



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0025392/2019
Fls: 50

Processo: 30/0025392/2019
Data: 20/01/2020
Folhas:
Rubrica:

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, Das Rosas, 276 - Itacoatiara- Niterói, averbado nesta Secretaria sob o nº 261216-6. que alterou a base de cálculo do referido imposto de R\$ 1.200.000,00 para R\$ 964.284,88

O deferimento do pedido baseou-se em parecer da Coordenação de ITBI de fls. 40 e em avaliação imobiliária de fl.34.

Da decisão de procedência parcial do pedido tomou ciência o contribuinte em 14 de novembro de 2019, tendo-lhe sido emitido guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 19.285,70, 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 em laudo de avaliação juntado às fls. 8/17.

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. 40 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\$ 964.284,88, como valor real do imóvel em questão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo:	30/0025392/2019
Data:	20/01/2020
Folhas:	
Rubrica:	

A avaliação efetuada baseou-se no Método Evolutivo, combinando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, através de dados prestados por ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados, e o Método da Quantificação de Custos, para a avaliação das benfeitorias. Para isso, 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.

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 conseqüente 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, 20 de janeiro de 2020.

Nº do documento:	00012/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	null		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	28/01/2020 09:43:16		
Código de Autenticação:	54C28DE94CC50490-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Conselheiro, Roberto Marinho de Mello para emitir relatório e voto nos autos, observando prazos do Regimento Interno deste Conselho.

FCCN, em 28 de janeiro de 2020

Documento assinado em 28/01/2020 15:17:45 por CARLOS MAURO NAYLOR - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2331403

Nº do documento:	00003/2020	Tipo do documento:	VOTO DO RELATOR
Descrição:	VOTO RELATOR		
Autor:	294347 - ROBERTO MARINHO DE MELLO		
Data da criação:	11/02/2020 21:22:33		
Código de Autenticação:	8935C50CC1F17132-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CC - LUIZ CLAUDIO OLIVEIRA MOREIRA

PROCESSO: - 030/025392/2019

RECURSO DE OFÍCIO

EMENTA:ITBI – RECURSO DE OFÍCIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL DE LANÇAMENTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Senhor Presidente, e demais Conselheiros,

Trata-se de Recurso de Ofício, em face de decisão de Instância que julgou procedente, em parte, Impugnação ao lançamento de ITBI, por arbitramento, do imóvel situado na Rua, Das Rosas, 276 – Itacoatiara- Niterói. que alterou a base de cálculo do referido imposto de R\$ 1.200.000,00 para R\$ 964.284,88, conforme parecer da Coordenação de ITBI de fls. 40 e em avaliação imobiliária de fl.34.

O contribuinte impugnou o lançamento, apresentando laudo de avaliação (folhas 08 a 16) no valor de R\$870.000,00 (Oitocentos e setenta mil reais)

O representante fazendário, observa que o parecer de fls. 40 e sequente detalhou o método observado para a correta aferição da base de cálculo do ITBI reconhecendo que o lançamento originalmente feito pela fazenda merecia ser repensado concluindo pelo novo valor supracitado do imóvel em questão.

Acrescenta ainda, que avaliação efetuada baseou-se no Método Evolutivo combinando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação terreno, através de dados prestados por ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados, e o Método da Quantificação de Custos, para a avaliação de benfeitorias. Para isso, foi utilizada como referência a tabela SINDUSCON - Rio - NE 12.271/2006 – CUB - com base em novos projetos, novos memoriais descritivos novos critérios de orçamentação e aplicado um fator de depreciação de acordo com Tabela Ross-Heidecke.

Da decisão de procedência parcial do pedido tomou ciência o contribuinte em 14 de novembro de 2019, tendo-lhe sido emitido guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 19.285,70, já de acordo com a nova mensuração de sua base de cálculo.

É o relatório. Passo ao voto.

No caso em questão, o contribuinte exercendo-se deste seu direito, insurgiu contra o valor arbitrado. A Fazenda Municipal, através de seus agentes, procedeu todos os atos necessários para que se tenha avaliação justa e razoável, conforme acima exposto. O contribuinte toma ciência do novo valor e concorda tacitamente.

Sendo assim, considero que a revisão do lançamento foi efetuada dentro dos parâmetros definidos pela legislação, acatando integralmente o parecer do representante fazendário, voto pelo conhecimento do Recurso de Ofício e seu provimento.

Roberto Marinho de Mello

Conselheiro Relator

Nº do documento: 00002/2020 **Tipo do documento:** DESPACHO
Descrição: CERTIFICADO DA DECISÃO
Autor: 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE
Data da criação: 14/02/2020 11:36:42
Código de Autenticação: 8709BC8B2F7EC2D4-3

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº 030/025392/2019 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. Carlos Mauro Naylor
2. Márcio Mateus de Macedo
3. Luiz Fe, Olype 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. Roberto Marinho de Mello
FCCN, em 12 de fevereiro de 2020

SECRETÁRIA

Documento assinado em 14/02/2020 11:41:51 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento:	00026/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	ACÓRDÃO 2528/2020		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/02/2020 11:39:29		
Código de Autenticação:	ABE115E3964013C5-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

ATA DA 1177ª Sessão Ordinária DATA: - 12/02/2020

DECISÕES PROFERIDAS

Processo 030/025392/2019

RECORRENTE: - Coordenação de Análise Tributária

RECORRIDO: - Daniel Francisco R. FACANHA

RELATOR: - Roberto Marinho de Mello

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

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO Nº 2528/2020

“ITBI – RECURSO DE OFÍCIO – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – LANÇAMENTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.”

FCCN em 12 de fevereiro de 2020.

Documento assinado em 17/02/2020 12:46:50 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

Nº do documento:	00027/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	OFICIO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/02/2020 11:41:21		
Código de Autenticação:	2AED0E2B08318C60-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

RECURSO: - 030/025392/2019
“DANIEL FRANCISCO R. FACANHA ”
RECURSO DE OFÍCIO

Senhora Secretária,

Por unanimidade de votos, a decisão deste Conselho foi pelo conhecimento e desprovemento 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 12:46:51 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

Nº do documento:	00585/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	PUBLICAR ACORDÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/02/2020 11:55:23		
Código de Autenticação:	C329AEAA1C66C3E4-0		

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

"Acórdão nº 2528/2020: - ITBI - RECURSO DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL - LANÇAMENTO REVISTO COM BASE EM VISTORIA DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO."

FCCN em 14 de fevereiro de 2020

Documento assinado em 14/02/2020 11:55:23 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."

Nº do documento:	03637/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	FGAB HOMOLOGAR		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	23/08/2020 14:11:39		
Código de Autenticação:	E72127D25A0D51CE-7		

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 14:11:39 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148