



Acórdão nº 8.544

Sessão do dia 1º de dezembro de 2005.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.513

Recorrente: **RONALDO LEANDRO MARQUES**

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

Relator: Conselheiro **MARCO AURELIO ARRUDA DE OLIVEIRA**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

ITBI – VALOR VENAL - REDUÇÃO

É de ser aceito o valor proposto pelo órgão técnico competente, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua rejeição. Recurso Voluntário provido parcialmente. 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. 89/90, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de recurso interposto por Ronaldo Leandro Marques em face da decisão do senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, F/CRJ, que julgando improcedente a impugnação apresentada frente à Nota de Lançamento nº 0699/03, de 12/08/03, da Coordenadoria do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, F/CIT (fls. 44), manteve a cobrança do ITBI calculado sobre o valor de R\$ 747.831,95 (setecentos e quarenta e sete mil oitocentos e trinta e um reais e noventa e cinco centavos) atribuído à promessa de compra e venda do imóvel constituído do prédio e terreno localizado na rua Moraes e Silva nº 78 (inscrição n.º 0.110.187-2) (fls. 48/49).





Acórdão nº 8.544

Do exame do processo se observa que:

- segundo a escritura o imóvel foi adquirido por R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) entregues em 18/05/01 como sinal e princípio de pagamento e R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) “ através de 15 (quinze) prestações mensais e sucessivas, no valor cada uma de R\$ 15.000,00 (quinze e mil reais) vencendo-se a primeira em 18/06/01 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes” (fls. 31vº).
- não se conformando com a avaliação feita pela F/CIT para fins de cobrança do ITBI, R\$ 733.636,62 (setecentos e trinta e três mil seiscentos e trinta e seis reais e sessenta e dois centavos), o contribuinte a impugnou alegando “o valor está completamente fora do mercado” (fls. 02).
- encaminhando o processo à Divisão Técnica da F/CIT, em razão de na certidão de ônus reais o imóvel ser descrito como um terreno e suas medidas terem sido retificadas (fls. 10/11) e segundo fotos juntadas haver no local uma construção não licenciada onde funciona um estabelecimento de veículos (fls. 12/13), o expediente foi remetido à Coordenadoria do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, F/CIP, para as providências cabíveis quanto ao IPTU e taxas;
- devolvido à F/CIT com a medidas retificadas, procedeu-se a nova avaliação, chegando-se ao valor de R\$ 747.831,95 (fls. 41), que serviu de base à emissão da Nota de Lançamento nº 0699/03, de 12/08/03 (fls. 44);
- chamado a manifestar-se, face a nova base de cálculo atribuída, o Contribuinte demonstrou interesse em manter a impugnação (fls. 45);
- em razão de não ter sido apresentado fato novo e do laudo elaborado pela Divisão Técnica da F/CIT, usando o Modelo Matemático de “Jerret” (fls. 42) ter considerado todas as alegações anteriores, o senhor Coordenador da F/CRJ julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 0699/03 (fls. 48/49);





Acórdão nº 8.544

- fazendo menção à tramitação do processo e à situação do imóvel, terreno retangular que no máximo comporta a construção de um prédio de 20 (vinte) apartamentos, face às suas medidas, 12,30m (doze metros e trinta centímetros) de frente e fundos, com 82 m (oitenta e dois metros) e um lado de 87m (oitenta e sete metros) em outro, o Contribuinte recorreu pedindo que fosse feita uma vistoria no local para que o valor atribuído à operação fosse reduzido e pudesse efetuar o pagamento com um preço justo; e
- remetido o processo à Divisão Técnica da F/CIT, para nova apreciação, retorna a esta Casa com a informação de que o terreno apresenta potencial de construção de 20 (vinte) apartamentos e, pelo Método Involutivo de Avaliação alcança o preço de R\$ 757.227,12 (setecentos e cinquenta e sete mil duzentos e vinte e sete reais e doze centavos), valor superior ao constante da Nota de Lançamento (fls. 60).

Como se nota, frente à simples alegação de que o valor atribuído ao negócio está fora do mercado, foram realizadas vistoria do imóvel e duas avaliações, confirmando que o valor do imóvel é bem superior ao proposto pelo Recorrente.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso voluntário.

É o relatório.

V O T O

Tendo em vista a redução sugerida pela Divisão Técnica (FCIP/6) em reavaliação, aproximando-se consideravelmente do valor constante do Laudo apresentado pelo Contribuinte, tendo sido observados os aspectos levantados pela Contribuinte, inclusive mercadológicos ao que se refere à localização, acolho as razões da Representação da Fazenda e voto pelo PROVIMENTO PARCIAL do Recurso, para reduzir o valor venal do imóvel para R\$ 646.531,13.





A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **RONALDO LEANDRO MARQUES** 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 do Relator.

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

MARCO AURELIO ARRUDA DE OLIVEIRA
CONSELHEIRO RELATOR

