



**Acórdão nº 9.976**

Sessão do dia 01 de novembro de 2007.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 10.797**

Recorrente: **KATIA NASCIMENTO GUIMARÃES**

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

Relatora: Conselheira **VERA LUCIA FERREIRA DE MELLO HENRIQUES**

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

***ITBI – PROMESSA DE COMPRA E VENDA  
QUITADA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM  
CONSTRUÇÃO – BASE DE CÁLCULO***

*Na hipótese de transação imobiliária com imóvel ainda em fase de construção, portanto celebrada antes do “habite-se”, a base de cálculo do imposto é o valor de mercado da fração ideal de terreno, observado o valor apurado pelo órgão técnico competente, nos termos do artigo 118, do Regulamento do Processo Administrativo-Tributário, aprovado pelo Decreto nº 14.602/96. Inteligência dos artigos 14, 16, 18 e 20, inciso VII, da Lei nº 1.364/88. Recurso voluntário 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. 56/58, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se da análise de recurso voluntário referente à Nota de Lançamento nº 590, de 14 de maio de 2007.



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**



**Acórdão nº 9.976**

## DOS FATOS

A Nota de Lançamento nº 590 de 14 de maio de 2007 corresponde à verificação de que a Contribuinte é devedora 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, de fls. 03, datada de 14/05/07, a Recorrente alega, em resumo:

- As partes sociais (piscina e salão de festas) não funcionam porque, na inexistência de “habite-se” e IPTU, ainda não foi implantado o condomínio;
- O lugar onde o prédio foi construído está em estado precário;
- Não possui condição de pagar o tributo exigido.

Fotografias do exterior e do interior do imóvel foram juntadas, respectivamente, às fls. 17 e 21/22.

Em 15/06/07, à fl. 28, o Diretor da Divisão Técnica do ITBI propôs o indeferimento da impugnação apresentada, tendo em vista o laudo de avaliação de fls. 25/27, através do qual chegou-se a uma base de cálculo superior à utilizada na Nota de Lançamento em questão.

Em 22/06/07, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, com base no parecer de fl. 30 e nas informações prestadas pela Divisão Técnica do ITBI às fls. 25/28, julgou improcedente, à fl. 31, a impugnação apresentada e manteve a Nota de Lançamento nº 590/07, nos termos em que foi lavrada.

Em 03/07/07, às fls. 34/34v, a Recorrente apresentou recurso voluntário, no qual alega, em resumo:

- Mesmo imóveis superiores, quatro anos mais novos e vizinhos ao seu sofrem desvalorização causada pela falta de urbanização e pela inexistência de asfalto nas ruas. Junta fotos de fl. 40;
- O imóvel em questão foi adquirido em fase final de construção, em 2003, encontrando-se, até hoje, sem “habite-se” e sem IPTU;
- Os condôminos, inclusive ela, realizaram diversas melhorias no imóvel, que foi entregue sem revestimento de azulejos na cozinha e sem janela na área de serviço, conforme cópias de folhas do Manual do Proprietário juntadas às fls. 35/39.



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.976**

Em 12/07/07, à fl. 43, a autoridade fiscal da F/CIT-3 informou, em resumo:

- O apartamento encontra-se cadastrado no IPTU sob o nº 3072541-0;
- Em consulta ao banco de dados da F/CIT, selecionou 4 imóveis localizados na mesma rua do imóvel avaliando, um dos quais no mesmo prédio. Como as diferenças entre os valores declarados e o arbitrado são inferiores a 10%, sugere o indeferimento do pleito.

Em 30/07/07, à fl. 47, a Requerente juntou petição, na qual, além de solicitar prioridade no julgamento, justificada pelo curso da mora, lembrou que o condomínio possui “habite-se” parcial, no qual não foi incluído seu apartamento, razão pela qual entende não estar sendo lançado o Imposto Predial, mas sim o Imposto Territorial, conforme cópia da guia 00/2007 (fl. 50).

À fl. 51, a Representação da Fazenda solicitou que o presente processo fosse enviado à F/CIT-3, a fim de que o referido órgão informasse o valor venal da fração de terreno correspondente ao imóvel em tela, à data 07/05/03. Em atendimento à solicitação da Representação da Fazenda, a F/CIT-3 informou, à fl. 52, que o valor venal da fração de terreno correspondente ao imóvel em tela, em 07/05/03, é R\$ 28.151,34.

À fl. 54, a Representação da Fazenda solicitou que a Recorrente fosse convocada a manifestar-se a respeito do valor venal da fração ideal de terreno. Em atendimento à solicitação da Representação da Fazenda, a Recorrente declarou, à fl. 55, que concorda com o valor de R\$ 28.151,34, sugerido pela F/CIT-3.”

A Representação da Fazenda manifesta-se, às fls. 58/59, pelo provimento do recurso, reduzindo a base de cálculo consignada na Nota de Lançamento nº 590/07 para R\$ 28.251,34, observada a conseqüente exclusão dos acréscimos moratórios, nos termos do art. 182, § 1º da Lei nº 691/84.

É o relatório.



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**



**Acórdão nº 9.976**

## V O T O

Trata-se de imóvel adquirido em fase final de construção, correspondente ao apartamento 1007, com a fração ideal de 0,007877 do terreno do empreendimento situado na Rua Aroazes nº 730 – Jacarepaguá, com direito a uma vaga de estacionamento no pavimento térreo, mediante Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda (fls. 09/13), lavrada em 07/05/2003, com quitação do preço, no valor de R\$ 60.000,00, ocorrida na mesma data.

Diante do inconformismo da Contribuinte com o valor venal atribuído ao imóvel na Nota de Lançamento nº 590/2007, base de cálculo do imposto incidente sobre a aquisição, na importância de R\$ 93.837,79, o assunto foi analisado pelo órgão técnico da Coordenadoria do ITBI, que, avaliando o imóvel pelo Método do Custo de Reprodução, chegou a um valor superior ao do lançamento – de R\$ 95.346,52. Diante disso, a instância singular julgou improcedente a impugnação, mantendo o valor venal constante do lançamento original.

No recurso interposto a este E. Conselho, a Recorrente reitera o fato de o imóvel ainda não possuir o “habite-se”, conforme certidão de fls. 14, além do precário estado do local onde se situa o prédio, demonstrado por fotografias anexadas aos autos, bem como a necessidade que teve de realizar, às suas expensas, várias melhorias no apartamento, comprovadas com os documentos de fls. 35/39.

Novamente instada a se manifestar, a F/CIT-3 opina pela manutenção da base de cálculo confirmada pela instância singular, conforme se infere do pronunciamento de fls. 43.

Acontece, porém, constar dos autos que o imóvel ainda não possui “habite-se”, e que a guia 00/2007, corresponde ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, inscrição nº 3.072.541-0, emitida ainda em nome da Construtora Jóia Ltda., outorgante da escritura de promessa de compra e venda, que cumulava a condição de incorporadora-construtora do empreendimento em questão.

Diante disso, a douta Representação da Fazenda solicitou a remessa deste processo à F/CIT-3, para que fosse avaliado o valor da cota de terreno correspondente ao referido imóvel, obtendo a informação de fls. 52, nos seguintes termos: considerando como 30% do valor do imóvel a parcela referente à cota de terreno, de acordo com a tabela elaborada pelo Engenheiro Mandelblatt, referendada pelo Instituto de Engenharia Legal, o valor da fração de terreno correspondente à unidade imobiliária em questão, à data da ocorrência do fato gerador do imposto, é de R\$ 28.151,34. Tal valor foi submetido posteriormente ao conhecimento da Recorrente, merecendo sua concordância, conforme se infere das fls. 55.



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.976**

Ressalte-se que a manifestação do órgão técnico, provocada pela Representação da Fazenda, encontra respaldo em decisão do Secretário Municipal de Fazenda, exarada em 13/12/2004 (processo 04/000.963/99), após manifestação nos autos do referido processo, da PG/4ª - Procuradoria Setorial e da PG/Procuradoria Tributária.

A autoridade superior desta Secretaria, acolhendo o entendimento da Coordenadoria de Consultas e Estudos Tributários, determinou àquele órgão que orientasse sobre o *“adequado entendimento quanto às bases de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, relativamente às obrigações tributárias recorrentes nas contratações para aquisição, antes do “habite-se”, de unidades imobiliárias erigidas sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Lei das Incorporações Imobiliárias”*.

Conforme se infere do pronunciamento de fls. 61, aprovado pelo titular da Coordenadoria de Consultas e Estudos Tributários (fls. 62), após amplo debate que se travou no mencionado processo, *“resultou pacífico o entendimento respaldado na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de que a incorporação imobiliária por preço global configura dois fatos jurídicos distintos: a transferência da titularidade da fração do terreno e o serviço de construção da futura unidade habitacional. Restou claro que o contrato de incorporação, de natureza mista, comporta a obrigação de dar – correspondente àquele primeiro fato - , e a obrigação de fazer – relativa ao segundo - , configurando dois fatos geradores tributários distintos no âmbito municipal. No primeiro caso haverá incidência de ITBI e no segundo, do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS)”*.

Conclui o parecer que:

Com base nessa conclusão, os procedimentos de lançamento do ITBI referentes a contratos de incorporação imobiliária por preço global firmados antes do “habite-se” da construção deverão levar em consideração que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem transmitido, ou seja, o valor correspondente à fração ideal do terreno, e não o valor total do contrato, uma vez que este inclui o preço do serviço de construção da unidade habitacional, que será tributado pelo ISS. Acrescente-se que tal critério de fixação da base de cálculo do ITBI é válido para contratos firmados com o incorporador antes ou durante a construção, independentemente do estágio em que se encontra a obra. Qualquer outra transmissão sujeita à incidência do ITBI efetivada posteriormente a esse contrato inicial com o incorporador e antes do “habite-se” deverá ter como base de cálculo o valor, na data da transação, da quota de terreno relativa à unidade negociada.



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.976**

Acresce salientar que este Colegiado vem adotando o referido entendimento, conforme se pode extrair do julgamento do Recurso Voluntário nº 6.724, realizado na sessão do dia 19/05/2005, consubstanciado no Acórdão nº 8.353, cuja ementa assim se expressava:

**ITBI – REDUÇÃO DE VALOR VENAL**

Há que ser reduzido o valor venal do imóvel, com fundamento em reexame procedido pelo órgão técnico competente, tomando-se como base de cálculo o valor da cota de terreno, em vista de a transação imobiliária haver ocorrido quando o imóvel se encontrava em fase inicial de construção.

Inteligência do inciso II, do artigo 118, do Decreto nº 14.602/96 (Regulamento do Processo Administrativo-Tributário).

Recurso provido. Decisão unânime.

Em face do exposto, e de acordo com o inciso II, do artigo 118, do Decreto nº 14.602/96, que elege a Divisão Técnica da Coordenadoria do ITBI, competente para fornecer informações aos órgãos julgadores acerca do valor venal de imóveis para efeitos de pagamento do imposto, DOU PROVIMENTO ao presente recurso voluntário, ficando, em consequência, reformada a decisão de Primeira Instância, no sentido de que seja reduzida a base de cálculo do imposto constante do lançamento original (Nota de Lançamento nº 590/2007), para a importância de R\$ 28.151,34 (vinte e oito mil, cento e cinquenta e um reais e trinta e quatro centavos), referente ao valor venal da fração ideal de terreno correspondente ao imóvel em tela, aplicando-se o disposto no parágrafo 1º, do artigo 182, da Lei nº 691/84, no tocante a não incidência de acréscimos moratórios.

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **KATIA NASCIMENTO GUIMARÃES** 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.



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.976**

Ausente da votação o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, substituído pelo Suplente ROBERTO RODRIGUES DE VASCONCELLOS.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2007.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**VERA LUCIA FERREIRA DE MELLO HENRIQUES**  
CONSELHEIRA RELATORA



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**