



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0027436/2019
Fls: 65

Processo: 30/0027436/2019
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 Estrada G. (Jardim Lisboa), LT 17 - Várzea Das Moças - Niterói, averbado nesta Secretaria sob o nº 103996-5 que alterou a base de cálculo do referido imposto de R\$ 550.000,00 para R\$ 273.307,21

O deferimento do pedido baseou-se em parecer da Coordenação de ITBI de fls. 54 e em avaliação imobiliária de fl.53.

Da decisão de procedência do pedido tomou ciência o contribuinte em 23 de dezembro de 2020, tendo-lhe sido emitido guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 5.466,14, já de acordo com a nova mensuração de sua base de cálculo.

É o relatório.

O imposto foi lançado, por meio da Notificação de Lançamento nº SMF/15034710/2019, com base de cálculo arbitrada em R\$ 550.000,00, após ter sido constatado que o imóvel estava cadastrado na Prefeitura equivocadamente como territorial.

O contribuinte requereu a revisão do valor lançado, fundamentando seu pedido em supostas benfeitorias realizadas e que deveriam ser deduzidas da base de cálculo, além de alegações sobre o estado do imóvel e da vizinhança.

O parecer de fls. 54 e seguintes esclareceu não ter havido comprovação das alegações sobre as benfeitorias, e reconheceu a localidade do imóvel como área de risco, atribuindo ao mesmo o valor venal de R\$ 273.307,21.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo:	30/0027436/2019
Data:	20/01/2020
Folhas:	
Rubrica:	

Dessa forma foram coletados subsídios suficientes para a correta aferição do valor de mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária de fl. 53 desenvolvido com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de dados prestados por ofertas coletadas em sítios eletrônicos especializados

Dessa forma, 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 consequente 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 declarado pelo contribuinte, conforme decisão de primeira instância.

Niterói, 20 de janeiro de 2020.

Nº do documento:	00011/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	null		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	28/01/2020 10:17:29		
Código de Autenticação:	ABC35E710EED6096-2		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Conselheiro, Luiz Felipe Carreira para emitir relatório e voto nos autos, observando prazos do regimento interno do FCCN.

FCCN em 28 de janeiro de 2020

Documento assinado em 28/01/2020 15:13:37 por CARLOS MAURO NAYLOR - FISCAL DE
TRIBUTOS / MAT: 2331403

Nº do documento:	00004/2020	Tipo do documento:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO
Descrição:	TERMO DE DESENTRANHAMENTO DO DOCUMENTO: VOTO DO RELATOR Nº (S/N) - (FCPF17)		
Autor:	2423240 - LUIZ FELIPE CARREIRA MARQUES		
Data da criação:	07/02/2020 15:27:01		
Código de Autenticação:	A9F3EB281A01A4A0-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

030 - SMF - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COISS - LUIZ FELIPE CARREIRA MARQUES

Termo de desentranhamento VOTO DO RELATOR nº (S/N)
Motivo: correção de erros



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PA = 030/0027436/2019 PROCNIT
Data do Processo: 03/09/2019 0027436/2019
Folhas 69
Rubrica

Ementa: ITBI – RECURSO DE OFÍCIO - OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO – REVISÃO PARCIAL DO LANÇAMENTO – AUSÊNCIA DE RECURSO VOLUNTÁRIO- RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Senhor Presidente, e demais Conselheiros,

1. Trata-se de RECURSO DE OFÍCIO contra decisão de 1ª instância (fls 57) que deferiu PARCIALMENTE a impugnação em face de lançamento efetuado por meio da Notificação SMF/ 15034710 /2019 (fls. 08), emitida em 16/09/2019.
2. O imóvel em questão (inscrição municipal nº 103.996-5) está situado na Estrada G (Jardim Lisboa), lote 17, quadra D, Várzea das Moças – Niterói.
3. O valor declarado inicialmente pelo contribuinte foi de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) decorrente do contrato de cessão de posse do terreno de 525 m² em 2010, juntou ainda notas promissórias mensais até fevereiro de 2014 comprovando os valores pagos pelo terreno. Alega ainda que construiu a edificação de 337 m² com recursos próprios, mas que possuía somente um recibo de 24/01/2019 e as demais notas fiscais já não mais possuía.
4. O fisco não concordou inicialmente com o valor declarado e arbitrou em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), perfazendo um imposto de R\$ 11.000,00 (onze mil reais).
5. Foi solicitada a revisão do valor do ITBI, nos seguintes fundamentos: (i) imóvel adquirido em 2010 sem edificações, (ii) imóvel inacabado, não legalizado, situado em morro, inexistência de meio-fio ou escoamento de água da chuva, localizado em área de risco, (iii) por conhecer a região entende que um imóvel custaria aproximadamente R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), juntou fotos do imóvel e diversos anúncios.
6. Foi feita a vistoria no imóvel no dia 29/11/2019, gerando o laudo de vistoria (fls 42/43). A CITBI procedeu a avaliação imobiliária pelo método comparativo direto (fls 53) resultando no valor de R\$ 273.307,21 (duzentos e setenta e três mil, trezentos e sete reais e vinte e um centavos).
7. Com base no parecer da CITBI a decisão de primeira instância foi no sentido da procedência parcial da impugnação. Com o deferimento parcial da impugnação o

- imposto foi reduzido de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) para R\$ 5.466,14 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e quatorze centavos), tendo a nova base de cálculo de R\$ R\$ 273.307,21 (duzentos e setenta e três mil, trezentos e sete reais e vinte e um centavos), conforme nova notificação SMF 15037602/2019.
8. A douda representação fazendária opinou pelo conhecimento do recurso de ofício e seu não provimento.
 9. É o relatório,
 10. Preliminarmente, em razão da ausência de recurso voluntário do contribuinte, a matéria devolvida a este colegiado para julgamento está adstrita à parte da decisão a quo desfavorável à Fazenda Pública, a qual foi objeto de Recurso de Ofício com base no art. 81 do Lei nº 3.368/18.
 11. Ademais a ausência de recurso voluntário demonstra que o contribuinte, a priori, se conformou com os termos da nova avaliação.
 12. No que tange a decisão a quo, após a realização da vistoria prevista no art. 48, §2º da Lei Municipal nº 2.597/08 e de nova avaliação, reduziu-se a base de cálculo do ITBI anteriormente arbitrada em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) para R\$ 273.307,21 (duzentos e setenta e três mil, trezentos e sete reais e vinte e um centavos), o que resultou na cobrança de R\$ 5.466,14 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e quatorze centavos) a título de imposto de transmissão.
 13. Diante de todo o exposto, voto pelo CONHECIMENTO do recurso de ofício e seu NÃO PROVIMENTO.

Luiz Felipe Carreira Marques
Conselheiro Relator

Nº do documento:	00598/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	CERTIFICADO DA DECISÃO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/02/2020 13:25:39		
Código de Autenticação:	E366E9D461C31262-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº 030/027436/2019 DATA: - 12/02/2020

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

1176º 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, Olípe 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. Luiz Felipe Carreira Marques
FCCN, em 12 de fevereiro de 2020

SECRETÁRIA

Documento assinado em 14/02/2020 13:25:39 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento:	00028/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	null		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/02/2020 13:37:17		
Código de Autenticação:	2AD51693E75FCC69-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

ATA DA 1176º Sessão Ordinária DATA: - 12/02/2020

DECISÕES PROFERIDAS

Processo 030/027436/2019

RECORRENTE: - Coordenação de Análise Tributária

RECORRIDO: - Max Antônio de Sá

RELATOR: - Felipe Carreira Marques

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

EMENTA APROVADA

ACÓRDÃO Nº 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.”

FCCN em 12 de fevereiro de 2020.

Documento assinado em 17/02/2020 12:48:20 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

Nº do documento:	00029/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	null		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/02/2020 13:43:30		
Código de Autenticação:	2141261C50CB2EA1-3		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

RECURSO: - 030/027436/2019
“MAX ANTONIO DE SA”
RECURSO DE OFÍCIO

Senhora Secretária,

Por unanimidade de votos, a decisão deste Conselho foi pelo conhecimento e desprovimento 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 12:48:21 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

Nº do documento:	00599/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	FCAD PUBLICAR ACÓRDÃO 2523/2020		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	14/02/2020 13:48:30		
Código de Autenticação:	16D0FE86DBCFB016-0		

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. 9735/2005
(Regimento Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Oficial do Acórdão
abaixo:

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."
FCCN em 14 de fevereiro de 2020

Documento assinado em 14/02/2020 13:48:30 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, § 2° 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 § 3° 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:	03635/2020	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	FGAB HOMOLOGAR		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	23/08/2020 13:52:25		
Código de Autenticação:	8698CBC21D52007A-4		

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 13:52:25 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148