



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

PROCNIT  
Processo: 030/0028593/2019  
Fls: 28

<b>Processo:</b>	<b>030028593/2019</b>
<b>Data:</b>	25/01/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

**RECURSO DE OFÍCIO**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI: SMF/15034857/2019**

**VALOR TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO: R\$ 3.800,00**

**RECORRENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**RECORRIDO: REGINALDO NEVES PINTO**

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Trata-se de Recurso de Ofício contra decisão de primeira instância que DEFERIU a impugnação em face de lançamento efetuado por meio da Notificação SMF/15034857/2019 (fls. 04), emitida em 22/08/2019.

O imóvel em questão (Inscrição Municipal nº 030.545-8) está situado na Rua Lino Passos, São Lourenço e foi adquirido, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 20.000,00 (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\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), com ITBI a pagar na importância de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais).

O contribuinte se insurgiu contra o valor lançado, em apertada síntese, sob o argumento de que o imóvel se situa em área de risco (fls. 03).

O setor responsável pela vistoria no imóvel informou que não foi possível realizá-la uma vez que o imóvel se situa na comunidade da Boa Vista, em 12/11/2019 (fls. 14).

A CITBI elaborou parecer (fls. 18/19) 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: 030/0028593/2019  
Fls: 29

<b>Processo:</b>	<b>030028593/2019</b>
<b>Data:</b>	25/01/2020
<b>Folhas:</b>	
<b>Rubrica:</b>	

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 14/11/2019 (fls. 20), com DEFERIMENTO do pedido, determinando-se a redução da base de cálculo do tributo R\$ 127.219,58 (cento e vinte e sete mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e oito centavos) e o imposto a ser recolhido para R\$ 2.544,39 (dois mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), lançado por meio da notificação SMF/15036900/2019 (fls. 21).

Esta decisão foi comunicada ao interessado, em 17/12/2019 (fls. 24).

Não consta o pagamento do débito no sistema da SMF.

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 conservação do imóvel alienado e dos equipamentos urbanos que a este atende, e aspectos



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Conselho de Contribuintes

Processo:	030028593/2019
Data:	25/01/2020
Folhas:	
Rubrica:	

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 pesquisa de mercado supracitada e da informação a respeito da localização do imóvel em área de risco, 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, 25 de janeiro de 2020.

25/01/2020

X *André Luís Cardoso Pires*

André Luís Cardoso Pires  
Representante da Fazenda

Assinado por: ANDRE LUIS CARDOSO PIRES:00738825778

<b>Nº do documento:</b>	00002/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	DESPACHO		
<b>Autor:</b>	2350361 - ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES		
<b>Data da criação:</b>	25/01/2020 09:50:32		
<b>Código de Autenticação:</b>	4A7B53C89C30AD96-8		

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 25/01/2020.

Documento assinado em 25/01/2020 09:50:32 por ANDRE LUÍS CARDOSO PIRES - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2350361

<b>Nº do documento:</b>	00009/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	null		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	27/01/2020 18:02:18		
<b>Código de Autenticação:</b>	0A803B5B0B69BB83-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

Ao

Conselheiro, Luis Felipe Carreira Marques para emitir relatório e votos, observando prazos do regimento interno do FCCN.

FCCN em 27 de janeiro de 2020

Documento assinado em 28/01/2020 15:06:32 por CARLOS MAURO NAYLOR - FISCAL DE  
TRIBUTOS / MAT: 2331403



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PA = 030/0028593/2019 PROCNIT
Data: 03/07/2019 Processo: 0000028593/2019
Folhas: 33
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 20) que deferiu PARCIALMENTE a impugnação em face de lançamento efetuado por meio da Notificação SMF/ 15034857 /2019 (fls. 04), emitida em 22/08/2019.
2. O imóvel em questão (inscrição municipal nº 030.545-8) está situado na Rua Lino Passos, nº 83, São Lourenço – Niterói
3. O valor declarado inicialmente pelo contribuinte foi de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este não aceito pelo fisco, o qual arbitrou o valor em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).
4. Com o deferimento parcial da impugnação o imposto foi reduzido de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) para R\$ 2.544,39 (dois mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), tendo a nova base de cálculo de R\$ R\$ 127.219,58 (cento e vinte e sete mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e oito centavos), conforme nova notificação SMF 15036900/2019.
5. Não foi possível ser feita a vistoria no imóvel, por estar localizado em área de risco (Morro da Boa Vista). A CITBI procedeu então a avaliação imobiliária pelo método comparativo direto (fls 16) resultando no valor de R\$ 127.219,58 (cento e vinte e sete mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e oito centavos).
6. Com base no parecer da CITBI a decisão de primeira instância foi no sentido da procedência parcial da impugnação.
7. A douta representação fazendária opinou pelo conhecimento do recurso de ofício e seu não provimento.
8. É o relatório,
9. 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.

10. No que tange a decisão a quo, após a revisão do lançamento previsto no art. 48, §2º da Lei Municipal nº 2.597/08 por meio do método comparativo direto, reduziu-se a base de cálculo do ITBI anteriormente arbitrada em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) para R\$ 127.219,58 (cento e vinte e sete mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e oito centavos), o que resultou na cobrança de R\$ 2.544,39 (dois mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos) a título de imposto de transmissão.
11. 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:** 00596/2020      **Tipo do documento:** DESPACHO  
**Descrição:** CERTIFICADO DA DECISÃO  
**Autor:** 2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE  
**Data da criação:** 14/02/2020 13:07:43  
**Código de Autenticação:** E6904E43EC7F67D8-0

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

**PROCESSO Nº 030/028539/2019 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. Márcio Mateus de Macedo  
FCCN, em 12 de fevereiro de 2020

SECRETÁRIA



Documento assinado em 14/02/2020 13:07:43 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

<b>Nº do documento:</b>	00032/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	NULL		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	14/02/2020 13:16:04		
<b>Código de Autenticação:</b>	43670C7B1F46F768-0		

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 030/028593/2019**

RECORRENTE: - Coordenação de Análise Tributária

RECORRIDO: - Reginaldo Neves Pinto

RELATOR: - Luiz Felipe Carreira Marques

**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 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.”

FCCN em 12 de fevereiro de 2020.

Documento assinado em 17/02/2020 12:52:03 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00033/2020	<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>	14/02/2020 13:18:40		
<b>Código de Autenticação:</b>	6CC9D625A493F37C-0		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

**RECURSO: - 030/028593/2019**  
**“REGINALDO NEVES PINTO”**  
**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 12:52:04 por FRANCISCO DA CUNHA FERREIRA - FISCAL DE TRIBUTOS / MAT: 2351724

<b>Nº do documento:</b>	00597/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	PUBLICAR O ACÓRDÃO 2524/2020		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	14/02/2020 13:22:56		
<b>Código de Autenticação:</b>	ED312954E9BA23EC-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 9735/2005  
(Regimento Interno do Conselho de Contribuintes) solicito a publicação em Diário Ofício do Acórdão  
abaixo:

**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."**  
FCCN em 14 de fevereiro de 2020

Documento assinado em 14/02/2020 13:22:56 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."

<b>Nº do documento:</b>	03633/2020	<b>Tipo do documento:</b>	DESPACHO
<b>Descrição:</b>	FGAB HOMOLOGAR		
<b>Autor:</b>	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
<b>Data da criação:</b>	23/08/2020 13:44:20		
<b>Código de Autenticação:</b>	A6B2E0EA31A638F1-7		

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 13:44:20 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL  
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148