



**Acórdão nº 8.180**

Sessão do dia 25 de novembro de 2004.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.752**

Recorrentes: **ANDRE KOOGAN BREITMAN** e sua mulher **KARIN KOOGAN BREITMAN**

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

Relatora: Conselheira **LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

**ITBI – VALOR VENAL – CONVERSÃO DO  
JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA**

*Sempre que houver dúvidas sobre questões postas nos laudos de avaliação apresentados, notadamente acerca dos fatores utilizados, há de ser convertido o julgamento em diligência, almejando a elucidação da questão pelo órgão técnico. Inteligência do art. 36 do Decreto Municipal nº 14.602/96, combinado com o caput do art. 37 do Regimento Interno do Conselho. Proposta acolhida. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 84/85, que passo a transcrever:

“**ANDRÉ KOOGAN BREITMAN**, já devidamente qualificado, recorre a este Egrégio Conselho em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários — F/CRJ, que, em 24/11/03 (fls. 36), julgou improcedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, realizada Inter-Vivos, por Ato Oneroso — ITBI, que inaugura o presente, mantendo-a integralmente.





**Acórdão n° 8.180**

**DOS FATOS E DO DIREITO**

É objeto destes autos, para efeito de lançamento do ITBI, o valor venal do imóvel identificado na inicial — situado na Av. Visconde de Albuquerque, n.º 237, apto. 301, duplex —, adquirido por intermédio de escritura de promessa de compra e venda (fls. 18/22), vez que o mesmo é a base de cálculo do tributo, como definido em lei.

Na escritura, os contratantes declararam como valor de venda R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), ao passo que a base de cálculo atribuída pelo órgão lançador foi da ordem de R\$ 2.979.867,72 (dois milhões novecentos e setenta e nove mil oitocentos e sessenta e sete reais e setenta e dois centavos).

A decisão de primeira instância embasou-se no parecer técnico da Divisão Técnica do ITBI (fls. 31/33), a qual informa que a base de cálculo “foi determinada corretamente, conforme atesta o Laudo de Avaliação de fls. 29 [fls. 31, após renumeração], elaborado pelo método do Custo de Reprodução, de acordo com a Norma de Avaliações NBR-5676”.

Em vista de que o contribuinte argumentara que em simulação realizada em 22.08.02, por intermédio do sítio da Prefeitura na Internet, obtivera valor correspondente a R\$ 1.367.312,57, contra-argumentou o avaliador nos seguintes termos:

“A discrepância ente a base de cálculo arbitrada e a simulada deve-se ao fato de que para o logradouro em tela foi atualizado recentemente, no sistema informatizado do ITBI, o valor de mercado do metro quadrado de área construída, que se encontrava defasado”.

Em 26/11/03, emitiu-se Portaria de Intimação visando chamar o contribuinte a tomar conhecimento do despacho que obrigou ao pagamento do tributo. Todavia, não consta dos autos a data em que, efetivamente, se deu ao interessado ciência do ato. Consta, apenas, no anverso, que “o procurador foi informado que o processo está disponível para assinar a Portaria de Intimação”, informação, essa, datada em 01/12/03.

Em 28/01/04, às fls. 40, o representante do contribuinte juntou aos autos laudo de avaliação, com fotos (fls. 41/61), visando a contestar o lançamento.

Nesta peça, é atribuído ao imóvel valor correspondente a R\$ 1.426.000,00 (um milhão quatrocentos e vinte e seis mil reais).





**Acórdão nº 8.180**

Encaminhados os autos novamente à Divisão Técnica do ITBI, esta, após solicitar apresentação de plantas-baixas do imóvel — autuadas às fls. 64/66 — às fls. 82, com base no pronunciamento de fls. 78/81 e elementos de fls. 67/77, após pesquisa realizada junto a valores de oferta de imóveis na Internet, objeto de homogeneização (fls. 77), manifestou-se o órgão pela manutenção da base de cálculo objeto do lançamento contestado.”

A Representação da Fazenda opina pelo não provimento ao recurso.

É o relatório.

**VOTO**

Conselheiro **SANDRO MACHADO DOS REIS**  
Subscrito pela Conselheira **RELATORA**

Pelo breve exame dos autos, ratifico que sérias são as dúvidas existentes acerca dos critérios utilizados para apuração do valor venal para fins do ITBI.

Sob esse aspecto, e em hipótese excepcional, voto pela **CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA** para que a Divisão Técnica do ITBI descreva as razões pelas quais há divergência entre o laudo oficial e o laudo do contribuinte, notadamente diante do fator “k” e do “CUB” utilizados.





**Acórdão nº 8.180**

## **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: **ANDRE KOOGAN BREITMAN** e sua mulher **KARIN KOOGAN BREITMAN** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, acolher a proposta de conversão do julgamento do recurso em diligência, nos termos do voto do Conselheiro **SANDRO MACHADO DOS REIS**, subscrito pela Conselheira **RELATORA**.

Presente à votação a Suplente **CLAUDIA MEIRA MEYER DE MOURA NEVES**, 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, 02 de dezembro de 2004.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ**  
CONSELHEIRA RELATORA

**SANDRO MACHADO DOS REIS**  
CONSELHEIRO



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