



**Acórdão nº 12.489**

Sessão do dia 15 de dezembro de 2011.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 12.750**

Recorrente: **VALENTE E CEGLIA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

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

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

Designada para redigir o voto vencedor da segunda preliminar: Conselheira **DIRCE MARIA  
SALES RODRIGUES**

***ITBI – INCORPORAÇÃO EM REALIZAÇÃO DE  
CAPITAL SOCIAL – PRELIMINAR DE  
DECADÊNCIA***

*Para efeitos de lançamento do imposto, quando verificada a atividade preponderante excludente do privilégio da não incidência, o prazo decadencial de 5 anos há de ser contado a partir do primeiro dia do exercício seguinte ao previsto na lei para esta apuração. Inteligência do inciso I do artigo 173 do CTN, c/c o § 3º do artigo 6º da Lei nº 1.364/88 com redação dada pela Lei nº 2.277/94. Preliminar rejeitada. Decisão unânime.*

***ITBI – VALOR VENAL – INOVAÇÃO NO  
RECURSO – INOPORTUNIDADE E  
EXTEMPORANEIDADE***

*A apresentação de pedido somente na fase recursal impede o conhecimento pelo Conselho de Contribuintes da matéria versada, por força dos efeitos da dupla preclusão - consumativa e temporal. Preliminar da Representação da Fazenda de não conhecimento parcial do Recurso Voluntário acolhida. Decisão por maioria.*

***IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS***



**Acórdão nº 12.489**

## **R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 93/94, que passa a fazer parte integrante do presente:

“VALENTE E CEGLIA PARTICIPAÇÕES LTDA., já devidamente qualificada, recorre a este Egrégio Conselho, em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários — F/CRJ, que, em 09/04/2010 (fls. 27), JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada à Nota de Lançamento 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.

O lançamento objeto do presente se deu em decorrência de ingresso do imóvel no capital social da Recorrente por incorporação para formação da sociedade, tendo como cedentes pessoas físicas (sócios).

Por meio de procedimento próprio, de pedido de reconhecimento de não-incidência tributária (proc. n.º 04/323.874/2003, ora em apenso), a administração fazendária municipal reconheceu o direito, sob condição resolutória. O implemento da condição consistia — e, como de regra, consiste — em que não houvesse predominância de receitas indicativas de operações imobiliárias entre as receitas operacionais da adquirente.

Observando, a autoridade competente, que, no período de apuração legal, mais de 50% (cinquenta por cento) das receitas — no caso, 95,27% (noventa e cinco inteiros e vinte e sete centésimos por cento) — eram de natureza imobiliária, porquanto provenientes de aluguéis de bens imóveis (fls. 101 do PA n.º 04/323.874/2003), em continuidade, constituiu o crédito, objeto do litígio, mediante o presente administrativo.

Após apreciar as razões defendentes (fls. 06/09), fulcradas em suposta decadência do direito de a Fazenda Pública Municipal constituir o crédito, a Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou improcedente o pleito com base no parecer de fls. 23/26.

Irresignada, tempestivamente e devidamente representado, o sujeito passivo reiterou seu inconformismo, remetendo a matéria para esta C. Corte, perante a qual requereu, pelos mesmos motivos, fosse cancelada a notificação (fls. 33/38). Às fls. 61/64, em aditamento à peça recursal apresentada, e já em período posterior ao trintídio recursal, pretendeu discutir tema antes não enfrentado: o do valor venal da unidade imobiliária. Para tal, requereu fosse o julgamento convertido em diligência.”



**Acórdão nº 12.489**

Acrescento que a recorrente aditou recurso às fls. 118/123, havendo manifestação da Representação da Fazenda às fls. 140-verso. O então Conselheiro Relator determinou a ida dos autos à Gerência de Análises Técnicas sobre o acrescido de fls. 124/139. Foram prestados esclarecimentos pelo órgão técnico às fls. 148/149. Nova manifestação da Recorrente às fls. 157/161.

A Representação da Fazenda reitera sua promoção de fls. 95/98 e de fls. 140-verso e opina pelo não conhecimento de parte do recurso e pelo seu improvimento.

É o relatório.

**VOTO – PRELIMINAR DE DECADÊNCIA**  
Conselheiro **RELATOR**

Com relação à ocorrência do fenômeno da decadência, ratifico a manifestação da Representação da Fazenda de fls. 94/98, aduzindo que o tema já se encontra pacificado entre os pares deste Conselho de Contribuintes, pois, em se tratando o ITBI de tributo sujeito ao lançamento por declaração, o prazo decadencial de 5 anos somente poderia ter-se iniciado após o término do prazo de 3 anos contados da incorporação do bem imóvel, prazo esse conferido ao contribuinte para fazer a prova de que não exerce atividade de compra e venda ou locação de bens imóveis.

Se o contribuinte recebe o benefício condicionado a não preponderância de atividade imobiliária nos três anos seguintes à sua concessão, é certo que o fisco só poderá agir passado tal período comprobatório.

No presente caso, o prazo decadencial inicia-se em 1º de janeiro de 2007 e só se extinguirá em 31 de dezembro de 2011, o que invalida a tese da defesa em relação à decadência suscitada.

Voto, pois, pela REJEIÇÃO da preliminar de decadência arguida pelo contribuinte.



**Acórdão nº 12.489**

**VOTO VENCIDO**  
**PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO**  
Conselheiro **RELATOR**

Chega-nos o presente Recurso Voluntário em vista de redistribuição originada da exoneração a pedido do i. Conselheiro André Luiz Faria Miranda.

O Recorrente entende que os ônus moratórios cobrados à razão de 129,50% até 30/11/2009, são exorbitantes, constituindo-se em verdadeiro confisco, argumentação que ora rejeito, tendo em vista estarem corretos os cálculos, conforme o disposto no art. 181 da Lei nº 691/84, se não vejamos:

Vencimento original em 15/09/2003

Inciso IV – Art. 181 – Lei Nº 691/84 = 20%  
Inciso V – Art. 181 – Lei Nº 691/84 = 75 meses x 0,5% = 37,50%  
§ 1º - Art. 181 – Lei nº 691/84= 72 meses x 1% = 72,00%  
TOTAL GLOBAL = 129,50%

Verifica-se, portanto, que os ônus moratórios têm respaldo em dispositivo expresso de lei municipal, estando correto o percentual de 129,50% até 30/11/2009.

Após a apresentação do Recurso Voluntário de fls. 33/38, o Recorrente protocoliza petição junto ao Conselho de Contribuintes, através da qual encaminha laudo de avaliação feito por *expert* que avalia o imóvel com base no exercício de 2010, concluindo pelo valor de R\$ 5.595.000,00 (cinco milhões, quinhentos e noventa e cinco mil reais).

Após ouvido o Representante da Fazenda, que entende ter havido preclusão para a apresentação de tal documentação, é ouvido o Conselheiro relator à época, ANDRÉ LUIZ FARIA MIRANDA, que, à fls. 142, assim se pronuncia:

Tendo em vista o disposto no §6º do art.33 do regimento Interno do Conselho de Contribuintes e a relevante divergência entre o valor adotado como base de cálculo do tributo expresso na nota de lançamento nº 1.438 e o valor apontado como adequado pelo contribuinte, entendo ser imperioso, em nome do princípio da verdade material, o atendimento do pedido de diligência efetuado pelo recorrente, não obstante a fase em que se encontra o presente feito administrativo.

Assim, propugno o encaminhamento dos autos à Gerência de Análises Técnicas, a fim de que se manifeste sobre os termos do parecer técnico adunado à fl. 125/139.



**Acórdão nº 12.489**

A diligência solicitada pelo Conselheiro André Luiz Faria Miranda, ao chegar à F/SUBTF/GAT foi encaminhada à fiscal Viviane Maciel, para o procedimento da análise solicitada.

A providência determinada pelo então Conselheiro Relator, em atendimento ao princípio da verdade material e da boa-fé administrativa, mostrou-se, ao meu ver, acertada, tendo em vista a esclarecedora promoção da fiscal VIVIANE MACIEL, encarregada da análise, conforme podemos depreender da transcrição que fazemos a seguir:

Visando auxiliar o Sr. Conselheiro Relator deste Egrégio Conselho, cabem os seguintes esclarecimentos:

A nota de lançamento 1438/09 contemplou o lançamento de uma unidade não residencial com utilização de supermercado e área construída de 8.257 m<sup>2</sup>. O contribuinte não apresentou qualquer contestação do valor lançado nem em primeira, nem em segunda instância. Porém enquanto processo encontra[va]-se neste Conselho houve a apresentação de Parecer Técnico às fls. 124/139.

Neste parecer o objeto avaliando refere-se a transmissão de metade de um terreno enquanto a transmissão contemplada na Nota de Lançamento 1438/09 refere-se a metade de uma edificação comercial. Sendo assim primeiramente cabe esclarecer o correto objeto a ser avaliado. Pesquisando a base de dados do IPTU verifica-se que já há o cadastro de supermercado (fl.144). Posição corroborada pelo Relatório resumido para a inscrição, fls. 147, onde verifica-se uma guia complementar referente ao ano-base de 2003 emitida em 2004. Pesquisando a divisão de Inclusão Predial verificou-se a existência do processo 02/370420/2002 iniciado em 2002 e concluído em 2003 incluindo a edificação destinada a supermercado (fls.146). Diante das evidências, verifica-se a correção do lançamento inicial, tratando a unidade como edificada.

No Parecer Técnico o avaliador procede a avaliação do terreno, utilizando o método evolutivo, através da fórmula:

$VI = (VT + VC) \times F$  onde VI valor do imóvel  
VT valor do terreno  
VC valor da construção  
F fator de comercialização

Verifica-se à fls. 132 que o avaliador utilizou-se do valor da própria Coordenação do ITBI de R\$ 42.068.245,27 (referente ao ano de 2010) como valor do imóvel (VI) para daí encontrar a valor do terreno. Diante deste fato não resta dúvida quanto à aceitação deste valor por parte do avaliador.

Porém a avaliação refere-se ao ano de 2003, logo segue o custo de reprodução para esta data a fim de não restar qualquer dúvida quanto a exatidão do lançamento.



## Acórdão nº 12.489

Em seguida, à fls. 149, a mesma fiscal faz o cálculo do valor do imóvel referido ao exercício de 2003, adotando, inclusive, o CUB de referência para o mês de julho daquele ano, usando a fórmula  $V=A \times CUB \times BDI \times (K - D \times (1 - R \times K))/(1 - R \times K)$ , onde V é o valor do imóvel, A é a área do imóvel, CUB é o Custo Unitário Básico publicado pelo Sinduscon, BDI é o coeficiente de ajuste do CUB referente aos custos indiretos, D é o fator de depreciação para imóvel, K é o Coeficiente de Mercado (ou seja, o Fator de Comercialização), R é a cota do terreno do bairro, e o FCC é o Fator de Correção do CUB.

O resultado obtido foi de R\$ 22.000.104,73 (vinte e dois milhões, cento e quatro reais e setenta e três centavos) para o imóvel, cujos 50% transferidos correspondem a **R\$ 11.000.052,37 (onze milhões, cinquenta e dois reais e trinta e sete centavos)**, valor superior àquele adotado no lançamento original, correspondente a R\$ 10.880.426,63 (dez milhões, oitocentos e oitenta mil, quatrocentos e vinte e seis reais e sessenta e três centavos), confirmando assim, na visão da fiscal VIVIANE MACIEL, o valor lançado.

Ocorre, entretanto, que a fiscalização cometeu um relevante equívoco. Usou, para o exercício de 2003, k (coeficiente de mercado – fator de comercialização) igual a 1,20, idêntico àquele usado pelo *expert* do contribuinte, relativamente a 2010, e que ensejou a concordância da fiscal, à exceção do exercício adotado que, segundo aquela autoridade, deveria, como de fato veio a fazer, ser relativo a 2003.

Em 2003, o mercado imobiliário no país, e no próprio Rio de Janeiro, ainda estava comprimido. Só em 2004 foi que surgiu a Lei nº 10.931, conhecida como marco regulatório do mercado imobiliário. Só em 2006 é que o Brasil foi confirmado como sede da Copa do Mundo de 2014, e o Rio de Janeiro, como, de certo, uma de suas principais sub-sedes, inclusive da Copa das Confederações de 2013, muito provavelmente com o encerramento de ambos certames. Foi só em 2009 que o Rio de Janeiro foi escolhido para sede dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016. Só agora, em 2011, é que fomos escolhidos para sede da Jornada Mundial da Juventude Católica, em 2013. Portanto, todo este *boom* imobiliário que vivemos diz respeito a tempos recentes, que, indubitavelmente, não remontam a 2003.

Segundo dados colhidos na ADEMI-RJ, Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro, o número de unidades lançadas no mercado imobiliário do Rio de Janeiro passou de um patamar de cerca de 6.700 unidades/ano no biênio 2003/2004 para cerca de 9.000 unidades/ano em 2005/2006, chegando a 12.500 unidades, em média, em 2007/2008. Comparando os três biênios, usando como parâmetro a quantidade de unidades ofertadas, observa-se uma elevação do nível de atividade do setor a cada dois anos. Assim, o biênio 2007/2008 registrou aumento de 39% de em relação a 2005/2006, enquanto que o período 2005/2006 cresceu 34% em comparação com 2003/2004.

Segundo a mesma entidade, em 2009 foram lançados 14.789 unidades. E em 2010, 19.861 unidades.

É certo, então, que não se pode comparar a pujança do mercado em 2010, com 19.861 unidades lançadas com a ainda escassa produção média de 6.700 unidades em 2003.



## Acórdão nº 12.489

Ora, a NBR 14.653-2, Norma de Avaliação produzida pela ABNT e destinada a imóveis urbanos, ao tratar de método evolutivo, em seu item 8.2.4.2, ao se referir a Fator de Comercialização, assim se expressa:

### **8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:**

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) **o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.** (grifos nossos)

O Eng. DAVID CARDEMAN, Consultor Técnico da ADEMI-RJ, conhecido e reconhecido profissional de avaliação em nossa cidade, autor de livros sobre o mercado imobiliário do Rio de Janeiro, em atenção à consulta, a respeito da diferença do Coeficiente de Mercado/Fator de Comercialização entre os anos de 2003 e 2010, foi enfático e objetivo em nos responder, transcrevendo texto contido em laudo de avaliação por ele elaborado relativamente a imóvel no Rio de Janeiro e ao exercício de 2003, que, por questões éticas, omitiu o cliente:

Como sabemos, o parâmetro K, coeficiente de mercado, obtido por pesquisa e análise de mercado, representa a potencialidade de comercialização do imóvel, naquela data, segundo condições de valorização ou desvalorização do mesmo, face às características da área aonde encontra-se localizado. No presente caso, no momento atual da economia, existe grande dificuldade de comercialização de imóveis comerciais (lojas e salas), haja visto a grande quantidade deste tipo de lojas que encontramos fechadas, pelos mais diversos logradouros da cidade, como Av. Rio Branco, Av. Copacabana, R. Sete de Setembro, R. Visconde de Pirajá, além dos centros funcionais do Meier, Bonsucesso, Madureira, etc.. Até em Shopping Centers, como por exemplo no Via Parque, observamos somente no 2o. pavimento cerca de 14 lojas fechadas (Os jornais têm publicado extensas matérias sobre a queda de 20 a 30% nos alugueis de imóveis comerciais). Este fator K, obtido segundo o grande número de avaliações já realizadas no Rio de Janeiro, por nós e por outros colegas que vêm utilizando esta metodologia em perícias judiciais e trabalhos extra-judiciais, varia no Rio de Janeiro entre 0,90 e 1,25. Adotamos no presente Laudo o valor de 1,00 que é perfeitamente compatível com as condições atuais de mercado.

É certo, portanto, que, pelas condições de mercado, 19.861 unidades lançadas em 2010 contra 6.700 unidades lançadas em 2003, o Coeficiente de Mercado/Fator de Comercialização relativo ao exercício de 2003, não pode ser igual àquele adotado para 2010.



## Acórdão nº 12.489

Sendo assim, embora pudéssemos adotar, devido ao fraco movimento do mercado imobiliário em 2003, um Coeficiente de Mercado/Fator de Comercialização igual a 0,90, pautados na experiência e conhecimento do *expert* DAVID CARDEMAN, assim como na orientação da própria norma, utilizaremos sobre a fórmula utilizada pela fiscal VIVIANE MACIEL<sup>1</sup>, índice igual 1,00<sup>2</sup>, em substituição àquele de 1,20 por ela equivocadamente adotado, e que corresponde a um exercício de maior intensidade de mercado, como 2010.

O valor encontrado para o imóvel, assim adequado ao correto Coeficiente de Mercado/Fator de Comercialização, é equivalente a R\$ 14.645.044,00 (quatorze milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, e quarenta e quatro reais).

Portanto, adotando-se o acertado partido introduzido pela *expert* fazendária com a devida e necessária correção que ora se impõe, tendo em vista a adequação do Coeficiente de Mercado/Fator de Comercialização igual a 1,00, o valor correspondente aos 50% incorporados ao capital, representa, a preços de 2003, a importância de R\$ 7.322.022,00 (sete milhões, trezentos e vinte e dois mil, e vinte e dois reais), valor menor que aquele lançado originalmente.

Sendo assim, convicto de que se impõe realizar a verdadeira justiça fiscal e, atento ao princípio da verdade material invocado pelo Conselheiro Relator que me antecedeu, voto, REJEITANDO a preliminar de não conhecimento parcial do recurso, suscitada pelo Representante da Fazenda, por conhecer do mérito do recurso voluntário e de suas razões complementares para dar-lhe provimento parcial.

Por oportuno, tendo em vista haver sido reduzido o valor venal/base de cálculo originalmente lançado, é de justiça contemplar o contribuinte com o benefício estabelecido no art. 182, § 1º, da Lei nº 691/84, exonerando-o dos ônus moratórios desde que a nova guia a ser emitida seja paga no trintídio subsequente.

É como voto.

<sup>1</sup>  $V = A \times CUB \times BDI \times (K - D \times (1 - R \times K)) / (1 - R \times K)$

<sup>2</sup>  $V = 8.257 \times 712,31 \times 1,25 \times (1,00 - 0,008 \times (1 - 0,50 \times 1,00)) / (1 - 0,50 \times 1,00) = R\$ 14.645.044,00$





**Acórdão nº 12.489**

**VOTO VENCEDOR**  
**PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO**  
Conselheira **RELATORA**

Trata-se de questionamento sobre o ITBI devido em decorrência de ingresso do imóvel no capital social da Recorrente por incorporação para formação da sociedade.

Embora correta a observância do princípio da busca da verdade material, discordo do ilustre Conselheiro Relator, na hipótese destes autos, por considerar que não cabe a discussão sobre o valor venal do imóvel quando a matéria não foi suscitada no momento da impugnação do lançamento e, por isso, não colocada a julgamento pela instância *a quo*.

Seria perfeitamente aceitável que o Contribuinte, por ocasião da apresentação da peça impugnatória, além da arguição da decadência como preliminar de mérito, contestasse o valor venal da unidade imobiliária utilizado como base de cálculo para o lançamento do imposto.

Entretanto, a pretensão relativa ao valor venal do imóvel não foi levantada no momento oportuno, mas somente em aditamento à peça recursal, às fls. 61/64, e já em período posterior ao fixado na legislação para a apresentação do recurso. Requereu ainda o Contribuinte que, para o atendimento de tal pretensão, fosse o julgamento convertido em diligência.

Nos processos e procedimentos administrativos devem ser respeitados, entre outros, os critérios de atuação conforme a lei e o Direito. No caso em questão, não foram observados os dispositivos do Decreto N nº 14.602, de 1996, especialmente os que tratam da impugnação do valor venal dos imóveis, e dos prazos, dispostos nos artigos 115 e 116, *caput*, art. 27, inciso II, item 3 e inciso III, e art. 35.

Portanto, há de se considerar a existência de impedimento para a apreciação da matéria por este Colegiado, por força do efeito da dupla preclusão – consumativa e temporal – caracterizada pela extinção da faculdade de praticar ato processual em virtude de já haver ocorrido a oportunidade para tanto e, ainda, pela não observância de prazo legal.

Razão assiste à Representação da Fazenda ao requerer, em sua promoção, que seja liminarmente rejeitado o pedido de remessa dos autos à Gerência de Avaliações e Análises Técnicas, para análise da documentação e pronunciamento quanto ao valor do imóvel, e não conhecida a parte do Recurso Voluntário referente à contestação do valor venal apresentada em aditamento além do prazo recursal.

Em face de todo o exposto, voto pelo NÃO CONHECIMENTO parcial do Recurso Voluntário, mantendo-se, na íntegra, a cobrança da Nota de Lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, realizada Inter-Vivos, por Ato Oneroso — ITBI, que inaugura o presente.



**Acórdão nº 12.489**

## **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **VALENTE E CEGLIA PARTICIPAÇÕES LTDA.** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS.**

Acorda o Conselho de Contribuintes:

1) Por unanimidade, rejeitar a preliminar de decadência, suscitada pelo Contribuinte, nos termos do voto do Relator.

2) Por maioria, acolher a preliminar de não conhecimento da parte remanescente do recurso, suscitada pelo Representante da Fazenda, nos termos do voto vencedor da Conselheira DIRCE MARIA SALES RODRIGUES.

Vencidos os Conselheiros RELATOR, ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR e ROBERTO LIRA DE PAULA, que rejeitavam a preliminar, nos termos do voto do primeiro.

Ausente das votações o Conselheiro DOMINGOS TRAVAGLIA, substituído pela Suplente ANDREA VELOSO CORREIA.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2012.

**FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**  
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

**ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**  
CONSELHEIRO RELATOR

**DIRCE MARIA SALES RODRIGUES**  
CONSELHEIRA