

Nº do documento:	00004/2020	Tipo do documento:	PARECER
Descrição:	PARECER		
Autor:	2351856 - HELTON FIGUEIRA SANTOS		
Data da criação:	27/01/2020 15:32:52		
Código de Autenticação:	92DE5BE9DF570500-8		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Senhor Presidente e demais membros do Conselho:

Trata-se de RECURSO VOLUNTÁRIO contra decisão de 1ª instância que indeferiu pedido de REVISÃO de lançamento de ITBI (notificação de lançamento SMF nº 15031881/2019). O imóvel em questão está situado na Avenida BR 101 s/n Barreto, Niterói, estando registrado no cadastro da SMF sob o nº 213.456-7.

A adquirente é DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, localizada no município de Barueri no Estado de São Paulo, cujo CNPJ é 31.509.646/0001-22 (folha 17). A sociedade tem como integrantes WAL-MART BRASIL LTDA e BOM PREÇO DO BRASIL PARTICIPAÇÕES S/A (folhas 18 a 52). A primeira transferiu para a DUNKIRK diversos bens imóveis (23 no total) no valor de duzentos e trinta e dois milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, quarenta e sete reais e oitenta e três centavos a fim de integralizar parcela de capital na sociedade. Nos referidos imóveis localizam-se lojas do Wal-Mart (Sam's Club).

A sociedade tem por objeto (folha 19, contrato social) a compra, venda e aluguel de imóveis próprios; e a gestão e administração de unidades imobiliárias.

A unidade de que aqui se trata corresponde ao "imóvel 5" da relação (ANEXO I) do mencionado instrumento contratual (folha 32 do presente). Destaque-se que existem duas inscrições imobiliárias no local (056.777-6 e 213.456-7). No entanto, há somente uma matrícula (nº 5.649) no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro.

O contribuinte informou para as unidades o valor venal de R\$ 12.958.629,32 (doze milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e dois centavos).

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado, sendo a base de cálculo do tributo obtida mediante arbitramento. Em consequência, chegou-se ao valor de R\$ 1.817.718,99 (um milhão oitocentos e dezessete mil, setecentos e dezoito reais e noventa e nove centavos), relativo SOMENTE ao imóvel de inscrição nº 213.456-7.

Inconformado, o contribuinte impugnou o lançamento, solicitando a revisão do valor venal do imóvel. A revisão de lançamento foi efetuada, com vistoria da unidade, como determina o art. 48, § 2º da lei nº 2.597/08. O laudo da vistoria encontra-se nas folhas 85 e 86.

O então impugnante apresentou laudos (folhas 58 a 68; 81 e 82), propondo como base de cálculo do ITBIM o valor médio das avaliações, igual a R\$ 1.545.000,00 (um milhão quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

O setor responsável (CITBI) realizou, ao tempo do lançamento, pesquisa de mercado, considerando 5 (cinco) unidades imobiliárias (folha 88). Esclareceu que o lançamento foi efetuado com base no Método Evolutivo,

combinando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, com fiscais obtidos em sítios eletrônicos especializados, e o Método da Quantificação de Custos para avaliação das benfeitorias (Parecer, folhas 88 a 90).

Acrescentou que foram utilizados “*como referência a tabela SINDUSCON-Rio NBR 12.271/2006 – CUB - com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e aplicado fator de depreciação de acordo com a Tabela Ross-Heidecke*”.

Complementou dizendo que o trabalho seguiu as regras da ABNT, “em especial a NBR-14.653-1 (*Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais*) e NBR-14.653-2 (*Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos*)”.

Informou que o valor do m² utilizado pelo fisco municipal (R\$ 1.734,58) na avaliação das benfeitorias foi **inferior** aquele apresentado em laudo fornecido pelo contribuinte (R\$ 3.629,76); destacou também que em um dos laudos apresentados (folha 68), teria sido utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado **somente sobre a área construída**, desprezando-se o valor do terreno, sendo este o motivo pelo qual teria sido obtido valor inferior à avaliação do fisco.

Desta forma, foi o Parecer no sentido de manutenção do lançamento, fixando-se a base de cálculo do imposto em R\$ 1.817.718,99 e ITBIM a recolher igual a R\$ 36.354,38.

Decisão na folha 91, aderindo ao Parecer.

Em 10 de outubro de 2019, o contribuinte tomou ciência da decisão, por intermédio de seu Procurador (folha 93). Instrumento de Procuração na folha 54.

É o relatório.

De acordo com o art. 78 da lei nº 3.368/18, o prazo para interposição de recurso voluntário é de 30 dias contados da ciência da decisão. Assim, o prazo se iniciou em 11/10 (sexta-feira), extinguindo-se em 09 de novembro. O recurso voluntário (folhas 95 a 103) foi protocolado em 30/10, sendo TEMPESTIVO.

A defesa sustenta que a avaliação procedida pela municipalidade estaria fora dos níveis praticados atualmente no mercado imobiliário, face às crises social, política e econômica que assolam o Rio de Janeiro e o País como um todo; que a violência e a proximidade de comunidade carente reduziriam o valor e a atratividade da área; quanto aos laudos de avaliação apresentados, defende que, **ao contrário do que afirmou o CITBI, o valor do terreno teria sido considerado**, sendo este o motivo pelo qual o valor do m² obtido seria superior ao calculado pela administração; e finalmente, aduz que um dos laudos faz uso de **mais de um método de avaliação** (quantificação de custos com base na tabela SINDUSCON-RJ).

Pugna pela utilização da média aritmética das avaliações como base de cálculo do tributo.

A questão posta é de natureza técnica, concernente aos métodos e parâmetros utilizados no dimensionamento da base de cálculo do tributo. **O recorrente contesta a informação, que serve de fundamento à decisão guerreada, quanto à não inclusão nos cálculos da área do terreno, o que teria implicado redução do valor obtido.**

O recorrente apresentou as mesmas avaliações (folha 96) oferecidas quando da impugnação, desta feita discriminando os valores respectivos dos imóveis por inscrição, e segregando os valores das benfeitorias e do terreno, obtendo os mesmos valores iniciais. Abaixo quadro demonstrativo dos valores considerados nos laudos oferecidos pelo recorrente, juntamente com aqueles calculados pela CITBI:

AVALIADOR	I.M 056.777-6 (P.A 30/00024002)	I.M 213.456-7 (P.A 30/00024000)	TOTAL DA AVALIAÇÃO
FMF ENGENHARIA	R\$ 25.590.000,00	R\$ 1.590.000,00	R\$ 27.180.000,00
LOPES	R\$ 27.000.000,00 (Inclui as duas inscrições).	R\$ 27.000.000,00 (Inclui as duas inscrições).	R\$ 27.000.000,00
TEMPO	R\$ 28.000.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 29.500.000,00
CITBI (SMF)	R\$ 44.904.709,30	R\$ 1.817.718,99	R\$ 46.722.428,29

A seguir os valores discriminados das avaliações (folha 98 do PA 30/0024002 e folha 96 do PA 30/0024000):

AVALIADOR	TERRENO

	I.M 056.777-6 (CONSTRUÇÃO)	I.M 213.546-7 (CONSTRUÇÃO)		PROCNIT Processo: 030/0024000/2019 TOTAL DA AVALIAÇÃO
FMF	R\$ 13.893.000,00	R\$ 562.400,00	R\$ 12.724.600,00	R\$ 27.180.000,00
LOPES	R\$ 13.500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 27.000.000,00
TEMPO	R\$ 10.000.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 18.000.000,00	R\$ 29.500.000,00

Analisando os laudos, verifica-se que há diferenças entre os três, em termos de profundidade de análise e quanto aos procedimentos que levaram aos resultados. Nos três informa-se que a metodologia adotada foi a COMPARATIVA.

Diante das declarações prestadas pela recorrente no sentido de refutar a afirmação contida na decisão *a quo* quanto à não inclusão nos cálculos da área do terreno, resultando em valor menor no m², entendemos prudente remeter o presente ao CITBI, para que verifique a procedência ou não das alegações da defesa.

Documento assinado em 27/01/2020 15:32:52 por HELTON FIGUEIRA SANTOS - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351856

Nº do documento:	00018/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	null		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	27/01/2020 17:58:52		
Código de Autenticação:	8E927DDD0DB54B56-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Conselheiro, Dr. Eduardo Sobral Tavares para emitir relatório e votos, observando prazos do regimento interno do FCCN.

FCCN em 27 de janeiro de 2020

Documento assinado em 30/01/2020 11:57:21 por CARLOS MAURO NAYLOR - FISCAL DE
TRIBUTOS / MAT: 2331403

EMENTA: ITBI – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Divergência quanto ao valor venal do bem imóvel objeto de alienação – Laudo de avaliação elaborado pela Fiscalização com base no Método Evolutivo combinado com o Método Comparativo Direito de Dados de Mercado e o Método de Quantificação de Custos – Laudos apresentados pelo Recorrente que não são capazes de afastar a legitimidade do ato administrativo – Ausência de impugnação específica da prova técnica produzida pela Fiscalização – Recurso conhecido e desprovido.

Exmo. Sr. Presidente e demais membros deste Conselho,

Trata-se recurso voluntário interposto por DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face da decisão de primeira instância que julgou improcedente o pedido de revisão de lançamento de ITBI em relação ao imóvel situado à Rodovia BR 101, s/n, Barreto, Niterói – RJ, inscrito sob o nº 213.456-7.

Inicialmente, o Recorrente informou à Administração Tributária, para fins de lançamento do ITBI, o valor de R\$ 12.958.629,32 (doze milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e dois centavos). Esse valor era referente ao conjunto de 2 (duas) inscrições imobiliárias (nº 213.456-7 e nº 056.777-6) que compõem o Supermercado SAM'S CLUB (registrado sob a Matrícula 5.649, 15º Ofício, 6ª Circunscrição de Niterói).

Considerando que o valor declarado pelo contribuinte era menor do que o valor corrente de mercado do bem objeto da alienação, a Administração Tributária arbitrou a base de cálculo em R\$ 1.817.718,99 (um milhão, oitocentos e dezessete mil,

setecentos e dezoito reais e noventa e nove centavos) apenas para a inscrição imobiliária nº 213.456-7, com imposto a pagar de R\$ 36.354,38 (trinta e seis mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos).

Inconformado, o Recorrente solicitou a revisão do lançamento, sob o fundamento que o valor utilizado pela Fiscalização estaria em desacordo com os padrões praticados no mercado atualmente. Para tanto, o Recorrente acostou aos autos 3 (três) laudos de avaliação:

	Avaliação	Método	Obs.
FMF EGENHARIA	R\$ 1.590.000,00	Comparativo	
LOPES SELF	R\$ 27.000.000,00	Comparativo	2 inscrições
TEMPO IMÓVEIS	R\$ 1.500.000,00	Comparativo	

Nos termos do que dispõe o art. 48, §2º do CTM, foi realizada vistoria no imóvel (fls. 85/86).

Ato seguinte, foi elaborado Laudo de Avaliação pela Coordenação do ITBI com base no *Método Evolutivo*, combinado com o *Método Comparativo Direito de Dados de Mercado*, para a avaliação do terreno, e o *Método de Quantificação de Custos* para avaliação das benfeitorias. Além disso, foi utilizada como referência a tabela SINDUSCON - Rio - NBR 12.271/2006 - CUB com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e aplicado um fator de depreciação de acordo com a Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com o referido laudo, o terreno estaria avaliado em R\$ 1.159.799,74 (um milhão, cento e cinquenta e nove mil, setecentos e noventa e nove reais e setenta e quatro centavos), enquanto que a construção avaliada em R\$ 657.919,26 (seiscentos e cinquenta e sete mil, novecentos e dezenove reais e vinte e seis centavos).

Foi elaborado parecer pela Coordenação de ITBI opinando pelo indeferimento do pedido, uma vez que os valores apurados encontrar-se-iam dentro dos parâmetros de mercado. Conforme expressa a manifestação, “o valor de m² aplicado pelo Fisco Municipal na avaliação das benfeitorias (R\$ 1.734,58 CUB/m²) foi inferior ao valor de m² utilizado em laudo apresentado pela Requerente (R\$ 2.359,37/m²)”. E mais, o laudo apresentado pelo Recorrente às fls. 68 teria se utilizado do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado apenas sobre a área construída, desprezando-se o valor do terreno.

Conforme BIC, a inscrição imobiliária nº 213.456-7 teria as seguintes dimensões:

LOTE			
Inscrição técnica: Setor: 101	Quadra: 116	Lote: 0240	Valor metro linear V0 (R\$): 5.436,98
Loteamento:			Cód. Lote: 3255
Área tributável: 35860 m²	Área do lote: 35860 m²	Localização: Quadra: 0000	Lote: 0000
		Área total edificada no lote: 11284 m²	Área da vila: 0 m²
TIPO DO PATRIMONIO: 1 - PRIVADO		SITUACAO: 2 - ESQUINA	
TOPOGRAFIA: 1 - PLANO		PEDOLOGIA: 1 - NORMAL	
OCUPACAO: 6 - CONSTRUIDO		NUMERO DE FRENTES: 03 - TRES FRENTES	
NUMERO DE UNIDADES NO LOTE: 02 - 02 UNIDADES			
Testada principal: 216370 ROD BR 101		240 m	
EDIFICACAO			
Área edificada tributável da unidade: 439 m²	Área edificada da unidade: 439 m²	Fração de área comum: 0 m²	Fração de área de garagem: 0 m²
Área privativa: 439 m²		Área do jirau (depósito): 0 m²	Área do jirau (outros usos): 0 m²
Área do mezanino: 0 m²		Número de vagas:	Ano da construção: 2010
Número de pavimentos: 1			
SITUACAO 1: 1 - FRENTE		SITUACAO 2: 1 - ISOLADA RECUADA	
CARACTERISTICA DA CONSTRUCAO: 14 - LOJA		CONDICAO: 2 - PROPRIA	
UTILIZACAO: 1 - EM USO		USO: 3 - COMERCIAL	
ESTRUTURA: 1 - CONCRETO		REVESTIMENTO EXTERNO: 7 - ESPECIAL	
PISO: 3 - MAT. CERAMICO		COBERTURA: 4 - TELHA	
FORRO: 5 - LAJE		INSTALACAO ELETRICA: 3 - EMBUTIDA	
INSTALACAO SANITARIA: 5 - DUAS		GARAGEM: 3 - MAIS DE UMA	
ELEVADOR: 1 - SEM		CONSERVACAO: 1 - NOVO	
REGULARIZACAO: 71 - REGULAR			

A decisão de primeira instância, com base no parecer exarado pelo CITBI, julgou improcedente o pedido inicial, de modo a manter o crédito tal como lançado.

O contribuinte foi intimado da decisão em 10/10/2019 (fls. 93), tendo interposto recurso voluntário em 30/10/2019 (fls. 95/97). Em suas razões recursais, o

Recorrente apenas renova os argumentos já apresentados, se apoiando, para tanto, nos laudos anteriormente acostados.

A Representação Fazendária opina pela conversão do feito em diligência, deixando de se manifestar sobre o mérito recursal.

É o relatório.

Cinge-se questão acerca da correta identificação da base de cálculo do ITBI, qual seja o valor venal do bem transmitido, conforme dispõe o art. 38 do Código Tributário Nacional.

O ITBI é tributo lançado por declaração, conforme art. 47 do CTM. Contudo, se o valor apresentado pelo contribuinte não corresponder às circunstâncias materiais, ou seja, se não for compatível com a realidade fática – de valor de venda em condições normais de mercado – pode a Administração Tributária, como fez no caso em concreto, apurar a correta base de cálculo através de arbitramento, forte no art. 53 do CTM:

Art. 47. O lançamento do Imposto será efetuado pela Administração Fazendária com base em declaração do contribuinte.

§ 1º A notificação do lançamento será feita por meio do mesmo formulário utilizado para a declaração referida no caput, que será devolvido ao contribuinte contendo explicitamente os valores da base de cálculo e do Imposto devido, e a alíquota aplicada.

§ 2º Na hipótese de o imóvel ocupar área pertencente a mais de um Município, o lançamento far-se-á por arbitramento, considerando-se o valor da parte do imóvel localizada no Município de Niterói.

Art. 53. A autoridade fazendária poderá arbitrar a base de cálculo sempre quando constatar que o valor declarado pelo contribuinte é menor do que o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.

§ 1º O valor da base de cálculo arbitrada será fixado com base nos seguintes elementos:

I - localização, área, características e destinação da construção;

II - valores correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário;

III - situação do imóvel em relação aos equipamentos urbanos existentes no logradouro;

IV - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo Fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada a existência de erro;

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

§ 2º Ato do Poder Executivo disporá sobre os procedimentos necessários para a apuração da base de cálculo fixada com base nos elementos previstos no § 1º

Essa é a posição do Superior Tribunal de Justiça:

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, 2ª T. STJ, Min. Rel. HUMBERTO MARTINS, julgado em 10/03/2016)

Contudo, para que assim proceda, a Administração deve cumprir o procedimento elencado pelo art. 48 do CTM, que em seu §2º impõe a realização de vistoria no imóvel, a fim de que se possa avaliar todos os fatores que possam contribuir para a diminuição do aspecto quantitativo da obrigação tributária:

Art. 48. Na hipótese prevista no art. 53, se o contribuinte discordar do valor arbitrado, poderá solicitar, através de processo administrativo, a revisão de lançamento do Imposto dentro do prazo de trinta dias da ciência do lançamento anterior.

§ 1º Considerar-se-á como aceito pelo contribuinte o valor do Imposto que tenha sido pago, bem como o valor lançado que não tenha sido objeto de solicitação de revisão no prazo referido no caput; em ambos os casos, será indeferida a solicitação de revisão do lançamento do Imposto.

§ 2º O procedimento de revisão de lançamento necessariamente incluirá 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 atendem, e aspectos relacionados à segurança e ao bem-estar dos usuários do referido imóvel.

Conforme se verifica às fls. 85/86, tal requisito foi devidamente cumprido pela Administração Pública, que realizou vistoria no imóvel. No mais, a apuração da base de cálculo arbitrada teve como fundamento Laudo de Avaliação com base no *Método Evolutivo*, combinado com o *Método Comparativo Direito de Dados de Mercado*, para a avaliação do terreno, e o *Método de Quantificação de Custos* para avaliação das benfeitorias. Além disso, foi utilizada como referência a tabela SINDUSCON - Rio - NBR 12.271/2006 - CUB com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e aplicado um fator de depreciação de acordo com a Tabela Ross-Heidecke.

Por fim, por mais que o Laudo de Avaliação emitido por corretores de imóveis possa ser prova idônea, ele não afasta, ao meu ver, a presunção de legitimidade do ato administrativo para este caso, uma vez que o lançamento teve como base vistoria e laudo de avaliação elaborado pela área técnica segundo as diretrizes da ABNT, em especial a NBR-14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos).

Com efeito, o Recorrente não impugnou, de forma fundamentada, o laudo de avaliação apresentado pela Administração Tributária. Em outras palavras, em



nenhum momento o Recorrente foi capaz de fornecer elementos em seu recurso que pudessem afastar a legitimidade da prova técnica produzida pela Fiscalização, limitando-se a sustentar a prevalência das provas por ele acostadas.

Pelo exposto, voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso de ofício, mantendo-se integralmente a decisão de primeira instância que julgou improcedente o pedido de revisão de lançamento de ITBI.

Niterói, 18 de março de 2020

EDUARDO SOBRAL TAVARES
CONSELHEIRO

Nº do documento: 00009/2020 **Tipo do documento:** CERTIFICADO
Descrição: CERTIFICADO DA DECISÃO
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 06/08/2020 12:59:38
Código de Autenticação: 24F8F7C4D3EC0D30-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO N°. 030/024000/2019

DATA: - 05/08/2020

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

1192º SESSÃO

HORA: - 10:00

DATA: 05/08/2020

PRESIDENTE: - FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA

CONSELHEIROS PRESENTES

1. CARLOS MAURO NAYLOR
2. MARCIO MATEUS DE MACEDO
3. LUIZ FELIPE CARREIRA MARQUES
4. EDUARDO SOBRAL TAVARES
5. PAULINO GONÇALVES MOREIRA LEITE FILHO
6. MANOEL ALVES JUNIOR
7. ROBERTO MARINHO DE MELLO
8. RPBERTO PEDREIRA FERREIRA CURI

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

VOTOS VENCIDOS: Dos Membros sob o n°.s. (X)

IMPEDIMENTO: Os dos Membros sob o n°.s. (X)

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

VOTO DE DESEMPATE: - SIM () NÃO (X)

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

FCCN, em 05 de agosto de 2020

Documento assinado em 06/08/2020 12:59:38 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento: 00112/2020 Tipo do documento: DESPACHO
Descrição: ACÓRDÃO 2571/2020
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 06/08/2020 13:12:51
Código de Autenticação: C0CAB2748A8076AF-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

ATA DA 1192º Sessão Ordinária DATA: 05/08/2020

DECISÕES _____ **PROFERIDAS**
Processo **030/024000/2019**

RECORRENTE: - **DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**
RECORRIDO: **SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**
RELATOR: - **EDUARDO SOBRAL TAVARES**

DECISÃO: - Por unanimidade de votos, a decisão deste Conselho foi pelo conhecimento e desprovemento do Recurso Voluntário, mantendo a decisão de Primeira Instância.

E M E N T A **A P R O V A D A**
ACÓRDÃO N.º.2571/2020

"ITBI – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Divergência quanto ao valor venal do bem imóvel objeto de alienação – Laudo de avaliação elaborado pela Fiscalização com base no Método Evolutivo combinado com o Método Comparativo Direito de Dados de Mercado e o Método de Quantificação de Custos – Laudos apresentados pelo Recorrente que não são capazes de afastar a legitimidade do ato administrativo – Ausência de impugnação específica da prova técnica produzida pela Fiscalização – Recurso conhecido e d e s p r o v i d o " .

FCCN, em 05 de agosto de 2020

PROCNIT

Processo: 030/0024000/2019

Fls: 120

Nº do documento:	00113/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	OFICIO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	06/08/2020 13:29:04		
Código de Autenticação:	823A1446587D37F0-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

RECURSO: - 030/024000/2019 - DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

RECURSO VOLUNTÁRIO

MATÉRIA: - ITBI- REVISÃO DE LANÇAMENTO

Senhora secretária,

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

Face ao exposto, submetemos a apreciação de Vossa Senhoria, nos termos do art. 86, inciso II da Lei nº 3.368/2018.

FCCN, em 05 de agosto de 2020.

Documento assinado em 08/08/2020 14:02:39 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

Nº do documento:	03366/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	PUBLICAR ACÓRDÃO 2571/2020		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	12/08/2020 13:41:27		
Código de Autenticação:	986F90F4290F1B6A-5		

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, n°. XXX e art. 107 do Decreto n°. 9735/05 (Regime Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:

ACÓRDÃO N°.2571/2020

"ITBI – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Divergência quanto ao valor venal do bem imóvel objeto de alienação – Laudo de avaliação elaborado pela Fiscalização com base no Método Evolutivo combinado com o Método Comparativo Direito de Dados de Mercado e o Método de Quantificação de Custos – Laudos apresentados pelo Recorrente que não são capazes de afastar a legitimidade do ato administrativo – Ausência de impugnação específica da prova técnica produzida pela Fiscalização – Recurso conhecido e desprovido".

FCCN em 12 de agosto de 2020

Documento assinado em 12/08/2020 13:41:27 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

PROCNIT

Processo: 030/0024000/2019

Fis: 124

Publicado D.O. de 29/09/2020
em 29/09/2020
SIL MLH5Farias

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA
NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL
ATOS DA DIRETORA DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA
EDITAIS

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução das correspondências enviadas por Aviso de Recebimento (AR) aos contribuintes abaixo mencionados, por não terem sido localizados nos endereços cadastrados nesta Secretaria, ficando os mesmos notificados tendo em vista a procedência das alterações e atualizações cadastrais solicitadas nos processos citados abaixo, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei nº. 3.368/18.

- **ESPÓLIO DE BRAULIO GABRIEL DA SILVA – Matrícula nº. 208.551-2 - Processo: 030/011645/2015.**
- **MARIA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES MACIEL E MARIA SALVADORA RODRIGUES MACIEL – Matrículas nºs: 072.444-3 – 264.158-7 – Processo: 080/003031/2018.**
- **ACEIR MONTEIRO RIBEIRO – Matrículas nºs: 162.354-5 - 162.359-4 – 162.358-6 – 162.356-0 – 162.355-2 – Processos: 030/006275/2017 - 030/006278/2017 – 030/006276/2017.**
- **FABIO TINOCO MATHIAS – Processo: 080/002352/2016.**
- **ANGELA MARIA LOPES MARTINS LEITE ANTUNES – Matrícula nº: 188.761-1 – Processo: 030/000006/2019.**

- **MARCIA SILVEIRA DA SILVA – Processo: 030/024193/2017.**
- **SONIA MARIA FRANCIS ALVES – Processo: 030/023321/2018.**

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução das correspondências enviadas por Aviso de Recebimento (AR) aos contribuintes abaixo mencionados, por não terem sido localizados nos endereços cadastrados nesta Secretaria, ficando os mesmos notificados a comparecerem a Secretaria Municipal de Fazenda para autorização de transferência de crédito, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei nº. 3.368/18.

- **ESPÓLIO DE HEVERSON PEREIRA NOVO – Processo: 070/003111/2019.**
- **CELINA SIMÕES FRANÇA (proprietário (a) da matrícula nº 045.894-3) – Processo: 030/021868/2017.**

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA
NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL
ATOS DA DIRETORA DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA
EDITAIS

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução da correspondência enviada por Aviso de Recebimento (AR) ao contribuinte abaixo mencionado, por não ter sido localizado no endereço cadastrado nesta Secretaria, ficando o mesmo notificado da solicitação de comparecimento para apresentação de comprovante de pagamento e quitação dos débitos de IPTU e TCIL do referido imóvel, mediante o presente Edital, nos termos do artigo 24, parágrafo IV, da Lei nº. 3.368/18.

- **MARY VOIT ROSA/ CECÍLIO DE OLIVEIRA CAMPOS NETO - Matrícula nº. 196.232-3 - Processo: 030/003663/2016.**

ATOS DO COORDENADOR DE IPTU
EDITAIS

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL
URBANO E DE TAXA DE COLETA IMOBILIÁRIA DE LIXO

O Coordenador de IPTU, responsável pela fiscalização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta Imobiliária de Lixo (TCIL) juntamente com este Núcleo de Processamento Fiscal - FNPF, com base no artigo 24, inciso IV, da Lei Municipal 3.368/2018, torna público o presente edital de notificação de lançamentos novos, revistos ou complementares desses tributos, pelo fato de o contribuinte não ter sido localizado no endereço cadastrado ou não ter comparecido à Secretaria Municipal de Fazenda.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	NOME	CPF/CNPJ
030/012891/2018	063.100-2/ 063.101-0/ 063.102-8.	ESPÓLIO DE JOSE FRANCISCO DA CRUZ NUNES FILHO	S/Nº
030/022237/2017	049.284-3	FERNANDO GOMES DA SILVA	073.444.917-88
030/018358/2017	263.838-5	FERNANDO PEREIRA DA SILVA E SUA MULHER	S/Nº
030/019244/2017	020.574-0	ESPÓLIO DE ANTONIO CARLOS AZEVEDO FARIA	444.526.757-00
030/007645/2017	073.045-7	JACINTO FERNANDES	281.955.077-00

ATOS DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES – CC

030/014139/2019 - SANDRA MIRIA GONCALVES DE ANDRADE.

"Acórdão nº: 2561/2020 - ITBI – Revisão de lançamento. Obrigação principal. Lançamento revisto com base em vistoria do imóvel e análise mercadológica. Recurso conhecido e não provido."

030/022319/2019 – MAURO VIANA DOS SANTOS.

"Acórdão nº: 2573/2020 - Revisão de lançamento do ITBI. Havendo redução pelo órgão fazendário do valor anteriormente arbitrado, a não interposição de recurso voluntário contra essa decisão e prova da concordância do contribuinte como novo valor arbitrado. Recurso de Ofício que se nega provimento."

030/024000/2019 – 030/024002/2019- DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

"Acórdãos nºs: 2571/2020 e 2572/2020 - ITBI – Recurso voluntário – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Divergência quanto ao valor venal do bem imóvel objeto de alienação – Laudo de avaliação elaborado pela Fiscalização com base no Método Evolutivo combinado com o Método Comparativo Direito de Dados de Mercado e o Método de Quantificação de Custos – Laudos apresentados pelo Recorrente que não são capazes de afastar a legitimidade do ato administrativo – Ausência de impugnação específica da prova técnica produzida pela Fiscalização – Recurso conhecido e desprovido."

030/003341/2020 - PATRICIA PERDOMO FERREIRA CORREA.

"Acórdão nº: 2550/2020 - ITBI – Recurso de ofício - Recurso conhecido e desprovido."

030/022468/2019 – 030/022609/2020 - ESPAÇO CHARMY INSTITUTO DE BELEZA LTDA.

"Acórdãos nºs: 2575/2020 e 2576/2020 - Auto de infração regulamentar – Intempetividade. Não pode prosperar recurso voluntário, vez que apresentado a fim de superar a intempetividade constatada."

030/028359/2018 - CRISTIANE MARTINS DE PAULA LOPES.

"Acórdão nº 2574/2020 - Revisão de lançamento de IPTU - Recurso voluntário apresentado a fim de superar intempetividade permitindo a análise das teses de defesa. Preclusão temporal. Recurso desprovido."

Nº do documento:	04496/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ATENDER CERTIDAO DE INTEIRO TEOR		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	29/09/2020 18:12:06		
Código de Autenticação:	FAA76E4E7F8E0183-6		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A

Funcionária Ana Claudia para atender certidão de inteiro teor, após retorno.

Em 29 de setembro de 2020

Documento assinado em 29/09/2020 18:12:06 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento:	00130/2020	Tipo do documento:	INFORMAÇÃO
Descrição:	null		
Autor:	2397931 - ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS		
Data da criação:	27/10/2020 16:23:52		
Código de Autenticação:	35115405ED2D86EB-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Através do Pedido de Certidão de Inteiro Teor de nº 030010927/2020 foram retiradas as cópias integrais do presente processo e entregue em 09/10/2020, para prosseguimento.

FNPF, 27 de outubro de 2020.

Documento assinado em 27/10/2020 16:23:52 por ANA CLAUDIA DA SILVA MOUROS -
ASSISTENTE / MAT: 2397931

Nº do documento:	05046/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	SOLICITAÇÃO DE GUIA		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	27/10/2020 16:45:21		
Código de Autenticação:	60F5F90F62D4B7C6-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A

CITBI,

Senhor Coordenador,

Tendo em vista decisão do Conselho de Contribuintes - FCCN, mantendo o lançamento tributário, e tendo em vista o interesse do contribuinte na retirada de nova guia, encaminhamos o presente para as medidas necessárias.

FNPF em, 27 de outubro de 2020

Documento assinado em 27/10/2020 16:45:21 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

PROCNIT

Processo: 030/0024000/2019

Fls: 128

**MUNICÍPIO DE NITERÓI**Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
Tipo de Transmissão: INCORPORAÇÃO**Validade : 31/01/2021**Recibo Emitido em: 02/11/2020
Código de Arrecadação : 84048090**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15043984/2020****ITBI URBANO**

Identificação do Transmitedente		Identificação do Adquirente	
Nome :	WAL MART BRASIL S/A	DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	
CNPJ/CPF:	00063960000109 Fone:	31509646000122	Fone:
Endereço :	BR 101,319/101 - BARRETO	AV. TUCUNARE,125 / BL.D SL.21	
Município :	NITERÓI(RJ) - CEP: 24110230	BARUERI(SP) - CEP: - BAIRRO: TAMBORE	
E-mail:			

Dados do Imóvel		Observações	
Matrícula:	2134567	Emitido no Departamento: SMF - FCIT - COORD. IMP. T. BENS IMOVEIS	
N° imóvel:	0/101	- 01 VAGA DE GARAGEM. // CONFORME O PROCESSO DE REVISAO 030/0024000/2019. // GUIA	
Quadra RI:		SOMENTE VALIDA SE APRESENTADA COM A GUIA SMF/15043985/2020. AS INSCRICOES MUNICIPAIS	
Lote RI:		056.777-6 E 213.456-7 COMPOEM O IMOVEL DE MATRICULA 5.649 DO 15º OFICIO, 6ª CIRCUNSCRICAO	
Bairro:	BARRETO	DE NITERÓI.	
Logradouro:	ROD BR 101		
Área total do Lote:	35860 m2		

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	1.817.718,99	2%	36.354,38	
Construção	0,00	0,00	NÃO INCIDE	0,00	0%	0,00	
Total	12.958.629,32	1.817.718,99	Total	1.817.718,99		36.354,38	
Data de Avaliação:	02/11/2020						

Indicado 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.

816300003638 543828632025 101310000001 840480900017

**Valor a Pagar : R\$ 36.354,38****MUNICÍPIO DE NITERÓI**Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
Tipo de Transmissão: INCORPORAÇÃO**Validade : 31/01/2021**Recibo Emitido em: 02/11/2020
Código de Arrecadação : 84048090**Notificação de Lançamento de ITBI N° SMF/15043984/2020****ITBI URBANO**

Identificação do Transmitedente		Identificação do Adquirente	
Nome :	WAL MART BRASIL S/A	DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	
CNPJ/CPF:	00063960000109 Fone:	31509646000122	Fone:
Endereço :	BR 101,319/101 - BARRETO	AV. TUCUNARE,125 / BL.D SL.21	
Município :	NITERÓI(RJ) - CEP: 24110230	BARUERI(SP) - CEP: - BAIRRO: TAMBORE	
E-mail:			

Dados do Imóvel		Observações	
Matrícula:	2134567	Emitido no Departamento: SMF - FCIT - COORD. IMP. T. BENS IMOVEIS	
N° imóvel:	0/101	- 01 VAGA DE GARAGEM. // CONFORME O PROCESSO DE REVISAO 030/0024000/2019. // GUIA	
Quadra RI:		SOMENTE VALIDA SE APRESENTADA COM A GUIA SMF/15043985/2020. AS INSCRICOES MUNICIPAIS	
Lote RI:		056.777-6 E 213.456-7 COMPOEM O IMOVEL DE MATRICULA 5.649 DO 15º OFICIO, 6ª CIRCUNSCRICAO	
Bairro:	BARRETO	DE NITERÓI.	
Logradouro:	ROD BR 101		
Área total do Lote:	35860 m2		

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto	VISTO
Terreno	0,00	0,00	À VISTA	1.817.718,99	2%	36.354,38	
Construção	0,00	0,00	NÃO INCIDE	0,00	0%	0,00	
Total	12.958.629,32	1.817.718,99	Total	1.817.718,99		36.354,38	
Data de Avaliação:	02/11/2020						

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.

816300003638 543828632025 101310000001 840480900017

**Valor a Pagar : R\$ 36.354,38**

Nº do documento:	01117/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	AO FNPF		
Autor:	2423210 - RODRIGO FULGONI BRANCO		
Data da criação:	02/11/2020 23:53:43		
Código de Autenticação:	6CA6F9C2B6626AC2-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao FNPF,

Conforme solicitado pelo contribuinte, foi emitida a Guia SMF/15043984/2020 (fl. 128), que substitui a atualiza a Guia N° SMF/15031882/2019.

Solicitamos que seja dada ciência ao contribuinte, para que proceda ao pagamento do imposto.

Atenciosamente,

Documento assinado em 02/11/2020 23:53:43 por RODRIGO FULGONI BRANCO - AUDITOR
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2423210

PROC/NIT

Processo: 030/0024000/2019

Fls: 130

<input type="checkbox"/>	Para Uso do Correio	<input type="checkbox"/>	Retornado	<input type="checkbox"/>	Outros (Indicar)
<input type="checkbox"/>	Assinale com um "X" quando o destinatário não for encontrado	<input type="checkbox"/>	Desconhecido	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Ausente	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Falecido	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Não Existe o nº Indicado	<input type="checkbox"/>	



NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

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

NOME:DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ENDEREÇO: AVENIDA TUCUNARE - Nº 125-BL. D- SALA - 21

CIDADE:BAURUERI-SP **BAIRRO:** TAMBORÉ **CEP:** 06460.020

DATA: 09/11/2020 – **IPTU – 213456-7** **PROC. 030/024000/2019**

Senhor Contribuinte,

Encaminhamos a Vossa Senhoria, nova guia de nº 15043984/2020, para que proceda o pagamento do imposto, referente ao processo de Revisão de Lançamento do imóvel de mat. 213456-7.

Atenciosamente,

Elizabeth n. Braga
228625



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DE NITERÓI

NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL

FNPF

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA

Declaro que, nesta data, tomei ciência da decisão do Recurso do pedido de Revisão de Lançamento de ITBI em nome da empresa DUNKIRK EMPREENDIMENTOS processo: 030/024000/2019 e retirei cópia da decisão do mesmo.

NOME: ANA BEATRIZ JARDIM ALVES;

CPF: 137.760.647-30;

Niterói, 09 de NOVEMBRO de 2020.

Assinatura: Ana Beatriz Jardim Alves.

Servidor: Marcelle Damello
242157-5