



**Acórdão nº 7.791**

0Sessão do dia 11 de dezembro de 2003.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.379**

Recorrente: **ADHEMAR BARBOZA DORNELLAS**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E  
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relatora: Conselheira **VERA LUCIA FERREIRA DE MELLO HENRIQUES**

Representante da Fazenda: **MARIO MOREIRA PADRÃO NETO**

***ITBI - REVISÃO DE VALOR VENAL***

*Há de ser reduzido o valor venal do imóvel, de conformidade com o reexame promovido pelo órgão técnico competente. Aplicação do disposto no inciso II, do artigo 118, do Decreto nº 14.602/96 (Regulamento do PAT). Recurso Voluntário parcialmente provido. Decisão unânime.*

***IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS***

**R E L A T Ó R I O**

Trata o presente de Recurso Voluntário interposto contra decisão de 27/05/2003 (fls. 45), do Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada contra a cobrança do ITBI devido em virtude da transação imobiliária ocorrida com a escritura de promessa de compra e venda lavrada em 14/11/2002, e com quitação prevista para 20/04/2003, nos termos dos artigos 12 e 20, inciso VII, da Lei nº 1.364/88, e referente ao imóvel situado na Estrada do Capenha nº 155, aptº 601, Pechincha, em Jacarepaguá.

Na Nota de Lançamento nº 258/2003, o imposto foi cobrado tomando-se como base de cálculo (valor venal do imóvel), a importância de R\$ 1.091.683,37, para um fato gerador ocorrido em 20/04/2003, enquanto que o valor declarado pelo contribuinte foi de R\$ 250.000,00.





### **Acórdão nº 7.791**

Em sua impugnação, alegava o Contribuinte que o apartamento em referência estava com o valor venal 300% acima do valor de venda, juntando, em sua defesa, fotos do imóvel, laudo de avaliação (fls. 35/38) e diversas cópias de documentos integrantes do processo nº 04/322.176/2001, dentre os quais o Parecer nº 214/2001 (fls. 22) e a decisão nele proferida, determinando a redução da base de cálculo do ITBI incidente sobre transmissão anterior ocorrida com o mesmo imóvel.

Em 22/05/2003, o Diretor da F/CIT/DEF propôs o deferimento parcial da impugnação apresentada, tendo em vista o laudo de avaliação de fls. 40/42. E, em 27.05.2003, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão de Julgamento Tributários, com base no parecer de fls. 45, julgou parcialmente procedente a impugnação determinando a redução da base de cálculo do ITBI para R\$ 742.680,85.

Havendo inconformismo com a decisão, é interposto o presente recurso, onde o Recorrente alega, em resumo, o que se segue:

- a área construída do imóvel é de 378 m<sup>2</sup> e não de 755 m<sup>2</sup>, como consta no cadastro do IPTU;
- sendo de 378 m<sup>2</sup> a área construída, muda-se por completo a sistemática dos cálculos; e
- a fim de ilustrar e facilitar o trabalho dos senhores julgadores, junta documentos e laudos técnicos, dentre os quais: laudo técnico de avaliação, laudo técnico complementar, análise técnica sobre avaliação da Prefeitura e recorte do caderno Morar Bem do Jornal O GLOBO de 29/05/2003, com valores de compra e venda.

Submetida a matéria ao reexame do órgão técnico competente, a autoridade fiscal da F/CIT/DEF, em 10/07/2003 (fls. 77), informa que a área do imóvel em tela de 755 m<sup>2</sup> é composta de: área coberta e fechada de 378,41 m<sup>2</sup> mais área descoberta de terraço de 376,59 m<sup>2</sup>. Esclarece que, para homogeneizar as diferentes áreas de construção, é calculada a área equivalente, de acordo com a norma pertinente. Continua seu parecer, registrando que, no presente caso, os coeficientes de equivalência são 1 e 0,5, para as áreas coberta e descoberta, respectivamente. Demonstra, também, que a área equivalente de construção obtida através da expressão  $(378,41 \times 1) + (376,59 \times 0,5)$  é igual a 566,70 m<sup>2</sup>. Verificando que, no banco de dados da F/CIT, os apartamentos no bairro Pechincha vêm apresentando o valor unitário médio de R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>, propõe a adoção da base de cálculo de R\$ 566.700,00.

A Representação da Fazenda manifesta-se, às fls. 84, no sentido de que seja dado provimento parcial ao recurso, reduzindo-se a base de cálculo do imposto para R\$ 566.700,00.

É o relatório.





**Acórdão nº 7.791**

**V O T O**

Conforme se infere dos autos, o imóvel objeto deste processo é um apartamento de cobertura, constituído de um pavimento, num prédio de menos de dez anos de idade, de excelente padrão de construção, com área total de 755 m<sup>2</sup>, sendo de 376,50 m<sup>2</sup> a área descoberta de terraço. O apartamento é composto de uma sala de três ambientes, um lavabo, quatro quartos, três banheiros, cozinha, copa, despensa, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, varanda coberta, sauna com ducha e lavabo e piscina, e se encontra em bom estado de conservação.

O órgão técnico da Coordenadoria do ITBI, competente para instruir os autos para julgamento da primeira instância administrativa, bem como prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange ao valor venal de imóvel, nos termos do artigo 118, do Regulamento do Processo Administrativo Tributário, examinou detalhadamente toda a documentação apresentada pela ora Recorrente, analisando a planta do imóvel, fotos e laudos de avaliação anexados.

Com a interposição do presente recurso, a matéria foi reexaminada pelo referido órgão técnico, quando foi emitido o parecer conclusivo de fls. 77, fixando o valor da base de cálculo do imposto em R\$ 566.700,00.

Esclarece a Representação da Fazenda que o valor da base de cálculo proposta, que é o resultado do preço médio unitário apurado = R\$ 1.000,00 e da área equivalente = 566,70 m<sup>2</sup>, se apresenta muito próximo de R\$ 556.038,62, valor este obtido através do Método do Custo de Reprodução, atribuindo-se ao parâmetro Ac o valor da área equivalente e mantendo-se os demais parâmetros utilizados no laudo de fls. 41/42. A diminuta diferença existente entre as duas avaliações, realizadas através da aplicação de critérios técnicos diversos, vem comprovar a exatidão do valor venal ao final atribuído ao imóvel em questão.

Diante do exposto, DOU PROVIMENTO PARCIAL ao Recurso Voluntário, fixando-se o valor venal do imóvel objeto da transmissão, base de cálculo para apuração do imposto devido, na importância de R\$ 566.700,00 (quinhentos e sessenta e seis mil e setecentos reais).





**Acórdão nº 7.791**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ADHEMAR BARBOZA DORNELLAS** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento parcial ao Recurso Voluntário, nos termos do voto da Relatora.

Presente à votação o Suplente **AQUILES FERRAZ NUNES**, de acordo com o art. 30 combinado com o art. 27 do Regimento Interno do Conselho.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2003.

**FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**  
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

**VERA LUCIA FERREIRA DE MELLO HENRIQUES**  
CONSELHEIRA RELATORA



Uma conquista  
da **PREFEITURA**  
Uma vitória  
do **RIO**.