



**Acórdão nº 8.181**

Sessão do dia 25 de novembro de 2004.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.773**

Recorrente: **LEANDRA CARNEIRO LUCHESI**

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

Relator: Conselheiro **PEDRO ANTONIO BATISTA MARTINS**

Representante da Fazenda: **JOSÉ MARCIO DE CAMPOS**

***ITBI – REVISÃO DE VALOR VENAL***

*Fica mantido o valor venal fixado pela decisão de Primeira Instância, fundada em avaliação procedida pelo órgão técnico competente, quando a peça recursal não apresente elementos que justifiquem a sua alteração. Recurso Voluntário improvido. 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. 60/62, que passo a transcrever:

“Trata-se de Recurso interposto por LEANDRA CARNEIRO LUCHESI em face da decisão do senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, F/CRJ, que julgando parcialmente procedente a impugnante apresentada frente à Nota de Lançamento nº 216/04, de 13/02/04, da Coordenadoria do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, F/CIT, determinou a redução do valor venal atribuído à aprovação de promessa de compra e venda do apartamento 502 do prédio situado na rua Visconde de Pirajá nº 146 (inscrição imobiliária nº 0915945-0).





**Acórdão nº 8.181**

Ao examinarmos o processo observamos que o imóvel sob exame situa-se em Ipanema e possui 115 m<sup>2</sup> (cento e quinze metros quadrados) de área.

Pela escritura de promessa de compra e venda foi negociado por R\$186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais), sendo R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) pagos em 29/07/02 e o restante, R\$6.000,00 (seis mil reais), em 3 (três) parcelas semestrais de R\$2.000,00 (dois mil reais), vencíveis em 15/01/03; 15/07/03 e 15/01/04. (fls. 12<sup>v</sup> e 13).

A F/CIT atribuiu-lhe o valor de R\$428.444,01 (quatrocentos e vinte e oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e um centavo) (fls. 02).

Impugnando o lançamento a Contribuinte alegou:

- 1 – o prédio é misto, residencial e comercial;
- 2 – o apartamento é de fundos, sem garagem; e
- 3 – próximo a área de risco, morro do Cantagalo (fls. 03).

Após passagem do processo pela F/CIT para novo exame, aonde nova apreciação do caso foi feita, o expediente foi remetido à Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, F/CRJ, com a proposta de que o valor de R\$350.947,81 (trezentos e cinquenta mil, novecentos e quarenta e sete reais e oitenta e um centavos) melhor representa o valor venal do imóvel (fls. 24/26).

Baseado nessa promoção o senhor Coordenador da F/CRJ julgou a impugnação apresentada parcialmente procedente e determinou a redução da base de cálculo (fls. 28/29).

Ainda inconformada a Contribuinte interpôs recurso a esta Casa juntando laudo que avalia o imóvel em R\$224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais) (fls. 38/40).

Submetido novamente o assunto ao exame da F/CIT, de lá retorna com a proposta de manutenção do valor venal de R\$350.947,81 (trezentos e cinquenta mil, novecentos e quarenta e sete reais e oitenta e um centavos).

Após informar que o laudo apresentado pela Contribuinte é expedito, não utilizando qualquer instrumento matemático de suporte à convicção de valor expresso pelo avaliador, de acordo com a NBR 5676, a Divisão Técnica da F/CIT informa que:





**Acórdão nº 8.181**

“Não foi possível utilizar nenhuma das amostras apresentadas porque, além da desqualificação destas pelo próprio contribuinte, quando ele próprio indica em todas as amostras as características que as difere do imóvel avaliando, estas não estavam plenamente identificados, principalmente, porque não foram informados os endereços e/ou as áreas, não podendo, portanto, serem tomadas como parâmetros de referência para avaliação do imóvel, de acordo com a norma para avaliação de imóveis, NBR 5676.

....

Após pesquisa em nosso banco de dados e em oferta de vendas na Rua Visconde Pirajá selecionamos as seguintes amostras que serão devidamente homogêneas para o imóvel avaliando, consoante cálculos apresentados ao final (Método Comparativo):

1 – Fonte: Nosso Banco de Dados, apartamento no mesmo trecho de rua, com pagamento da guia, que implica aceitação do valor nela expresso, de acordo com a Resolução SMF nº 1.584/96, endereço: Rua Visconde Pirajá, 164, aptº 1601, fator idade: 0,72 (29 anos), 127 m<sup>2</sup>, Base de Cálculo: R\$430.675,92 (equivalente para 100%);

2 – Fonte: Nosso Banco de Dados, endereço: Rua Visconde Pirajá, 153, aptº 601, fator idade: 0,52 (49 anos), 120 m<sup>2</sup>, Base de Cálculo: R\$430.513,79;

3 – Fonte: Nosso Banco de Dados, endereço: Rua Visconde de Pirajá, 379, aptº 301, fator idade: 0,53 (48 anos), 115 m<sup>2</sup>, Base de Cálculo: R\$420.509,86 (equivalente a 100%);

4 – Fonte: Ética, endereço: Rua Visconde Pirajá, em frente a Praça General Osório, 158 m<sup>2</sup>, Base de Cálculo: R\$650.000,00;

5 – Fonte: Planeta Imóvel, endereço: Rua Visconde Pirajá, em frente a Praça General Osório, 120 m<sup>2</sup>, Base de Cálculo: R\$485.000,00.

O valor do imóvel obtido pelo Método Comparativo, a fls. 70, em números redondos, R\$365.000,00.””

A Representação da Fazenda requer o improvimento do recurso.

É o relatório.





## V O T O

Trata-se de questionamento quanto a real base de cálculo de ITBI.

Contesta a Recorrente o valor adotado pela Fazenda, face ao que consta da escritura, a situação do imóvel e sua localização.

Juntou amostras de classificados e laudo de especialista de modo a confirmar o equívoco da pretensão fazendária.

Tal documentação, contudo, não foi suficiente para sensibilizar a autoridade municipal. Ao menos no que toca a alteração do montante do tributo incidente.

Contudo, surtiu o efeito de mover a fiscalização para uma avaliação in loco do imóvel. Louvável iniciativa que restou por demonstrar, inclusive com a juntada de fotos e de amostras mais precisas, constantes do banco de dados, a verossimilhança do valor apontado pela municipalidade.

Nesse sentido, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LEANDRA CARNEIRO LUCHESI** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto do Relator.





**Acórdão nº 8.181**

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

**PEDRO ANTONIO BATISTA MARTINS**  
CONSELHEIRO RELATOR

