintes.

Francisco da Cunha Ferreira

Presidente - FCCN

Documento assinado em 22/12/2020 19:09:04 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**EMENTA:** ITBI – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Leilão extrajudicial – Base de cálculo – Valor venal de mercado – Inaplicabilidade do art. 50, VII, CTM – Arrematação judicial que não se confunde com o leilão extrajudicial – Incidência da regra do art. 50, XV, CTM – Recurso conhecido e desprovido.

Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se de recurso voluntário interposto por RODOLFO AUGUSTO TOLENTINO BERGAMINI em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente a revisão de lançamento de ITBI relativa à operação de transmissão, em razão de leilão extrajudicial, do imóvel situado à Rua Dr. Fontenelle Teixeira, n. 45, Piratininga, Niterói – RJ, Inscrição n. 065.892-2.

Inicia-se o procedimento por meio de Documento de Informação para Tributação do ITBI (DITI) apresentado pelo adquirente cujo teor informava o valor de R\$ 410.000,00 como base de cálculo do ITBI, considerando ter sido este o preço da aquisição do imóvel em leilão extrajudicial promovido pelo Banco Bradesco.

Considerando a falta de aderência do valor declarado com o valor corrente de mercado, a Administração Tributária procedeu ao arbitramento da base de cálculo, forte no art. 53 do CTM. Para tanto, se utilizou do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, com esteio na NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos), obteve o valor de R\$ 689.982,34, com ITBI a pagar de R\$ 13.799,65.



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Em sede impugnação, o contribuinte sustentou que a base de cálculo do ITBI na aquisição de imóvel em leilão extrajudicial deve corresponder ao valor da arrematação, com base no art. 50, inciso VII do CTM.

A decisão de primeira instância julgou improcedente o pedido, com a manutenção do lançamento tributário, por entender que o art. 50, inciso VII do CTM é excepcional e exclusivo para as arrematações judiciais, que não se confundem com os leilões privados extrajudiciais pela ausência de controle jurisdicional do preço vil, razão pela qual deve incidir a regra geral contida no art. 49, parágrafo único e art. 50, inciso XV do CTM.

Interposto recurso voluntário pelas mesmas razões anteriormente apresentadas.

A d. Representação Fazendária opina pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

É o relatório.

Presentes os requisitos gerais de admissibilidade do recurso voluntário.

No mérito, o recurso não merece provimento.

A controvérsia gira em torno da definição da base de cálculo do ITBI nas hipóteses em que a aquisição de bem imóvel, a título oneroso, por ato *inter vivos*, ocorre no seio de um leilão privado extrajudicial, normalmente promovido por instituições financeiras.



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

O ITBI é imposto de competência municipal previsto no art. 156, II da CF, que tem como materialidade econômica a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia.

Nessa esteira, o art. 146, III, alínea “a” da CF explicita que cabe à lei complementar estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre os fatos geradores, bases de cálculos e contribuintes dos impostos discriminados na Constituição, papel este que é exercido, majoritariamente, pelo Código Tributário Nacional.

Por sua vez, dispõe o art. 38 do CTN que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. No mesmo sentido é a redação do art. 49 do CTM ao dispor que a base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos relativos ao imóvel no momento da transmissão.

O que se compreende, porém, da expressão “valor venal”? Para a doutrina majoritária, é o valor de mercado do imóvel, que seria atingido em uma venda à vista em condições normais de mercado. Nesse sentido, não poderia ser confundido com o preço da transação – montante livremente estipulados pelas partes – que pode ser inferior ao valor de mercado<sup>1</sup>. Nas palavras de Hugo de Brito Machado, “o preço é fixado pelas partes, que em princípio são livres para contratar. O valor dos bens é determinado pelas condições do mercado. Em princípio, pela lei da oferta e da procura”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> NOGUEIRA, Roberto Wagner Lima. Atualizando o tema “quantificação da base de cálculo no IPTU e no ITBI”. In: CUNHA, Carlos Renato; CAMPELLO, Geórgia Teixeira Jezler (Coord.). **Tributos municipais em debate**. Belo Horizonte: Fórum, 2018, p. 175.

<sup>2</sup> MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de direito tributário**. 14. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 1998, p. 300.



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Logo, o valor venal para fins do art. 38 do CTN e do art. 49 do CTM não seria o preço da transmissão da propriedade constante na escritura, mas o valor de mercado segundo a lei da oferta e da procura<sup>3</sup>.

A relação entre valor e preço, entretanto, não é tão estanque como se pressupõe. Em verdade, o preço de um bem não é algo totalmente dissociado do seu valor. Não há como se apurar o valor de mercado de um bem imóvel sem considerar o conjunto das transações individuais realizadas pelos contribuintes. As “condições” de mercado são estabelecidas pelo conjunto das valorações realizadas pelos indivíduos em cada ato de preferir “x” a “y”, em cada ato de comprar um imóvel pelo preço “a” e não pelo preço “b”<sup>4</sup>.

Por tal motivo, não deve haver dúvidas de que o preço convencionado pelas partes se aproxima, via de regra, do valor venal do bem imóvel transmitido. Como bem ressaltou o Exmo. Ministro Humberto Martins no julgamento do AgRg no AREsp 847.280/PR, “o preço efetivamente pago pelo adquirente do imóvel tende a refletir, com grande proximidade, seu valor venal, considerado como o valor de uma venda regular, em condições normais de mercado”<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> ROSA JUNIOR, Luiz Emygdio F. da. **Manual de direito tributário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 784.

<sup>4</sup> TAVARES, Eduardo Sobral. **Princípio da seletividade e essencialidade tributária**: uma perspectiva libertária. 1. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016, p. 152.

<sup>5</sup> PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. APURAÇÃO POR ARBITRAMENTO AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZATIVOS DA MEDIDA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. O preço efetivamente pago pelo adquirente do imóvel tende a refletir, com grande proximidade, seu valor venal, considerado como o valor de uma venda regular, em condições normais de mercado. Todavia, se o valor apresentado pelo contribuinte no lançamento do ITBI (por declaração ou por homologação) não merece fé, o Fisco igualmente pode questioná-lo e arbitrá-lo, no curso de regular procedimento administrativo, na forma do art. 148 do CTN. Precedentes. 2. No caso concreto, o Tribunal a quo não dissentiu de tais entendimentos, mas apenas concluiu que o impetrante não juntou documentos que infirmassem de plano a presunção de legitimidade do ato administrativo que apurou o ITBI. 3. Portanto, aferir a existência de prova pré-constituída do direito líquido e certo demandaria o reexame dos fatos e provas da causa, vedado segundo os termos da Súmula 7/STJ. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 847.280/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016)



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Logo, a Administração Tributária, *a priori*, deve considerar o preço estabelecido pelas partes na transação como a base de cálculo do ITBI. O valor declarado pelo contribuinte como preço da transmissão é, a princípio, a base de cálculo do imposto. Se assim não fosse, isto é, se o valor de mercado não tivesse íntima vinculação com o preço de transação, não haveria motivo para se requisitar do contribuinte uma declaração acerca do fato. Bastava que o Fisco buscasse, por conta própria, o “valor de mercado”, transformando o lançamento por declaração em lançamento de ofício.

Ocorre que nem sempre a Administração Tributária estará vinculada ao valor apresentado pelo contribuinte. Excepcionalmente, o preço da transação pode não se aproximar do valor de mercado (conjunto de preços fixados livremente pelos consumidores em um determinado universo), como, por exemplo, nos casos em que as partes, por fraude, informam valor menor do que o efetivamente pago ou nas hipóteses em que o preço for consideravelmente menor do que o valor médio derivado de um conjunto de transações equivalentes.

É nesse contexto que se insere a questão da base de cálculo do ITBI nas aquisições de imóveis em leilões extrajudiciais promovidos por instituições financeiras e sua diferença em relação à arrematação judicial em hasta pública.

A arrematação judicial em hasta pública consiste no “o ato de transferência coacta dos bens penhorados, mediante o recebimento do respectivo preço em dinheiro, para satisfação do direito do credor”<sup>6</sup>. É, por assim dizer, um instrumento jurídico tipicamente processual, que comporta duas subespécies: (i) a praça, quando se trata de bem imóvel; (ii) o leilão, quando se trata de bem móvel<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas de direito processual civil**. v. 3, 4. ed. São Paulo: Saraiva, p. 1.980-1.981.

<sup>7</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de processo civil**. v. 3. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 326.



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Nessa linha, a arrematação se caracteriza por ser solene e morosa, na medida em que o procedimento é, a todo momento, monitorado pelo Poder Judiciário quanto ao cumprimento das normas de ordem pública estabelecidas pelo Código de Processo Civil. Em especial, tem-se a garantia de que o bem não será alienado por preço vil (art. 891, CPC), assim entendido o preço inferior a 50% do valor da avaliação.

Por outro lado, os leilões extrajudiciais promovidos por instituições financeiras credoras não se enquadram no conceito jurídico de arrematação. São procedimentos extraprocessuais, isto é, têm origem em um acordo firmado entre as partes – normalmente em financiamentos imobiliários – e são promovidos sem qualquer ingerência do Poder Judiciário.

No mais, os leilões extrajudiciais não gozam da mesma solenidade das arrematações judiciais em hasta pública, de modo que são muito mais céleres no cumprimento do seu objetivo, que é a satisfação do interesse do credor pela alienação do bem. Porém, na mesma medida, não possuem proteção contra o preço vil, tal como ocorre com as arrematações judiciais.

Como se vê, apesar de aparentemente semelhantes, as arrematações judiciais em hasta pública e os leilões extrajudiciais se diferem em um aspecto fundamental para o ITBI: o controle do descasamento entre “valor do bem” e “preço do bem” pelo Poder Judiciário. Nas arrematações judiciais, a regra do preço vil impede que o preço do bem se afaste por completo do valor do bem; nos leilões extrajudiciais, isso não acontece, pois tal procedimento não se socorre da regra estatuída no art. 891 do CPC.

Quando, no âmbito de um processo judicial, o perito exara um laudo de avaliação, ele informa aos interessados o valor do bem, isto é, o valor que seria obtido por aquele bem em uma compra e venda à vista, em condições normais de mercado. Já o valor da arrematação corresponde ao preço do bem, isto é, ao montante efetivamente pago pela aquisição da coisa.



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Como visto anteriormente, para fins de ITBI, o preço de transação tende a refletir o valor venal do bem, mas é possível que venha a se descolar de tal forma que isso não mais corresponda à verdade. No caso do preço vil, é exatamente o que ocorre: o preço da transação (valor da arrematação) se afasta de tal forma do valor venal (valor da avaliação) que não mais pode ser considerado para fins de fixação da base de cálculo do imposto de transmissão.

No âmbito de uma arrematação judicial em hasta pública, que ocorre no seio do Poder Judiciário, o preço vil é monitorado e vedado. Logo, não é factível um descolamento entre o valor do bem (valor da avaliação) e o preço do bem (valor da arrematação), razão pela qual a reflexão deste (preço) naquele (valor) sempre ocorre.

É exatamente por isso que o art. 50, inciso VII do CTM estabelece, sem maiores preocupações, que na arrematação (leilão ou praça pública) o valor venal para fins de ITBI é o preço pago pelo arrematante:

Art. 50. Nas hipóteses abaixo relacionadas, observando o disposto no artigo anterior, tomar-se-á como base de cálculo:

VII - na arrematação, em leilão ou praça pública, o preço pago pelo arrematante;

Contudo, nos leilões extrajudiciais, tal relação não é necessariamente verdade, pois não há a proteção contra o preço vil, nem mesmo o monitoramento da alienação pelo Poder Judiciário. Assim, é plenamente possível um descasamento entre o preço do bem (valor da arrematação) e valor do bem (valor da avaliação), o que impede a adoção automática do valor da arrematação como base de cálculo do ITBI.

Portanto, para os leilões extrajudiciais, a regra do art. 50, VII do CTM é inviável, na medida em que não necessariamente exprime o valor venal do bem imóvel para fins



## SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

de fixação do aspecto quantitativo do ITBI. Repita-se: o valor venal do bem (que é a base de cálculo do imposto) não necessariamente vai corresponder ao preço pago pelo arrematante, considerando que é admitido, em tais casos, um preço vil.

Considerando tais aspectos, convém à Administração Tributária, nos casos de aquisição onerosa de bens imóveis em leilões extrajudiciais, apurar o verdadeiro valor venal da coisa, assim entendido o valor de mercado do imóvel, que seria atingido em uma venda à vista segundo as leis da oferta e demanda. Esse valor poderá corresponder ou não ao preço pago pelo adquirente.

Por exemplo, é possível que o valor pago por um bem imóvel em leilão extrajudicial cubra apenas o valor da dívida e seja muito inferior a 50% do valor da avaliação, a caracterizar, inclusive, um preço vil. Seria *contra legem* afirmar, nesse caso, que o valor da arrematação é o valor de mercado do bem, pois há um evidente descolamento entre o preço do bem e o valor do bem.

Por tal motivo que se aplica o disposto no art. 50, inciso XV do CTM à aquisições onerosas de bens imóveis em leilões privados extrajudiciais:

Art. 50. Nas hipóteses abaixo relacionadas, observando o disposto no artigo anterior, tomar-se-á como base de cálculo:

XV - em qualquer outra aquisição, não especificada nos incisos anteriores, seja de propriedade plena, seja de domínio útil, ou de outro direito real cuja transmissão seja tributável, o valor integral do bem ou do direito.

No caso, a Administração Tributária apurou o valor de mercado do bem através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com esteio na NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos), obtendo o valor de R\$ 689.982,34, com ITBI a pagar de R\$ 13.799,65.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso voluntário, mantendo-se *in totum* a decisão de primeira instância.

Niterói, 18 de janeiro de 2021.

**EDUARDO SOBRAL TAVARES**  
CONSELHEIRO

<b>Nº do documento:</b>	00001/2021	<b>Tipo do documento:</b>	CERTIFICADO
<b>Descrição:</b>	CERTIFICADO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	28/01/2021 19:15:40		
<b>Código de Autenticação:</b>	E5CA37B456A87125-0		

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN**

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO N°. 030/013.925/2020**

**DATA: - 18/01/2021**

**CERTIFICO**, em cumprimento ao artigo 38, VIII, do Regimento Interno deste Conselho, aprovado pelo Decreto n°. 9735/05

1.228 SESSÃO      HORA: - 10:00      DATA: 18/01/2021

**PRESIDENTE: - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA**

**CONSELHEIROS PRESENTES**

1. CARLOS MAURO NAYLOR
2. MARIA ELISA VIDAL BERNARDO
3. VITOR PAULO MARINS DE MATTOS
4. EDUARDO SOBRAL TAVARES
5. PAULINO GONÇALVES MOREIRA LEITE FILHO
6. FELIPE CAMPOS CARVALHO
7. ROBERTO MARINHO DE MELLO
8. ROBERTO PEDREIRA FERREIR CURI

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

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

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

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

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

**RELATOR DO ACÓRDÃO:** - EDUARDO SOBRAL TAVARES

FCCN, em 18 de janeiro de 2021

Documento assinado em 28/01/2021 19:15:40 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00005/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO 2.703/2021		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	31/01/2021 13:02:20		
<b>Código de Autenticação:</b>	DB4E00264D989419-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**ATA DA 1.228ª SESSÃO ORDINÁRIA**  
**DECISÕES PROFERIDAS**

**DATA: - 18/01/2021**

**PROCESSO 030/013.925/2020**

**RECORRENTE: - RODOLFO AUGUSTO TOLENTINO BERGAMINI**  
**RECORRIDO: - FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**  
**RELATOR: - EDUARDO SOBRAL TAVARES**

**DECISÃO:** - Por unanimidade de votos, a decisão foi pelo conhecimento e desprovemento do Recurso Voluntário, mantendo a decisão recorrida, nos termos do voto do Relator.

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO 2.703/2021:** - "ITBI – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Leilão extrajudicial – Base de cálculo – Valor venal de mercado – Inaplicabilidade do art. 50, VII, CTM – Arrematação judicial que não se confunde com o leilão extrajudicial – Incidência da regra do art. 50, XV, CTM – Recurso conhecido e desprovido."

FCCN em 18 de janeiro de 2021.

Documento assinado em 02/02/2021 12:53:23 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00006/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	OFICIO DA DECISAO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	31/01/2021 13:10:13		
<b>Código de Autenticação:</b>	0BF1291B7E63A17B-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**RECORRENTE: - RODOLFO AUGUSTO TOLENTINO BERGAMINI**  
**RECURSO VOLUNTÁRIO**

Senhora Secretária,

Por unanimidade de votos, a decisão deste Conselho foi pelo conhecimento e desprovimento do Recurso Voluntário, mantendo a decisão recorrida, nos termos do voto do Relator.

Face ao exposto, submetemos à apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 86, inciso II da Lei nº 3.368/18.

FCCN, em 18 de janeiro de 2021

Documento assinado em 02/02/2021 12:53:24 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00006/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PUBLICAR ACORDAO 2.703/2021		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	31/01/2021 13:15:03		
<b>Código de Autenticação:</b>	35D5CA6A9C99CA80-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

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), solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:

**ACÓRDÃO 2.703/2021: - ITBI – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Leilão extrajudicial – Base de cálculo – Valor venal de mercado – Inaplicabilidade do art. 50, VII, CTM – Arrematação judicial que não se confunde com o leilão extrajudicial – Incidência da regra do art. 50, XV, CTM – Recurso conhecido e desprovido.**

FCCN, em 18 de janeiro de 2021

Documento assinado em 04/02/2021 18:32:53 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

05/03/2021

Email – ITBI SMF Niteroi – Outlook

## Fw: PROC 13925/2020 - REVISÃO ITBI

Nilcêcia Duarte

<nilceiasduarte@yahoo.com.br>

Qui, 04/03/2021 15:02

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

----- Mensagem encaminhada -----

**De:** Cláudia CTB <claudiabergamini68@gmail.com>

**Para:** "nilceiasduarte@yahoo.com.br"

<nilceiasduarte@yahoo.com.br>

**Enviado:** quarta-feira, 3 de março de 2021 15:26:31 GMT-3

**Assunto:** PROC 13925/2020 - REVISÃO ITBI

Olá, Nilcéia, como vai?

Gostaria de solicitar a nova guia de ITBI, do Rodolfo Augusto Tolentino Bergamini, CPF 254.862.068-95, do Processo de revisão de valores, número 13925/2020, por se tratar de arrematação em leilão extrajudicial.

Desde já agradeço.

Um abraço,

Cláudia Bergamini.

(21)981926729



**MUNICÍPIO DE NITERÓI**  
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)  
Tipo de Transmissão: ARREMATACÃO

**Validade : 14/06/2021**  
Recibo Emitido em: 14/03/2021  
Código de Arrecadação : 91313111

PROCNIT  
Processo: 030/0013925/2020  
Fls: 61

**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15042758/2020**

**ITBI URBANO**

Identificação do Transmitedente		Identificação do Adquirente	
<b>Nome :</b>	BANCO BRADESCO S.A.	<b>RODOLFO AUGUSTO TOLENTINO BERGAMINI</b>	
<b>CNPJ/CPF:</b>	60746948000112 <b>Fone:</b> 11 3684-5122	25486206895	<b>Fone:</b>
<b>Endereço :</b>	NUC CIDADE DE DEUS,0 - VILA YARA	RUA DR PAULO ALVES,96 / 804	
<b>Município :</b>	OSASCO(SP) - CEP: 06029900	NITERÓI(RJ) - CEP: - BAIRRO: INGA	
<b>E-mail:</b>			

Dados do Imóvel		Observações	
<b>Matrícula:</b>	658922 <b>N° imóvel:</b> 45	Emitido no Departamento: SMF - FCIT - COORD. IMP. T. BENS IMOVEIS	
<b>Quadra RI:</b>		- - 100% DO IMOVEL. // CONFORME PROCESSO DE REVISAO DE LANCAMENTO 030/0013925/2020.	
<b>Lote RI:</b>			
<b>Bairro:</b>	PIRATININGA		
<b>Logradouro:</b>	RUA FONTENELLE TEIXEIRA,DR		
<b>Área total do Lote:</b>	495 m2		

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	689.982,34	2%	13.799,65	
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00	
<b>Total</b>	<b>410.000,00</b>	<b>689.982,34</b>	<b>Total</b>	<b>689.982,34</b>		<b>13.799,65</b>	
<b>Data de Avaliação:</b>	30/09/2020						

Indício por: RODRIGO FULGONI BRANCO

**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.

816100001378 996528632028 106140000006 913131110011



**Valor a Pagar : R\$ 13.799,65**



**MUNICÍPIO DE NITERÓI**  
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)  
Tipo de Transmissão: ARREMATACÃO

**Validade : 14/06/2021**  
Recibo Emitido em: 14/03/2021  
Código de Arrecadação : 91313111

**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15042758/2020**

**ITBI URBANO**

Identificação do Transmitedente		Identificação do Adquirente	
<b>Nome :</b>	BANCO BRADESCO S.A.	<b>RODOLFO AUGUSTO TOLENTINO BERGAMINI</b>	
<b>CNPJ/CPF:</b>	60746948000112 <b>Fone:</b> 11 3684-5122	25486206895	<b>Fone:</b>
<b>Endereço :</b>	NUC CIDADE DE DEUS,0 - VILA YARA	RUA DR PAULO ALVES,96 / 804	
<b>Município :</b>	OSASCO(SP) - CEP: 06029900	NITERÓI(RJ) - CEP: - BAIRRO: INGA	
<b>E-mail:</b>			

Dados do Imóvel		Observações	
<b>Matrícula:</b>	658922 <b>N° imóvel:</b> 45	Emitido no Departamento: SMF - FCIT - COORD. IMP. T. BENS IMOVEIS	
<b>Quadra RI:</b>		- - 100% DO IMOVEL. // CONFORME PROCESSO DE REVISAO DE LANCAMENTO 030/0013925/2020.	
<b>Lote RI:</b>			
<b>Bairro:</b>	PIRATININGA		
<b>Logradouro:</b>	RUA FONTENELLE TEIXEIRA,DR		
<b>Área total do Lote:</b>	495 m2		

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	689.982,34	2%	13.799,65	
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00	
<b>Total</b>	<b>410.000,00</b>	<b>689.982,34</b>	<b>Total</b>	<b>689.982,34</b>		<b>13.799,65</b>	
<b>Data de Avaliação:</b>	30/09/2020						

**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.

816100001378 996528632028 106140000006 913131110011



**Valor a Pagar : R\$ 13.799,65**

<b>Nº do documento:</b>	00115/2021	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	GUIA REVALIDADA		
<b>Autor:</b>	2423210 - RODRIGO FULGONI BRANCO		
<b>Data da criação:</b>	14/03/2021 12:40:38		
<b>Código de Autenticação:</b>	F44A8B78F22F6DDE-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Aos Requerentes,

A Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15042758/2020 teve seu vencimento postergado, possibilitando o pagamento.

A guia atualizada pode ser emitida no site da SMF, menu Serviços Online, opção Emissão de ITBI.

Att.,

Documento assinado em 14/03/2021 12:40:38 por RODRIGO FULGONI BRANCO - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2423210