



Acórdão nº 8.542

Sessão do dia 1º de dezembro de 2005.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.305

Recorrentes: **CARLOS LOSADA LOPEZ** e sua Mulher **MATILDE ARIAS LOPEZ**

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

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

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

ITBI – VALOR VENAL

Há de ser acolhido o valor venal reconhecido pelo Contribuinte, quando o órgão técnico para a avaliação dos imóveis para fins de incidência do ITBI informa que não tem possibilidade de indicar o valor de mercado do imóvel, na época da ocorrência do fato gerador. Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.

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

R E L A T Ó R I O

Em sessão realizada em 12 de fevereiro de 2004, este Conselho decidiu, por unanimidade, converter o julgamento em diligência, para que a Divisão Técnica do ITBI procedesse, através de vistoria, nova apuração do valor venal do imóvel, considerando, no mínimo, 5 imóveis compatíveis com o imóvel em referência e localizados no mesmo prédio.





Acórdão nº 8.542

Às fls. 115, o engenheiro Paulo César Cordeiro, junta fotos do imóvel e acrescenta que este possui vista parcial para o mar e para a área interna do Condomínio, informando, ainda, que na data da vistoria o apartamento passava por obras de restauração de revestimento e pinturas devido a rachaduras ocasionadas por trabalho das estruturas.

Às fls. 127, a Fiscal de Rendas Maria Antonieta Nascimento, da Divisão Técnica do ITBI, informa que, tendo em vista a ocorrência do fato gerador em 06/12/2002, “não é possível nos reportar hoje àquela situação de então, tanto no que se refere ao estado de conservação do imóvel, como também ao mercado imobiliário, o que inviabiliza a vistoria solicitada.”

Entretanto, utilizando 5 amostras, para as quais foram feitos lançamentos de ITBI, aceitos pelos adquirentes e pagos, localizadas no mesmo prédio e do método comparativo de dados de mercado, chegou ao valor venal de R\$1.895.479,92.

Às fls. 130, o Representante da Fazenda opina pela adoção do valor apontado pela Divisão Técnica.

Às fls. 135, O Requerente junta petição alegando que as cinco provas apresentadas não condizem com o fato gerador, visto que os apartamentos, apesar de serem no mesmo prédio, são colunas altas, muitos de frente e até coberturas, onde pode haver uma diferença por m² de até 50% do valor.

Aduz, ainda, que como a Fiscal não apresentou nenhuma avaliação do imóvel na época do requerimento e que afirma não ser possível fazê-lo na presente data, sugere que seja aceito o valor calculado pela GD EMPREENDIMENTO, vendedora do imóvel, e que calculou o valor em R\$1.435.130,32.

A Representação da Fazenda, em nova manifestação, fls. 138, pelo deferimento do recurso voluntário.

É o relatório.





Acórdão nº 8.542

V O T O

Este Conselho decidiu por unanimidade, em 12 de fevereiro de 2004, tendo em vista as dúvidas levantadas pelo então Relator sobre a compatibilidade dos elementos amostrais com o imóvel, converter o julgamento em diligência, para o órgão técnico proceder, através de vistoria, à nova apuração do valor venal.

A vistoria foi feita pelo engenheiro Paulo César Cordeiro, que juntou fotos do imóvel, informando que o mesmo possui vista parcial para o mar e que passava por obras de restauração do revestimento e pintura devido a rachaduras por trabalho nas estruturas.

A Divisão Técnica do ITBI, fls. 127, informa que não é possível se reportar à situação da época da ocorrência do fato gerador (06.12.2002), tanto no que se refere ao estado de conservação do imóvel, quanto ao mercado imobiliário, o que inviabiliza a vistoria solicitada.

O laudo feito por aquela Divisão, que detém a competência para a avaliação dos imóveis para fins de tributação pelo ITBI, utilizou o método comparativo de dados de mercado, através de 5 amostras, para os quais foram efetuados lançamentos que foram pagos, situados no mesmo prédio – bloco 2- do empreendimento Barra Golden Green, concluindo pelo valor de R\$1.895.479,92.

Ocorre que o método comparativo só deve ser efetuado com amostras colhidas no mercado imobiliário e as utilizadas se referem, todas, a valores arbitrados pela Coordenadoria do ITBI, pagos pelos respectivos adquirentes, que muitas vezes preferem pagar o imposto arbitrado, por urgência nas transações.

Desta forma, se o órgão competente se declarou incapaz de avaliar o imóvel na época da ocorrência do fato gerador, não há como manter o valor arbitrado, motivo pelo qual **DOU PROVIMENTO** ao recurso, fixando como base de cálculo do ITBI o valor reconhecido pelo Recorrente (fls.136): R\$ 1.435.130,32 (um milhão quatrocentos e trinta e cinco mil cento e trinta reais e trinta e dois centavos).





PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Processo nº 04/324.616/2002
Data da Autuação: 09/12/2002
Rubrica: fls.: 144

Acórdão nº 8.542

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: **CARLOS LOSADA LOPEZ** e sua Mulher **MATILDE ARIAS LOPEZ** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto da Relatora.

Ausentes da votação os Conselheiros **ROBERTO LIRA DE PAULA** e **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**, substituídos, respectivamente, pelos Suplentes **ALOISIO JOSÉ CARNEIRO DE REZENDE** e **PAULO HENRIQUE BARROS BERGQVIST**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2005.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ
CONSELHEIRA RELATORA



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