

Acórdão nº 11.343

Sessão do dia 10 de dezembro de 2009.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 11.707

Recorrente: **MANOEL JESUS DO NASCIMENTO FERREIRA FILHO**
Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

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

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

Designado para redigir o voto: Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**

***ITBI – CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM
DILIGÊNCIA***

*Converte-se o julgamento em diligência,
quando se justifica a busca de novos elementos
necessários ao exame e decisão do litígio tributário.
Proposta acolhida. 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. 50, que passa a fazer parte integrante do presente.

“MANOEL JESUS DO NASCIMENTO FERREIRA FILHO, já devidamente qualificado, recorre a este Egrégio Conselho, tendo em vista a decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários — F/CRJ, que, em 09/04/08, JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada à Nota de Lançamento nº 0096/08, do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, realizada Inter-Vivos, por Ato Oneroso — ITBI, que inaugura o presente, mantendo-a integralmente.

Acórdão nº 11.343

DOS FATOS E DO DIREITO

Discute-se nestes autos o valor venal do imóvel identificado na inicial, situado na Praça Miguel Ozório, nº 116, Bl. 1, casa 4, no Recreio dos Bandeirantes, para efeito de lançamento do ITBI, vez que o mesmo é a base de cálculo do tributo.

O direito à aquisição do bem imóvel fora objeto da transação formalizada pela *escritura de promessa de cessão de direitos aquisitivos* colacionada às fls. 18/20. Tal instrumento previa o pagamento do preço em prestações cujo termo final era 20/01/2006. Importante observar, embora sem repercussão para o deslinde da matéria *sub judice*, que, posteriormente, em 01/11/07, as partes contratantes firmaram outro compromisso, denominado de *escritura de rerratificação*, quando de promitentes cedentes e promitente cessionário passaram à condição de promitentes vendedores e promitente comprador, em face da obtenção do título definitivo de aquisição pelos transmitentes, conforme R-8 da respectiva matrícula no competente registro imobiliário (fls. 08).

Inconformado com a base de cálculo definida para o lançamento — R\$395.668,90 (fls. 27) —, o sujeito passivo veio a impugná-lo. Todavia, com fundamento no estudo técnico de fls. 36/37, elaborado pela então competente Divisão Técnica do ITBI, a autoridade de primeira instância proferiu a decisão denegatória.

Ainda irrisignado, o sujeito passivo, às fls. 44, dirigiu petição onde solicita “o pagamento do valor de direito sem correção do ITBI”. Dentre suas razões, vislumbra-se inconformismo com a “multa” aplicada e a reiteração de que o valor de mercado não é superior a R\$ 300.000,00.”

A Representação da Fazenda opina pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Acórdão nº 11.343

VOTO

Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**
(Subscrito pelo Conselheiro **RELATOR**)

O presente Recurso Voluntário se insurge, *in fine*, à questão do justo valor venal do imóvel objeto da lide.

O bairro do Recreio dos Bandeirantes é reconhecidamente irregular em termos de valores de metro quadrado. Há áreas que, mesmo próximas, discrepam de valores.

A avaliação feita pela Coordenadoria do ITBI, segundo o método de reprodução, se mostra pouco apropriada para aquela região posto que nivela por igual todas as áreas ali localizadas. A Coordenadoria do ITBI tem um histórico de precisão quando utiliza seu banco de dados para, através do método comparativo, avaliar o valor venal de imóveis, daí não parecer razoável que tenha se valido do método de reprodução para indicar o valor venal do presente imóvel.

O imóvel em questão, uma casa localizada em um condomínio constante de 40 (quarenta) unidades, se mostra ideal para que se utilize o método comparativo. É bem provável que, no mesmo condomínio, tenham havido nos últimos algumas negociações.

Sendo assim, proponho a **CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA** para que o órgão responsável pela avaliação, utilizando-se do método comparativo, com amostras retiradas de seu banco de dados, localizadas preferencialmente no mesmo condomínio, ou em áreas assemelhadas, e com base nos valores declarados, promova uma nova avaliação do imóvel em questão.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MANOEL JESUS DO NASCIMENTO FERREIRA FILHO** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.



CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 04/325.025/2007

Data da Autuação: 07/12/2007

Rubrica: fls. 61

Acórdão nº 11.343

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, acolher a proposta formulada pelo Conselheiro ROBERTO LIRA DE PAULA, de conversão do julgamento do recurso em diligência, nos termos do seu voto, subscrito pelo Conselheiro RELATOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2010.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR
CONSELHEIRO RELATOR

ROBERTO LIRA DE PAULA
CONSELHEIRO