



Acórdão nº 8.557

Sessão do dia 08 de dezembro de 2005.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 6.835

Recorrente: **MARIA HELENA DA SILVA**

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

Relator: Conselheiro **CLAUDIO VICTOR NASAJON SASSON**

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

ITBI – REVISÃO DO VALOR VENAL

Mantém-se o valor venal fixado na decisão de primeira instância, fundamentada em laudo da Divisão Técnica do ITBI, quando a peça recursal não aponte falhas 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. 67/69, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se da análise de recurso voluntário referente à Nota de Lançamento Nº 755 de 01 de setembro de 2003.



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



DOS FATOS E DO DIREITO

A Nota de Lançamento Nº 755 de 01 de setembro de 2003, corresponde à verificação de que o Contribuinte é devedor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter-Vivos, por Ato Oneroso, nos termos dos artigos 12 e 20, inciso VII, ambos da Lei 1.364/88.

Em sua impugnação, às fls.03, a Recorrente alega, em resumo:

- O imóvel foi construído há 60 anos, encontrando-se em péssimo estado de conservação, conforme fotos de fls.15/21;
- Todo o piso preciso ser trocado, o encanamento é antigo, há infiltrações e o sistema de gás natural não funciona;
- Há um prédio ao lado direito da casa, o que a torna devassada e escura. Nos fundos, há uma casa humilde que está ruindo;
- A base de cálculo de R\$346.957,27 não reflete o valor de mercado que é o valor efetivamente pago de R\$202.000,00;
- A certidão de fls.10 comprova que a casa é utilizada para fins residenciais;

Em 28/07/03, autoridade fiscal da F/CIT solicitou a apresentação de fotos dos compartimentos internos do imóvel, fotos estas que vieram a ser juntadas às fls.24/26.

Em 19/08/03, às fls.27, a Assistente II da F/CIT-3 determinou o envio de memorando de ciência à contribuinte de que, de acordo com o art.165, §1º do Decreto 14.602/96, *“não integram o Procedimento de Revisão de Valor Venal os expedientes que objetivem a alteração do valor venal, como decorrência da revisão dos respectivos elementos cadastrais que sejam parte dos critérios técnico-legais de sua definição”*. Consta, também, do referido memorando que, de acordo com o art.16, parágrafo único do Decreto 14.602/96, *“no caso de divergência entre os elementos cadastrais, estas deverão ser sanadas antes do prosseguimento do feito junto à Coordenação do IPTU”*. A referida autoridade esclareceu, ainda, questões relativas ao curso da mora.

Tendo tomado ciência do memorando acima citado, em 25/08/03, conforme despacho de fls.27, a Recorrente efetuou, em 26/08/03, depósito no valor de R\$6.939,15, na Superintendência do Tesouro Municipal, conforme documento juntado às fls.28.





Acórdão nº 8.557

Às fls.29, Fiscal de Rendas da F/CIT-2 exarou despacho informando que “*Após análise da escritura de promessa de compra e venda, juntada às fls.12/14, verificamos que o fato gerador ocorreu na data de hoje, 27/08/2003*”.

Em 01/09/03, foi lavrada a Nota de Lançamento em questão (fls.02), tendo a Recorrente dela tomado ciência em 12/09/03.

Em 31/10/03, a Recorrente informou que a pendência relativa à tipologia e à utilização do imóvel já foi resolvida, conforme documento que juntou às fls.35, e solicitou o prosseguimento do presente processo e revisão de valor venal.

Em 12/11/03, às fls.39, a Diretora da Divisão Técnica do ITBI propôs o deferimento parcial da impugnação apresentada, tendo em vista o laudo de avaliação de fls.37/38.

Em 24/11/03, às fls.42, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, com base no parecer de fls.41, julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do ITBI para R\$272.164,37.

Em 10/05/04, a Recorrente apresentou recurso voluntário de fls.49/49v, no qual ratifica suas alegações anteriores e, em resumo, acrescenta que o valor venal para o IPTU é de R\$135.639,00 e que o imposto deve ser calculado sobre o preço da compra do imóvel, a saber R\$202.000,00.

Em 22/06/04, às fls.65, Fiscal de Rendas da F/CIT-3 informou, em resumo:

- Não acatar o valor declarado pela Recorrente não significa desacreditar em suas informações. Segundo Sergio Abunahman (Curso de Engenharia Legal e de Avaliações), “*o valor de mercado, segundo os conceitos usuais, é o maior preço que o imóvel pode ter, uma vez posto à venda, abertamente, por um tempo razoável para encontrar comprador que estará desejoso de comprar, mas não forçado, e o vendedor desejoso de vender, mas não compelido*”;
- Em pesquisa realizada no banco de dados do ITBI, foi obtida amostra composta por imóveis que mais se assemelhavam ao avaliando. Utilizando-se o método comparativo, tomando-se como preço dos elementos amostrais os valores declarados pelos respectivos adquirentes e considerando, ainda, o precário estado de conservação do imóvel em tela, foi obtido o valor de R\$288.272,87 , superior ao deferido em primeira instância.”





Acórdão nº 8.557

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

A alegação de que o venal do imóvel para efeito do IPTU é menor que a base adotada para efeito do ITBI é relevante e deve ser considerada. Se dois órgãos técnicos do município divergem com relação ao valor do imóvel, considero ser justo que o contribuinte possa basear-se no que lhe é mais favorável para efeito de ambos os tributos.

Por outro lado, assim como o ITBI, o IPTU avalia imóveis de forma geral, baseado em critérios como localização, área construída etc. e não de forma individual e personalizada, salvo quando solicitado a fazê-lo a causa de algum pleito.

Ao contrário, a avaliação do ITBI presente às fls. 53, refere-se especificamente ao imóvel em pauta, realizada posteriormente à geração do IPTU, e portanto, mais personalizada e justa do que a avaliação genérica.

Também há de se considerar a colocação da fazenda quanto ao fato de que tal avaliação considerou que todos os demais imóveis da amostra, tomados pelo valor declarado, e de idade semelhante, estariam em melhores condições do que o do presente pleito, razão para ter sido aplicado um fator de redução de 15%.

Assim sendo, acato os argumentos da fazenda e julgo IMPROCEDENTE o recurso voluntário, opinando por manter-se a nota de lançamento com base no valor já reduzido pela avaliação do ITBI, em R\$ 272.164,37.





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

Processo nº 04/323.442/2003
Data da Autuação: 25/07/2003
Rubrica: fls.: 76

Acórdão nº 8.557

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARIA HELENA DA SILVA** 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.

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

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

CLAUDIO VICTOR NASAJON SASSON
CONSELHEIRO RELATOR



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