



Acórdão nº 11.325

Sessão do dia 12 de novembro de 2009.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 12.180

Recorrente: **PROURB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

Relator: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

ITBI – REVISÃO DE VALOR VENAL

Fica mantido o valor venal constante do lançamento e confirmado pela primeira instância administrativa, quando a peça recursal não apresentar elementos técnicos que justifiquem sua alteração. Aplicação do artigo 118, II, do Regulamento do Processo Administrativo-Tributário, aprovado pelo Decreto nº 14.602/96. 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. 86/87, que passa a fazer parte integrante do presente.

“PROURB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., empresa já devidamente qualificada, recorre a este Egrégio Conselho em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários — F/CRJ, que, em 05/12/08 (fls. 34), julgou improcedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento n.º 1226/08 do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, realizada Inter-Vivos, por Ato Oneroso — ITBI, às fls. 02.



Acórdão nº 11.325

DOS FATOS E DO DIREITO

Tendo o contribuinte acima identificado tomado ciência da referida Nota de Lançamento concernente ao ITBI, relativa à transação imobiliária havida em 23/10/08, mediante escritura de compra e venda lavrada em outro município (Niterói), cuidou de impugná-la por intermédio da contestação da base de cálculo tributária — vez que discordava do valor atribuído ao imóvel.

Com vistas a instruir os autos para o julgamento em primeira instância, às fls. 30/31 a Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT) produziu peça avaliatória com base no Método do Custo de Reprodução, que veio por concluir ser o valor venal do bem superior ao que servira ao lançamento, razão pela qual opinava, às fls. 32, pelo indeferimento do pleito (R\$ 1.941.160,05 e R\$ 1.926.476,49, respectivamente).

Com esse sustentáculo técnico, apoiado nas prescrições do art. 118, II, do Decreto "N" n.º 14.602/96 (PAT), a instância *a quo* produziu a mencionada decisão ora recorrida.

Devidamente representada, a parte, após tomar ciência (fls. 37), recorreu e, concomitantemente, solicitou prorrogação de prazo, com vistas a apresentar Laudo de Avaliação. Ao fim, tempestivamente, veio por oferecer a peça técnica de fls. 42/71, subscrita por profissional habilitada, como razões do recurso voluntário dirigido a este E. Conselho.

Mais uma vez, seguindo os ditames processuais da espécie, manifestou-se a F/SUBTF/GAT (fls. 83) com base nos elementos que vão das fls. 76/81 e conclusões constantes do quadro de fls. 82.

Embora tenha concluído por valor médio inferior ao lançado, assim se pronunciou o órgão técnico:

Como o imóvel avaliando é de posição frente e de bom padrão construtivo, consideramos razoável a manutenção da base de cálculo do tributo, por ser inferior ao limite superior do campo de arbítrio obtido pelo método (R\$ 1.986.854,35).

A Representação da Fazenda requer o improvimento do recurso.

É o relatório.



Acórdão nº 11.325

V O T O

O contribuinte inconformado com o valor venal atribuído ao imóvel objeto da lide apresentou o presente recurso, lastreando-se em bem elaborado aval que, entretanto, cometeu equívocos que o desqualificaram.

No método de custo de reprodução modificou parâmetros, sem, contudo, fundamentá-los, o que tornou insubsistente.

Já no método comparativo, embora tenha apresentado, inclusive, farta documentação fotográfica, entretanto, como bem apontou o parecerista que nos embasa, não forneceu a numeração de porta para que tais informações pudessem ser confirmadas.

Em vista disso, houve por bem, a Gerencia de Avaliações e Análises Técnicas, emitir laudo com base em espelhos extraídos do banco de dados da F/CIT e louvando-se em valores declarados.

O laudo comparativo, efetuado pela Gerencia de Avaliações e Análises Técnicas, encontrou um valor médio de R\$ 1.806.231,22 (um milhão, oitocentos e seis mil, duzentos e trinta e um centavos e vinte e dois centavos), dentro de uma faixa compreendida entre R\$ 1.625.608,10 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil, seiscentos e oito reais e dez centavos) e R\$ 1.986.854,35 (um milhão, novecentos e oitenta e seis mil, oitocentos e cinqüenta e quatro reais e trinta e cinco centavos), que abrange o valor venal original que serviu de base para o lançamento, que foi de R\$ 1.926.476,49 (um milhão, novecentos e vinte e seis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos), mas não o pleiteado pela recorrente, que está bem abaixo do referido intervalo, de tal forma que o mesmo não se lhe aproveita para corroborá-lo.

Por sua feita, o i. representante da Fazenda, tendo em vista que o base de cálculo que originou a lide está situada no quartil superior do intervalo, apresentou considerações de localização, tipologia, idade e vizinhança do imóvel que, certamente, convalidam o valor lançado. Com ele concordo, e diante da falta de respaldo do valor arbitrado pela *expert* do contribuinte, e, ainda, fundando-me no parecer da Gerencia de Avaliações e Análises Técnicas, órgão competente, à luz do art. 118, II, do Decreto 14.602/96, para subsidiar as decisões deste Conselho de Contribuintes, **NEGO PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário, mantendo incólume a decisão *a quo*.



Acórdão nº 11.325

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **PROURB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** 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.

Ausentes da votação os Conselheiros ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR e DENISE CAMOLEZ, esta substituída pelo Suplente LÊO BOSCO GRIGGI PEDROSA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2009.

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO RELATOR