

<b>Nº do documento:</b>	00021/2020	<b>Tipo do documento:</b>	PARECER
<b>Descrição:</b>	PARECER		
<b>Autor:</b>	2351856 - HELTON FIGUEIRA SANTOS		
<b>Data da criação:</b>	29/03/2020 20:12:36		
<b>Código de Autenticação:</b>	74739E42C4AEE402-5		

## 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 DE OFÍCIO contra decisão de 1ª instância que deferiu PARCIALMENTE pedido de REVISÃO de lançamento de ITBI. O imóvel em questão (Inscrição Municipal nº 261.219-0) está situado na Av. Dr. Luiz Orlando M. Gurgel, 163, Itacoatiara, Niterói. O valor venal informado foi de **R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**.

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado, sendo a Base de Cálculo do tributo obtida mediante arbitramento. Em consequência, foi aquela definida no montante de **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**.

Inconformado, o contribuinte impugnou o lançamento, solicitando a revisão do valor venal do imóvel. A revisão de lançamento foi efetuada, tendo sido realizada vistoria no imóvel, como determina o art. 48, § 2º da lei nº 2.597/08.

As informações coletadas na vistoria, juntamente com nova avaliação levaram à determinação do valor venal revisado. Para isso se utilizou o Método Evolutivo, o qual combina o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, utilizando-se dados obtidos em sítios eletrônicos especializados, com o Método da Quantificação de Custos, para a avaliação das benfeitorias, tendo como referência a tabela SINDUSCON - Rio - NBR 12.271/2006 – CUB - com base em novos projetos, memoriais descritivos e critérios de orçamentação. Também foi aplicado um fator de depreciação de acordo com a Tabela Ross-Heidecke, chegando-se desta forma ao valor de **R\$ 1.214.363,81 (um milhão, duzentos e quatorze mil, trezentos e sessenta e três reais e oitenta e um centavos)** para o imóvel.

Saliente-se que a metodologia utilizada na revisão do lançamento segue 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).

Tendo em vista que o contribuinte informou valor superior àquele obtido na avaliação, o julgador de primeira instância considerou aquele como o valor real da transação, base de cálculo do tributo.

Afinal, como bem definiu o Parecer que fundamentou a decisão *a quo*, “a Fazenda Pública deve respeitar o preço contratado sempre que este revelar estar dentro da materialidade do valor venal. Em outras palavras, basta que esteja dentro de parâmetros de mercado para que o preço indicado pelo contribuinte seja utilizado como a base de cálculo”.

Assim, ficou estabelecido o valor venal de R\$ 1.600.000,00 para o imóvel sob avaliação.

Face à nova decisão não se manifestou o contribuinte, desistindo de apresentar Recurso Voluntário.

Por este motivo, é o parecer pelo conhecimento do recurso de ofício e seu não provimento, mantendo-se a decisão de 1ª instância.

Documento assinado em 29/03/2020 20:12:36 por HELTON FIGUEIRA SANTOS - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351856

Documento assinado em 10/08/2020 15:40:07 por CARLOS MAURO NAYLOR - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2331403

<b>Nº do documento:</b>	01297/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FCCN		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	31/03/2020 11:10:57		
<b>Código de Autenticação:</b>	D179BC8BA84E8AF6-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Presidente com a manifestação da Representação Fazendária.

Em 31/03/2020

Documento assinado em 31/03/2020 11:10:57 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00078/2020	<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>	01/04/2020 12:13:51		
<b>Código de Autenticação:</b>	A0B4937CD48268B9-1		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselheiro Carlos Mauro Naylor,

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 01/04/2020 12:13:51 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00004/2020	<b>Tipo do documento:</b>	VOTO DO RELATOR
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2331403 - CARLOS MAURO NAYLOR		
<b>Data da criação:</b>	10/08/2020 15:43:07		
<b>Código de Autenticação:</b>	63AF3D2D912CCB39-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**Revisão de Lançamento de ITBI. Recurso de Ofício. Procedimento em conformidade com a lei sob todos os aspectos materiais e formais. Recurso conhecido e não provido.**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes,

Trata-se de recurso de Ofício contra decisão de 1ª instância que deferiu parcialmente pedido de revisão de lançamento de ITBI. O imóvel em questão (Inscrição Municipal nº 261.219-0) está situado na Av. Dr. Luiz Orlando M. Gurgel, 163, Itacoatiara, Niterói. O valor venal informado foi de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado e arbitrou o valor da base de cálculo em R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). Inconformado, o contribuinte impugnou o lançamento, solicitando a revisão do valor venal do imóvel.

Foi realizada vistoria no imóvel, como determina o art. 48, § 2º da lei nº 2.597/08. As informações coletadas na vistoria, juntamente com nova avaliação levaram a Coordenadora do ITBI a revisar o lançamento do imposto. Para isso, foi utilizado o Método Evolutivo, o qual combina o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, que conta com dados obtidos em sítios eletrônicos especializados, com o Método da Quantificação de Custos, que avalia as benfeitorias, tendo como referência a tabela SINDUSCON - Rio - NBR 12.271/2006 – CUB – estabelecida com base em novos projetos, memoriais descritivos e critérios de orçamentação. Também foi aplicado um fator de depreciação de acordo com a Tabela Ross-Heidecke, chegando-se desta forma ao valor de R\$ 1.214.363,81 (um milhão, duzentos e quatorze mil, trezentos e sessenta e três reais e oitenta e um centavos).

A metodologia utilizada na revisão do lançamento 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).

Tendo em vista que o contribuinte informou valor superior àquele obtido na avaliação, o julgador de primeira instância considerou aquele como o valor real da transação, base de cálculo do tributo.

Afinal, como bem definiu o parecer que fundamentou a decisão *a quo*, “*a Fazenda Pública deve respeitar o preço contratado sempre que este revelar estar dentro da materialidade do valor venal. Em outras palavras, basta que esteja dentro de parâmetros de mercado para que o preço indicado pelo contribuinte seja utilizado como a base de cálculo*”.

Assim, ficou estabelecido o valor venal de R\$ 1.600.000,00 para o imóvel, que foi acatado pelo Coordenador de Tributação na decisão ora recorrida de ofício.

É o relatório.

No que se refere à matéria devolvida para análise pelo Recurso de Ofício, não merece reparo algum a decisão, uma vez que perfeitamente compatível com o disposto no art. 48, § 2º da Lei nº 2.597/2008.

Verifica-se que em virtude da vistoria e da pesquisa de mercado supracitadas, foram integradas ao lançamento informações não presentes no procedimento original. Disto resultou a redução do valor considerado como base de cálculo do tributo, inferior ao obtido inicialmente, mas ainda superior ao informado pelo contribuinte. Portanto, a revisão do lançamento foi efetuada dentro dos parâmetros definidos na legislação.

Por essa razão, meu voto é pelo conhecimento do Recurso de Ofício e seu não provimento.

<b>Nº do documento:</b>	00155/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	CERTIFICADO DA DECISÃO		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	18/08/2020 21:32:25		
<b>Código de Autenticação:</b>	2587181C2C491854-1		

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN**

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº. 030/025391/2019**

**DATA: - 17/08/2020**

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

**1.196º SESSÃO HORA: - 10:00 DATA: - 17/08/2020**

**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. ROBERTO PEDREIRA FERREIRA 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: - CARLOS MAURO NAYLOR

FCCN, EM 17 DE AGOSTO DE 2020

Documento assinado em 26/08/2020 20:37:00 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724



<b>Nº do documento:</b>	00156/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACORDAO 2588/2020		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	21/08/2020 22:45:45		
<b>Código de Autenticação:</b>	2FD1DDE562DC39D3-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**RECORRENTE: - SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**RECORRIDO: - DANIEL FRANCISCO RIBEIRO FACANHA**  
**RELATOR: - CARLOS MAURO NAYLOR**

**DECISÃO:** - Por unanimidade de votos, a decisão foi pelo conhecimento e desprovimento do Recurso de Ofício, mantendo a decisão recorrida.

**EMENTA APROVADA**  
**ACÓRDÃO Nº. 2588/2020**

**“Revisão de Lançamento de ITBI. Recurso de Ofício. Procedimento em conformidade com a lei sob todos os aspectos materiais e formais. Recurso conhecido e não provido.”**

FCCN em 17 de agosto de 2020

Documento assinado em 26/08/2020 20:37:01 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00157/2020	<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>	21/08/2020 23:38:19		
<b>Código de Autenticação:</b>	D54C17865D6F510B-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**RECURSO: - 030/025.391/18 – DANIEL FRANCISCO RIBEIRO FACANHA**

**RECURSO DE OFICIO**

**MATÉRIA: - ITBI - REVISÃO DE LANÇAMENTO**

Senhora secretária,

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

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

FCCN, em 13 de agosto de 2020.

Documento assinado em 26/08/2020 20:37:02 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00045/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PUBLICAR ACÓRDÃO 2588/2020		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	22/08/2020 18:40:24		
<b>Código de Autenticação:</b>	BCEE637F0947F42F-1		

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. 9735/05 (Regime Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão abaixo:

**ACÓRDÃO Nº 2588/2020**

**“Revisão de Lançamento de ITBI. Recurso de Ofício. Procedimento em conformidade com a lei sob todos os aspectos materiais e formais. Recurso conhecido e não provido.”**

FCCN em 17 de agosto de 2020

Documento assinado em 27/08/2020 20:42:32 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Publicado D.O. de 23/09/2020  
em 23/09/2020

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

030/026049/2018 - COUNTRY CLUB DE NITEROI.

"Acórdão n°: 2583/2020 - ISS – Recurso de ofício – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Pagamento parcial do tributo em momento anterior ao lançamento – Extinção do crédito tributário – Ausência de nulidades no lançamento e na decisão recorrida – Recurso conhecido e desprovido."

030/001534/2020 - NATALIA MACHADO DA SILVA.

"Acórdão n°: 2580/2020 - ITBI – Revisão de lançamento. Se a revisão realizada pela municipalidade se coaduna com a impugnação oferecida no molde a satisfazer o contribuinte que não ofereceu recurso contra esta decisão, ela deve ser mantida. Recurso de ofício que se nega provimento."

030/020998/2018 - TO BRASIL CONSULTORIA EM TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO LTDA.

"Acórdão n°: 2584/2020 - ISS – Recurso voluntário e recurso de ofício – Obrigação principal – Prestação de serviços descritos no subitem 1.07 – Aspecto espacial – Art. 3º da LC nº 116/03 – Configuração de um estabelecimento prestador na sede do tomador – Mero deslocamento da mão-de-obra – Recursos conhecidos e desprovidos."

030/014859/2018 - SIMONE MARIA CONTI QUEVEDO.

"Acórdão n°: 2591/2020 - Revisão de lançamento de IPTU. A revisão dos lançamentos em caso de sucessão, devem ser efetuados em nome dos sucessores, sob pena de nulidade perante a identificação do sujeito passivo. Recurso de ofício que se nega provimento."

30/020299/2018 - SINACON 334 - CONSTRUÇÕES COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA.

"Acórdão n°: 2582/2020 - Recurso voluntário – Intempestividade. O art. 78 da lei nº 3.368/2018 dispõe que o prazo recursal é de 30 (trinta) dias contados da ciência da decisão de primeiro grau. Recurso voluntário que não se conhece."

030/011818/2019 - JOSÉ DA MOTA MAIA NETO.

"Acórdão n°: 2593/2020 - Revisão de lançamento complementar do IPTU. Se a revisão do lançamento realizada pelo órgão fiscalizador atende as exigências legais e satisfaz plenamente o contribuinte, sua manutenção se impõe por medida de direito e bom senso. Recurso de Ofício que se nega provimento."

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

030/021586/2018 - EVELYN MORAES COELHO GOMES.

"Acórdão n°: 2592/2020 - IPTU – Recurso de ofício – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Dados coletados em vistoria – Recálculo da metragem edificada – Inteligência do §3º do art. 13 da lei municipal 2.597/08 – Recurso de ofício ao qual se nega provimento."

030/023828/2019 - LIZANDRA ESTEVES COSTA MARTINS.

"Acórdão n°: 2587/2020 - Revisão de lançamento de ITBI. Recurso de ofício. Procedimento em conformidade com a lei sob todos os aspectos materiais e formais. Recurso conhecido e não provido."

030/025391/2019 – DANIEL FRANCISCO RIBEIRO FAÇANHA.

"Acórdão n°: 2588/2020 - Revisão de lançamento de ITBI. Recurso de ofício. Procedimento em conformidade com a lei sob todos os aspectos materiais e formais. Recurso conhecido e não provido."

030/029254/2019 – ECE PAULO MAGALHÃES DIAS.

"Acórdão n°: 2589/2020 - Revisão de lançamento de ITBI. Recurso de ofício. Procedimento em conformidade com a lei sob todos os aspectos materiais e formais. Recurso conhecido e não provido."

030/033679/2019 - GUILHERME DE MATTOS SOARES SANTOS.

"Acórdão n°: 2590/2020 - Revisão de lançamento de ITBI. Recurso de ofício. Procedimento em conformidade com a lei sob todos os aspectos materiais e formais. Recurso conhecido e não provido."

030/020101/2019 - RODRIGO DO ESPÍRITO SANTOS FIDELIS

"Acórdão n°: 2549/2020 - ITBI - Recurso de ofício - Obrigação principal – Notificação de lançamento – Revisão parcial do lançamento – Ausência do recurso voluntário - Recurso de ofício conhecido e não provido."

030/018755/2019 - WALTER FELIX DA MATA SARDINHA.

"Acórdão n°: 2547/2020 - ITBI – Recurso de ofício – Obrigação principal – Revisão de lançamento – Pagamento do crédito anterior à decisão de primeira instância – Extinção da obrigação e do litígio tributário – Art. 156, I do CTN e art. 26, parágrafo único do Decreto n. 10.487/09 (PAT) – Recurso não conhecido."

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA  
ATOS DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA  
NÚCLEO DE PROCESSAMENTO FISCAL  
EDITAL**

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

O Núcleo de Processamento Fiscal – Cartório da Secretaria Municipal de Fazenda – torna pública a devolução da correspondência enviada, 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.

O interessado dispõe de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do presente Edital para impugnar ou recorrer.

PROCESSO	INSCRIÇÃO	NOME	CPF/CNPJ
030/003259/2020	196.514-4	MARLENE DE SOUZA F. HENRIQUE E OUTRO	036.194.357-15

<b>Nº do documento:</b>	04404/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FGAB APRECIAR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	25/09/2020 19:09:05		
<b>Código de Autenticação:</b>	6724503225934AE1-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

FGAB,

Senhora Subsecretária,

Tendo em vista decisão do conselho de contribuintes conforme cujo Acórdão foi publicado em diário oficial em 23 de setembro 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 26 de setembro de 2020

Documento assinado em 25/09/2020 19:09:05 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148