



**Acórdão n° 8.556**

Sessão do dia 08 de dezembro de 2005.

**RECURSO VOLUNTÁRIO N° 7.315**

Recorrente: **LEONARDO OMAR AMAYA**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **RAUL ARARIPE NETO**

***ITBI – REVISÃO DE VALOR***

*Há que ser reduzido o valor venal do imóvel, com fundamento em reavaliação procedida pelo órgão técnico-fazendário competente, para adequá-lo ao seu real valor de mercado. Aplicação do disposto no art. 118, inciso II, do Decreto “N” n° 14.602/96 (Regulamento do Processo Administrativo Tributário). Recurso Voluntário parcialmente provido. 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. 47, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Chega o presente a Este E. Conselho em razão de recurso voluntário interposto por Leonardo Omar Amaya em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários que julgou parcialmente procedente a impugnação à Nota de Lançamento n.º 1307/2004, referente ao ITBI decorrente da compra e venda do imóvel localizado na Av. das Américas, n.º 1917, bl. B, loja P, na Barra da Tijuca.





**Acórdão nº 8.556**

A base de cálculo do imposto, objeto da Nota de Lançamento ora combatida, foi estabelecida em R\$ 372.401,72 (trezentos e setenta e dois mil, quatrocentos e um reais e setenta e dois centavos). O ora Recorrente impugnou o lançamento sob a alegação, em síntese, de que a loja estaria situada com frente para rua perpendicular à Av. das Américas, virada para dentro do condomínio, e que o preço de mercado seria a metade do valor arbitrado pela Prefeitura.

Com base em avaliação de fls. 23/24, efetuada pela Divisão de Avaliação do ITBI, a Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou parcialmente procedente a impugnação, reduzindo o valor inicialmente lançado para R\$ 258.516,31 (duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e dezesseis reais e trinta e um centavos).

Irresignado com a decisão, o contribuinte dela recorreu, alegando, em resumo, que o valor de R\$ 3.077,57 por m<sup>2</sup> estaria muito acima do valor de mercado; que imóveis novos no endereço de mesmo nome, com total infra-estrutura e recursos de última geração, estariam sendo vendidos a razão de R\$ 3.000,00 por m<sup>2</sup>; que a loja valeria cerca de R\$ 180.000,00 e que se tratando de um imóvel com 15 anos de construção, haveria de se considerar a depreciação natural. O Recorrente junta ao recurso algumas avaliações realizadas por empresas que seriam conceituadas no mercado imobiliário e publicações de anúncios de jornal.

Remetido o presente processo à Divisão Técnica do ITBI, o órgão observou que em decorrência de transação anterior, o mesmo imóvel fora avaliado, por meio do processo 04/323054/2000, em R\$ 140.038,81, tendo sido pago o respectivo imposto em 18/04/2000. A par disso, reconheceu que, de fato, a loja não usufrui da mesma visibilidade das localizadas de frente para a Av. das Américas. Em razão disso, o órgão técnico propôs a utilização da mesma base de cálculo apurada em 2000, devidamente atualizada, perfazendo o valor de R\$ 196.434,00 (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e quatro reais).”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento parcial do recurso.

É o relatório.





## V O T O

Trata-se de revisão do valor venal do imóvel localizado à Av. das Américas, 1917, bloco “B”, loja “P”, na Barra da Tijuca.

O imóvel foi negociado por R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), tendo sido avaliado inicialmente pela Divisão Técnica do ITBI em R\$ 372.401,72 (trezentos e setenta e dois mil, quatrocentos e um reais e setenta e dois centavos), que deu origem à Nota de Lançamento nº 1.307/04, no valor de R\$ 7.448,03 (sete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e três centavos).

O contribuinte, inconformado com tal avaliação, impugnou a mesma, tendo a Divisão Técnica do ITBI feito a revisão da avaliação, reduzindo-a para R\$ 258.516,31 (duzentos e cinqüenta e oito mil, quinhentos e dezesseis reais e trinta e um centavos).

Insatisfeito com a reavaliação procedida, o contribuinte no uso de seus direitos houve por bem recorrer a este Conselho de Contribuintes, juntando ao seu Recurso Voluntário ampla documentação composta de laudos de diversas empresas imobiliárias, assim como recorte de jornais de imóveis similares em oferta.

O contribuinte entende que o justo valor do imóvel, com base nos laudos que acosta aos autos, é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

A Fiscal de Rendas Viviane Taveira Maciel ao analisar o Recurso Voluntário e encaminhá-lo à chefe da Divisão Técnica do ITBI, informa que o referido imóvel em sua negociação anterior, realizada no ano de 2000, foi avaliado para fins de ITBI, em 5/1/2000, em R\$ 140.038,81 (cento e quarenta e oito mil, trinta e oito reais e oitenta e um centavos), e que o referido valor atualizado para o ano de 2004 passa a ser de R\$ 196.434,00 (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e quatro reais), que propõe seja adotado como novo valor venal.

A douta Representação Fazenda acata a sugestão do órgão técnico-fazendário e propõe o provimento parcial do Recurso Voluntário, reduzindo-se a base de cálculo do ITBI para R\$ 196.434,00 (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e quatro reais).





**Acórdão nº 8.556**

O valor proposto pela Divisão Técnica do ITBI corresponde a R\$ 2.338,50/m<sup>2</sup> (dois mil, trezentos e trinta e oito reais e cinquenta centavos por metro quadrado), muito próximo a uma das amostras apresentadas pelo contribuinte à fls.40 que tem o valor unitário de R\$2.333,33/m<sup>2</sup> (dois mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos por metro quadrado).

Outrossim, dois dos três laudos acostados pelo contribuinte corroboram tal valor, ao avaliar (fls. 37) o valor venal da loja em questão entre R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e (fls. 39) em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Pelo exposto, por ser a Divisão Técnica do ITBI, de conformidade com o art. 118, inciso II, do Decreto "N" 14.602/96, que regulamenta o Processo Administrativo Tributário, o órgão competente para prestar informações aos órgãos julgadores no que se refere ao valor venal de imóvel, DOU PROVIMENTO PARCIAL ao presente Recurso Voluntário, reduzindo-se a base de cálculo do ITBI para R\$ 196.434,00 (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e quatro reais).

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **LEONARDO OMAR AMAYA** 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.





PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº 04/323.936/2004  
Data da Autuação: 11/08/2004  
Rubrica: fls.: 51

**Acórdão nº 8.556**

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

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ROBERTO LIRA DE PAULA**  
CONSELHEIRO RELATOR



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