



Processo nº 04/453.097/2012  
Data da autuação: 12/09/2012  
Rubrica: Fls. 77

## Acórdão nº 14.230

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Sessão do dia 05 de dezembro de 2013.

#### **RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 15.603**

Recorrente: **MARILÉA NASCIMENTO**

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

Relatora: Conselheira **DIRCE MARIA SALES RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR**

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

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

*Converte-se o julgamento em diligência, sempre que a busca de informações se mostre necessária para o perfeito exame e elucidação 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. 68/69, que passa a fazer parte integrante do presente:

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARILEA NASCIMENTO em face da decisão da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (F/SUBTF/CRJ) que, às fls. 59, julgou improcedente a impugnação ao indeferimento de pleito de restituição parcial do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI), pago na guia nº 1690818, referente à transmissão do imóvel sito à Rua Sorocaba, nº 231, Bloco 1, apartamento 302, em Botafogo. O pleito de restituição se fundamentara na alegação de erro na base de cálculo do imposto, que no entender da contribuinte teria sido superior ao valor de mercado.



## Acórdão nº 14.230

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Ressalte-se que a operação envolve Promessa de Compra e Venda (fls. 17-27) cuja data prevista para quitação da última parcela era julho de 2012 (v. fls. 18). Como a contribuinte procurou o fisco para pagar o imposto no próprio mês de julho de 2012, não houve cobrança de acréscimos moratórios, em face do que dispõe o inciso VII do art. 20 da Lei nº 1.364/88.

O valor venal utilizado na guia (referenciando 2012) foi de R\$ 1.086.753,05, ao passo que o valor declarado havia sido de R\$ 378.016,18. Em amparo de suas alegações, a impugnante afirmou que seu imóvel possuía 67 m<sup>2</sup>, o que implicaria que a Prefeitura teria considerado para 2012 um valor superior a R\$ 16.000,00 por metro quadrado, incompatível com a realidade de mercado em Botafogo à época. Em seu amparo, a impugnante juntou estatísticas e outros dados de sites especializados em mercado imobiliário.

O indeferimento da restituição havia sido prolatado pela Gerência de Fiscalização do ITBI com base no art. 2º da Resolução SMF nº 1.584/96, cujo teor é: “o pagamento da guia implica a aceitação do valor nela expresso”. De acordo com a referida Gerência, quando o contribuinte pagou, operou-se a preclusão lógica da faculdade de questionar o valor venal, pois o pagamento implicaria desistência de qualquer recurso cabível. Ainda de acordo com aquele órgão, se o contribuinte pretendia questionar a base de cálculo, deveria tê-lo feito antes de pagar, através do procedimento “não litigioso” de revisão de valor venal de imóveis, previsto nos arts. 165-170 do Decreto nº 14.602/96.

Em sua impugnação a esse indeferimento, a contribuinte se limitou a reiterar que o valor pago na guia corresponderia a algo em torno do dobro do valor real por metro quadrado. Novamente, juntou cópias de dados e estatísticas extraídos de sites na internet.

Os autos foram então encaminhados à Gerência de Avaliações e Análises Técnicas (F/SUBTF/GAT), para instruir o julgamento de primeira instância. Referido órgão fazendário juntou laudo avaliatório baseado no Método do Custo da Reprodução, considerando a área cadastrada no IPTU, que é de 68 m<sup>2</sup> (v. fls. 51). Isto é, apenas um metro quadrado superior à área sustentada pelo impugnante. O laudo da GAT indica que o valor do imóvel em 2012 seria aquele constante da guia paga.

Com base nesse parecer, a CRJ prolatou a decisão recorrida, cientificada ao impugnante em 14 de janeiro de 2013, conforme termo de intimação pessoal de fls. 60-verso. O Recurso Voluntário foi interposto dois dias depois, conforme termo de juntada de fls. 61, de modo que é tempestivo.



Processo nº 04/453.097/2012  
Data da autuação: 12/09/2012  
Rubrica: Fls. 77

## Acórdão nº 14.230

### CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Em sua peça, a Recorrente afirma que o valor utilizado na guia paga está muitíssimo acima da realidade. Que jamais conseguiria vender o imóvel pelo preço que a Prefeitura atribuiu a ele. Que várias pessoas no mesmo prédio já conseguiram abatimento de até R\$ 4 mil no valor do ITBI. E juntou reportagem do jornal “O Globo” segundo a qual o ITBI seria o “bicho-papão” que ameaça o sonho da casa-própria dos cidadãos cariocas. A reportagem cita um advogado e professor de Direito Imobiliário afirmando que, em alguns bairros, os valores venais utilizados pela Prefeitura para calcular o ITBI estão muito acima da realidade.”

A Representação da Fazenda requer que seja negado provimento ao recurso voluntário.

É o relatório.

### **VOTO – CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA**

Conselheiro **ROBERTO LIRA DE PAULA**  
(subscrito pela Conselheira **RELATORA**)

O valor venal, adotado pela F/CIT para servir de base de cálculo ao pagamento de ITBI relativo ao imóvel da recorrente, localizado á Rua Sorocaba, 231, Bloco 1, apto. 302, utilizado na guia (referenciando 2012) foi de R\$ 1.086.753,05, ao passo que o valor declarado pela contribuinte foi de R\$ 378.016,18.

Tão discrepante diferença mostra haver, sem dúvida, algum equívoco. Ou da parte da recorrente, ou, então, da parte da F/CIT. A avaliação feita pelo custo de reprodução, método diverso daquele recomendado pela NBR-14.653/2004, no item 7.5 da sua Parte 1<sup>1</sup>, embora aponte a correção por parte da repartição municipal, não me deixou convencido, e pelo apoio unânime que obtive dos meus companheiros do colegiado, parece-me que a eles também não.

O alto grau de subjetividade da avaliação pelo Método da Reprodução credencia-o a ser utilizado em última instância, e não como fonte principal de conferência.

---

<sup>1</sup> “Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...”

## Acórdão nº 14.230

### CONSELHO DE CONTRIBUINTE

A área constante do cadastro imobiliário é de 68 m<sup>2</sup>, o que nos leva a um valor de cerca de R\$ 15.980,00/m<sup>2</sup>, segundo os cálculos da repartição municipal. Por sua feita, a publicação “*Panorama do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro – 2012*”, editada pelo SECOVI-RIO, nos informa que o preço/m<sup>2</sup> para venda de imóveis residenciais usados no Bairro de Botafogo<sup>2</sup> teve uma variação durante o ano de 2012, exercício em que foi realizada a operação objeto da lide, entre R\$ 9.903,00 (Jan./2012) e R\$ 11,987,00 (Dez./2012), para imóveis de 1 quarto, e entre R\$ 9.195,00 (Jan.2012) e R\$ 10.234,00 (Dez./2012), para imóveis de 2 quartos. Os valores apontados pela publicação do SECOVI-RIO, conhecido como Sindicato da Habitação, nos sinaliza que há equívocos. Muito provavelmente, tanto na informação da contribuinte, quanto no valor arbitrado pela repartição municipal.

Por oportuno, registre-se que a restituição de tributo pago a maior é prevista no Código Tributário do Município, Lei nº 691/84, em seu inciso I, conforme abaixo:

Art. 189 - O sujeito passivo tem direito, independentemente de prévio protesto, à restituição total ou parcial do tributo, seja qual for a modalidade do seu pagamento, nos seguintes casos:

I - cobrança ou pagamento espontâneo de tributo indevido ou maior do que o devido, face à legislação tributária aplicável, ou da natureza ou de circunstâncias materiais do fato gerador efetivamente ocorrido; [...]

Outrossim, a simples afirmação da recorrente de que contribuintes do mesmo prédio teriam pago menos ITBI já contém implícita uma indicação de que, além do próprio comando da NBR-14.653, o melhor método para esclarecer a questão, dirimindo a dúvida que permeia a impugnação da contribuinte, seria a realização de avaliação segundo o Método Comparativo.

Aliás, a suposição do i. representante da Fazenda, em sua promoção, de que “*mesmo que eventualmente se trate de imóveis rigorosamente iguais em tudo, nada assegura que teria havido superestimação no caso da Recorrente, pois pode ter ocorrido indevida subestimação no caso dos alegados vizinhos*” confirma tal necessidade. (Grifamos)

A possibilidade de uma subestimação, nos casos apontados pela recorrente, por parte da repartição competente, reconhecida pelo FR, aponta também, em apoio ao nosso sentimento, a possibilidade inversa, até porque a infalibilidade é impossível.

Sendo assim, proponho a **CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA** para que seja avaliado o valor venal do imóvel objeto da lide através do Método Comparativo, usando para tal amostras retiradas do banco de dados da Coordenadoria do ITBI, relativas à valores declarados, referidos à comercialização de imóveis residenciais, localizados nas proximidades do mesmo e, preferencialmente, com área no entorno de 68 m<sup>2</sup>.

É como voto.

<sup>2</sup> “Panorama do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro – 2012”, Publicações SECOVIRIO, 2013, fls. 43.



Processo nº 04/453.097/2012  
Data da autuação: 12/09/2012  
Rubrica: Fls. 77

**Acórdão nº 14.230**

**CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

## **A C Ó R D ã O**

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

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

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2014.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**DIRCE MARIA SALES RODRIGUES**  
CONSELHEIRA RELATORA

**ROBERTO LIRA DE PAULA**  
CONSELHEIRO