



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

PROC/NIT
Processo: 030/0004555/2021
Fls: 100

Processo:	30/0012037/2021
Data:	18/11/2021
Folhas:	
Rubrica:	

RECURSO VOLUNTÁRIO

Senhor Presidente e demais membros do Conselho de Contribuintes:

Por meio de remição ocorrida no âmbito do processo judicial nº 0020111-05.1997.8.19.0002 ocorreu a transmissão do imóvel de inscrição nº 157.024-1, situado na Rua Noronha Torrezão, 335 - 1203, bloco 1, no bairro do Cubango.

O bem remido era originariamente propriedade de Pedro Raimundo N dos Santos, e passou a ser de seu pai, Paulo Nunes dos Santos.

O processo teve início com pedido de reconhecimento de isenção do ITBI devido nessa operação, que foi indeferido pela primeira instância sob os seguintes fundamentos:

Ocorreu efetiva e inequívoca transmissão de propriedade por meio da remição do imóvel, que passou a integrar o patrimônio do requerente.

A remição apresenta a onerosidade inerente ao fato gerador do ITBI.

Não há caso de isenção ou não incidência previsto na legislação para esse tipo de operação.

Logo, com fulcro no art. 40, XIX do CTM, determinou-se a incidência do referido imposto.

Art. 40. Compreendem-se na definição do fato gerador do Imposto as seguintes mutações patrimoniais envolvendo bens imóveis ou de direitos a eles relativos: (...)

XIX - qualquer ato judicial ou extrajudicial inter vivos não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Conselho de Contribuintes

Processo:	30/0012037/2021
Data:	18/11/2021
Folhas:	
Rubrica:	

Contra a decisão de primeira instancia que reconheceu a exigibilidade do imposto, apresentou Recurso Voluntário em 27/08/2021 aceitando sua cobrança, mas questionando o valor cobrado.

É o relatório

Alega o recorrente que o valor do imóvel constatado em boletim de informação cadastral (BIC) da Secretaria de Fazenda é de R\$ 122.227,63; divergindo, portanto, do da Notificação de Lançamento nº SMF/15052662/2021, emitida em 27/07/2021 que considerou o imóvel transmitido com o valor de R\$ 268.034,50.

Requer a utilização do valor constante na BIC para fins de apuração do ITBI, com a consequente diminuição do valor final a pagar.

Vale esclarecer que o valor transcrito na BIC reflete apuração genérica e defasada retirada da Planta Genérica de Valores para fins de lançamento do IPTU, considerando a impossibilidade fática de se avaliar todos os imóveis do município anualmente para a cobrança do imposto.

Não há, portanto, qualquer relação com a base de cálculo do ITBI apurada individualmente e especificamente calculada para o momento de ocorrência do seu fato gerador seguindo as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a NBR-14.653-1 para avaliação de imóveis.

Diante do exposto, e considerando que o Recorrente não apresenta quaisquer argumentos técnicos que possam invalidar as análises efetuadas no Laudo de Avaliação de fls. 88, e sendo o órgão técnico da Coordenadoria do ITBI competente para prestar informações acerca de valor venal de imóvel, opino pelo conhecimento do Recurso Voluntário e seu não provimento para manter o valor do imóvel apurado pela Prefeitura.

Niterói, 18 de novembro de 2021.

Nº do documento:	07032/2021	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	RELATÓRIO E VOTO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	24/11/2021 15:28:32		
Código de Autenticação:	C31B786D34B31E6E-9		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

De Ordem

Ao conselheiro Roberto Pedreira Ferreira Curi para emitir relatório e voto.

Em 24 de novembro de 2021.

Documento assinado em 24/11/2021 15:28:32 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

Nº do documento:	07115/2021	Tipo do documento:	DESPACHO
Descrição:	DESPACHO		
Autor:	2265148 - NILCEIA DE SOUZA DUARTE		
Data da criação:	30/11/2021 15:53:00		
Código de Autenticação:	9517F16E0EF4E1B7-7		

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - PMN

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

A pedido do contribuinte faço menção aos autos do email e telefone de contato do Sr. Pedro para ciência das futuras decisões. tel. 21 - 9887-2411 email conatecrio@yahoo.com.br.

Nilceia Duarte

Documento assinado em 30/11/2021 15:53:00 por NILCEIA DE SOUZA DUARTE - OFICIAL
FAZENDÁRIO / MAT: 2265148

PROCESSO 030/0004555/2021

ITBI. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. VINCULAÇÃO COM A BASE DE CÁLCULO DO IPTU.
INEXISTÊNCIA. RECURSO VOLUNTÁRIO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto de decisão que entendeu pela incidência do ITBI na remição ocorrida no processo judicial nº 0020111-05.1997.8.19.0002, no qual o contribuinte concorda com a incidência do tributo, questionando tão somente seu valor.

Em suas razões recursais o Contribuinte defende que o valor do imóvel constatado em boletim de informação cadastral (BIC) da Secretaria de Fazenda é de R\$ 122.227,63; divergindo, portanto, do da Notificação de Lançamento nº SMF/15052662/2021, emitida em 27/07/2021 que considerou o imóvel transmitido com o valor de R\$ 268.034,50. Requer a utilização do valor constante na BIC para fins de apuração do ITBI, com a consequente diminuição do valor final a pagar.

A Representação da Fazenda opina pelo desprovimento do recurso.

É o relato, no essencial.

VOTO

A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu afetar o Recurso Especial 1.937.821, de relatoria do ministro Gurgel de Faria, para julgamento pelo rito dos recursos especiais repetitivos.

A questão submetida a julgamento, cadastrada como Tema 1.113 na base de dados do STJ, está ementada da seguinte forma: "Definir: a) se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do IPTU; b) se é legítima a adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI".

Logo, atualmente não há disposição que vincule uma base de cálculo à outra, sendo certo também que há precedentes deste colegiado no sentido da ausência de vinculação entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI, como no Processo 030/019548/2017 e outros, do qual transcrevo trecho de interesse:

“A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (CTN, art. 38), pelo que se entende como valor venal o real valor de mercado do imóvel, que não se vincula ao preço da aquisição do imóvel apontado pelas partes no negócio jurídico celebrado, tanto mais porque o artigo 148 do Código Tributário Nacional autoriza à autoridade lançadora arbitrar o valor do tributo nas hipóteses em que se verifique omissão ou não mereçam fé as declarações ou esclarecimentos prestados pelo sujeito passivo do tributo.

Ocorre que essa valoração funciona como uma amostragem da área e não considera as especificações do imóvel de forma individual. Esta é a razão pela qual, o arbitramento do valor venal calculado para efeito de pagamento do ITBI, pode estar em alguns momentos equivocado.

Surge então, a necessidade de revisar o valor arbitrado pelo Município. No caso em tela, este pedido foi instruído com comprovantes de que o valor da unidade imobiliária, sobre a qual recai a cobrança do ITBI, não condiz com o que foi arbitrado com base em vistoria técnica no local por parte de agente da Fazenda Municipal.

Com a determinação do valor arbitrado originou-se o Lançamento tributário que, tal como todo ato administrativo, goza de presunção relativa de legitimidade e legalidade, cabendo à parte autora a prova em contrário. Autora que, contudo, não se desincumbira a contento do ônus da prova dos fatos constitutivos de seu direito, entrando com o pedido de revisão do lançamento do ITBI, a fim de demonstrar, ao menos, que a base de cálculo do ITBI objurgado é inferior ao valor arbitrado.

O conceito doutrinário de base de cálculo serve de “mero parâmetro dirigido ao legislador”, de sorte a não extrapolar o valor de mercado, admitindo-se a diferença aí apontada. Sendo o tributo um conceito determinado, o que é raro em Direito, resta evidente que descabe a cogitação de incidência da alíquota sobre um valor que não seja certo. Quem exige tributo deve apontar o seu exato valor, o que se obtém por meio de lançamento tributário, como já dito anteriormente, um procedimento administrativo vinculado, na forma do art. 142 do CTN. Logo, pressupõe preexistência de uma lei definindo critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno considerando os diferentes tipo e padrões de construção, bem como sua localização nas diferentes zonas fiscais em que se subdividem a zona urbana do Município.

Não se pretende aqui, Senhor Presidente e demais Conselheiros, afirmar que o município não poderá cobrar o ITBI com base no arbitramento. Mas sim, que este arbitramento, pode ser realizado, desde que obedecidos os pressupostos do art. 148 do Código Tributário Nacional, que assim prevê:

"Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial."

Daí a necessidade de apresentar, no pedido de revisão do valor venal do ITBI, comprovantes e Laudos Técnicos de que não é possível a cobrança de valores superiores às condições apresentadas pelo imóvel.

Prova disso, é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, abaixo transcrito:

"EXECUÇÃO FISCAL. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. IPTU. PLANTAS GENÉRICAS. APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO POR ARBITRAMENTO. ART. 148 DO CTN. POSSIBILIDADE. 1. A forma de apuração da base de cálculo e a modalidade de lançamento do IPTU e do ITBI são diversas, não sendo possível vincular os valores, que em regra serão diferentes. 2. É possível, mediante processo administrativo, arbitrar a base de cálculo desde que presentes os pressupostos autorizativos do artigo 148 do CTN, como ocorreu na espécie. 3. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no REsp:

1226872 SP 2010/0211767-5, Relator: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 27/03/2012, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/04/2012)"

A jurisprudência já pacificou alguns entendimentos acerca da revisão da base de cálculo do ITBI:

Apelação cível. Ação declaratória objetivando a readequação da base de cálculo do ITBI. Sentença que julgou improcedente o pedido. Apelo da sociedade empresária autora. Base de cálculo do ITBI que é o valor venal do imóvel, o que significa dizer que é o de mercado que o imóvel possui, no momento da transmissão. Ausência de vinculação à base de cálculo do IPTU, cuja natureza é nitidamente diversa. Observância ao regramento contido nos arts. 38 e 148 do CTN. Autora apelante que não logrou êxito em comprovar que o valor de mercado do imóvel seria diferente daquele arbitrado pelo ente municipal, cabendo ressaltar a desistência da parte autora quanto à produção de prova pericial. Precedentes. Sentença que não merece reparo. Assim, na forma do art. 557 do CPC, NEGO SEGUIMENTO AO RECURSO, na forma acima delineada. (0149013- 90.2008.8.19.0001 – APELACAO - DES. SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 08/09/2014 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL)

Como visto, não há fundamento válido para a vinculação desejada pelo Recorrente, restando válida a avaliação realizada às fls. 88 dos autos.

Recurso Voluntário ao qual se nega provimento.

como não há vinculação entre não conhecimento do pedido de revisão de lançamento de ITBI referente a imóvel situado na Rua Oswaldo Cruz, 56 – 0301, Icaraí, inscrito sob o nº 1182039, efetuado com fundamento na discrepância entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor venal atribuído pela Prefeitura, face à sua intempestividade.

O valor inicialmente declarado pelo contribuinte para fins de negociação do imóvel foi de R\$ 100.000,00, mas a avaliação foi realizada no valor de R\$651.507,66.

A primeira instância atestou a intempestividade da peça impugnativa em decisão de fls. 25-26, considerando que solicitação de revisão do lançamento foi apresentada após o prazo de 30 dias estatuído pela Lei nº 3.368 em seu art. 63.

Sem discutir os motivos da intempestividade, o contribuinte apresenta recurso voluntário reiterando os argumentos anteriormente apresentados, defendendo que o valor de seu imóvel é de R\$600.000,00, com parecer do Ilmo. Representante da Fazenda pelo desprovimento do recurso.

É o relatório, no essencial.

VOTO

Da análise da impugnação apresentada verifico que não há argumento algum em defesa do valor atribuído pela Impugnante, tão somente seu inconformismo e a informação de que imóveis semelhantes são vendidos por R\$600.000,00, valor inferior ao atribuído pela Fazenda, R\$651.507,66

Todavia, nos autos consta a informação fundamentada de que imóveis idênticos, inclusive no mesmo edifício do imóvel aqui em discussão, conforme fls. 20 dos autos, sempre em valores