



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

PROCNIT  
Processo: 030/0026637/2019  
Fls: 36

**Processo: 030026637/2019**

**Data: 07/08/2020**

**RECURSO DE OFÍCIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI: SMF/15035829/2019**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 17.200,00**

**RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RECORRIDO: LEANDRO MAIA VAZ**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso de Ofício contra decisão de primeira instância que DEFERIU PARCIALMENTE a impugnação em face de lançamento efetuado por meio da Notificação SMF/15035829/2019 (fls. 05), emitida em 03/10/2019.

O imóvel em questão (Matrícula nº 200.870-4) está situado na Rua Mariz e Barros, 370/1102 - Icaraí e foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais).

A autoridade administrativa discordou do valor apresentado, sendo a base de cálculo do tributo obtida mediante arbitramento. Em consequência, foi aquela inicialmente definida no montante de R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais), com ITBI a pagar na importância de R\$ 17.200,00 (dezessete mil e duzentos reais).

O contribuinte se insurgiu contra o valor lançado, em apertada síntese, sob o argumento de que o valor arbitrado estaria acima do valor de mercado (fls. 03).

Foi efetuada vistoria (fls. 16/18), em 08/10/2019, quando se constatou que o imóvel encontra-se em excelente estado de conservação.

A CITBI elaborou parecer (fls. 22/27) e promoveu nova avaliação imobiliária com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de informações extraídas de sítios eletrônicos especializados com os devidos valores correntes da lei da oferta e da procura.



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

PROC/NIT  
Processo: 030/0026637/2019  
Fls: 37

**Processo: 030026637/2019**

**Data: 07/08/2020**

Além disso, ressaltou que o novo cálculo 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).

A impugnação foi analisada em 23/10/2019 (fls. 28), com DEFERIMENTO PARCIAL do pedido, determinando-se a redução da base de cálculo do tributo para R\$ 675.659,94 (seiscentos e setenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e noventa e quatro centavos) e do imposto a ser recolhido para R\$ 13.513,19 (treze mil, quinhentos e treze reais e dezenove centavos), lançado por meio da notificação SMF/15036398/2019 (fls. 29).

O interessado foi cientificado da decisão em 12/12/2019 (fls. 32).

Consta que foi efetuado o pagamento do débito no sistema da SMF no dia 20/01/2020.

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 do CTM, *in verbis*:

*“Art. 48. Na hipótese prevista no art. 53, se o contribuinte discordar do valor arbitrado, poderá solicitar a impugnação do lançamento do imposto dentro do prazo de 30 (trinta) dias da ciência do lançamento. (Redação dada pela Lei 3.368/18, publicada em 24/07/18, em vigor a partir de 22/10/18)*

(...)

*§ 2º O procedimento de revisão de lançamento poderá incluir vistoria da autoridade fazendária no local do imóvel alienado, onde serão avaliados fatores que possam contribuir para a diminuição do valor da base de cálculo do Imposto, tais como o estado de*



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

**Processo: 030026637/2019**

**Data: 07/08/2020**

*conservação do imóvel alienado e dos equipamentos urbanos que a este atende, e aspectos relacionados à segurança e ao bem-estar dos usuários do referido imóvel. (Redação dada pela Lei 3.368/18, publicada em 24/07/18, em vigor a partir de 22/10/18).*

(...)"

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.

Desse modo, consideramos que a revisão do lançamento foi efetuada dentro dos parâmetros definidos na legislação, motivo pelo qual somos pelo conhecimento do Recurso de Ofício e seu NÃO provimento.

Niterói, 07 de agosto de 2020.

07/08/2020

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires  
Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

<b>Nº do documento:</b>	00079/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2350361 - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES		
<b>Data da criação:</b>	07/08/2020 18:29:16		
<b>Código de Autenticação:</b>	6D97C5ED7C176348-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
CC - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES

À FCCN

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

Em 07/08/2020.

Documento assinado em 07/08/2020 18:29:16 por ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2350361

<b>Nº do documento:</b>	03484/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PRESIDENTE PARA DISTRIBUIR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	18/08/2020 11:42:50		
<b>Código de Autenticação:</b>	3212B4B6524F9C50-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao  
Presidente com a manifestação da Representação Fazendária.

Em, 18 de agosto de 2020

Documento assinado em 18/08/2020 11:42:50 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	(S/N)	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PRESIDENTE PARA DISTRIBUIR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	18/08/2020 11:42:50		
<b>Código de Autenticação:</b>	8821CC28BD11C5B9-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

SISTEMA

Ao  
Presidente com a manifestação da Representação Fazendária.

Em, 18 de agosto de 2020

Documento assinado em 18/08/2020 11:42:50 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00268/2020	<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>	18/08/2020 21:00:04		
<b>Código de Autenticação:</b>	3A5AB4E1829D48FD-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao Conselheiro Roberto Pedreira Ferreira Curi,

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 18/08/2020 21:00:04 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR  
FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

**Nº do documento:** 00076/2020      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 15/09/2020 18:48:13  
**Código de Autenticação:** A34C7693DACF4B82-3

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO N.º. 030/026.637/2019**

**DATA: - 14/09/2020**

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

**1.210ª SESSÃO HORA: - 10:00 DATA: 09/09/2020**

**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. 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 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: - ROBERTO PEDREIRA FERREIRA CURI**

FCCN, em 14 de setembro de 2020





<b>Nº do documento:</b>	00314/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	ACÓRDÃO 2651/2020		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	15/09/2020 18:48:14		
<b>Código de Autenticação:</b>	BB8B8A30CD4A2286-4		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**PROCESSO 030/026.637/2019**

**RECORRENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**RECORRIDO LEANDRO MAIA VAZ**

**RELATOR: ROBERTO PEDREIRA FERREIRA CURI**

**DECISÃO:** - Por unanimidade de votos foi pelo conhecimento e desprovemento do recurso de ofício, mantendo a decisão recorrida.

**EMENTA APROVADA**

**ACÓRDÃO N.º. 2651/2020**

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

FCCN em 14 de setembro de 2020

Documento assinado em 16/09/2020 16:58:53 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00315/2020	<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>	15/09/2020 21:41:00		
<b>Código de Autenticação:</b>	9B3DE9D1DD891476-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**RECURSO: - 030//026.637/2019**  
**LEANDRO MAIA VAZ**  
**RECURSO DE OFÍCIO**  
**MATÉRIA: - ITBI**

Senhora secretária,

Por unanimidade de votos a decisão 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 09 de setembro de 2020.

Documento assinado em 16/09/2020 16:58:54 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - AUDITOR FISCAL DA RECEITA MUNICIPAL / MAT: 2351724