



Sessão do dia 04 de dezembro de 2008.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 11.642**

Recorrentes: **NATHALIE GRADEL LACS e PATRICK GRADEL LACS**

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

Relator: Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**

Representante da Fazenda: **FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**

***ITBI - BASE DE CÁLCULO***

*É de ser aceito o valor venal, para fins de incidência do ITBI, proposto pelo órgão técnico competente, quando os elementos constantes dos autos não recomendem sua rejeição. 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. 85/86, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por NATHALIE GRADEL LACS E OUTRO, face à decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ), que julgou improcedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento nº 0216/08, relativa à antecipação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre a Promessa de Compra e Venda lavrada em 01.02.1996, para o imóvel localizado na Rua Gal. Guedes da Fontoura, nº 1000, aptº 102, na Barra da Tijuca, inscrito sob o nº 2.048.080-2, mantendo a base de cálculo arbitrada em R\$ 303.550,25, frente a um valor declarado de R\$ 63.000,00 para a transação.

O imóvel avaliando é um apartamento, com área construída de 161 m<sup>2</sup>, localizado no Jardim Oceânico, na Barra da Tijuca.



**Acórdão nº 10.741**

A Divisão Técnica do ITBI (F/CIT-3) avaliou o imóvel, para o julgamento de primeira instância, em R\$ 322.440,26, através do Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme o Laudo de Avaliação juntado, às fls. 43/44, e segundo a promoção de fls. 45. Desta forma, opinou o órgão técnico pelo indeferimento da impugnação, uma vez que o valor venal encontrado para o imóvel avaliando foi superior ao originalmente lançado.

A Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/CRJ), recepcionando as conclusões da Divisão Técnica do ITBI (F/CIT-3), órgão técnico competente para instruir os litígios nos julgamentos em primeira instância, julgou improcedente a impugnação apresentada.

Inconformada, a Recorrente alega, em seu Recurso Voluntário, que não entende como pode existir comparativo para três imóveis localizados na mesma rua, porém, em prédios com infra-estrutura muito superior, com metragens completamente diferentes (84 m<sup>2</sup>, 130 m<sup>2</sup> e 169 m<sup>2</sup>), fatos geradores distintos (30.11.2000, 27.06.2001 e 07.08.2001) e, principalmente, utilizando como fator principal o valor declarado pelo contribuinte, quando se sabe que, em vários casos, o valor declarado é acordado entre as partes.

A Recorrente juntou cópia dos Classificados do Jornal O Globo, com 4 anúncios, para imóveis semelhantes, registrando valores de venda de, respectivamente, R\$ 285.000,00, R\$ 270.000,00, R\$ 310.000,00 e R\$ 295.000,00.

Alegou, por fim, a Recorrente, que o valor de R\$ 1.885,40 por m<sup>2</sup> construído estava muito acima do valor de mercado, para um apartamento com 11 anos de idade, no primeiro andar e com 161 m<sup>2</sup> edificadas.

A Divisão Técnica do ITBI (F/CIT-3), em atenção ao disposto no art. 118, II do Decreto nº 14.602/1996, esclareceu que os anúncios de jornal anexados pela Recorrente não apresentam informações suficientes para análise destes elementos, uma vez que não se sabe o endereço completo, área, padrão construtivo ou idade, sendo inviável qualquer trabalho de homogeneização para obtenção de um valor por metro quadrado.

Esclareceu, outrossim, o órgão técnico, quanto às críticas feitas pela Recorrente a respeito do laudo comparativo de dados de mercado apresentado em primeira instância, que estas demonstram a falta de um elementar conhecimento das práticas avaliatórias estabelecidas na NBR 14.653, norma elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas para avaliação de Bens Imóveis.

Houve por bem o órgão técnico, todavia, a fim de apurar o correto valor venal da unidade imobiliária, elaborar um novo Laudo de Avaliação pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme a Norma de Avaliação NBR 14.653-2, com homogeneização pela metodologia inferencial, a partir dos valores declarados pelos contribuintes de ITBI para 8 (oito) transações de imóveis residenciais no mesmo logradouro ou em logradouros próximos àquele do imóvel avaliando, conforme consta, às fls. 63 e 72/75, e segundo os protocolos de ITBI juntados, às fls. 64/71.



**Acórdão nº 10.741**

Tendo em vista que, através da nova avaliação, chegou-se a um valor venal médio para o imóvel de R\$ 306.919,48, opinou o órgão técnico pela manutenção da base de cálculo do tributo atribuída na Nota de Lançamento contestada, de R\$ 303.550,25.”

A Representação da Fazenda requer o improvimento do recurso.

É o relatório.

## V O T O

A Divisão Técnica do ITBI, que é o órgão técnico da Secretaria Municipal de Fazenda competente para instruir o julgamento dos litígios tributários que versem sobre a base de cálculo do imposto, elaborou parecer no sentido de que o valor apontado pelo contribuinte, na monta de R\$ 63.000,00, não corresponde ao valor do imóvel em questão. Desta forma, utilizando os critérios mais adequados para atribuir o valor do imóvel, após a elaboração de sucessivos laudos, concluiu o órgão técnico que o valor do imóvel era de R\$ 303.550,25.

Sendo a Divisão Técnica do ITBI o órgão competente para prestar informações aos órgãos julgadores das demais instâncias no que tange à base de cálculo do imposto, e não tendo o contribuinte trazido prova em contrário, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso voluntário, mantendo o valor venal de R\$ 303.550,25, como entendimento adotado pelo órgão técnico da Fazenda.

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: **NATHALIE GRADEL LACS e PATRICK GRADEL LACS** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.



**Acórdão nº 10.741**

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, 16 de dezembro de 2008.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR