

Acórdão nº 18.745

Sessão do dia 06 de junho de 2024.

Publicado no D.O. Rio de 26/06/2024

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 18.603

Recorrentes: **PRISCILA DA CUNHA TOPINI MURAT TARTARUGA E SEU MARIDO**

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

Relator: Conselheiro **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**

Representante da Fazenda: **TIAGO CAMPOS SILVA**

**ITBI – PROCESSO – PRELIMINAR DE
NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA –
PRETERIÇÃO OU CERCEAMENTO AO
DIREITO DE DEFESA**

A decisão proferida com prejuízo à ampla defesa do contribuinte há de ser considerada nula. Inteligência do art. 40, inciso II, do Decreto nº 14.602/1996. Preliminar de nulidade acolhida. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 69/72, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por PRISCILA DA CUNHA TOPINI MURAT TARTARUGA E SEU MARIDO em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/REC-RIO/CRJ), constante de folhas 53/53-v, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento nº 00241/2018, de 19/04/2018, relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI) incidente sobre a arrematação, realizada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do imóvel situado na Estrada da Agua Branca, nº 6290, APT 101 LOT 17 QDR E – Bangu, inscrito no Cadastro Imobiliário sob a inscrição de nº 1928176-5.

Acórdão nº 18.745

Os presentes autos foram inaugurados a partir do requerimento de fls. 02/07, por meio do qual a contribuinte requer a revisão do valor venal do imóvel acima identificado para fins de incidência do ITBI sobre a transmissão imobiliária onerosa de que foi objeto, estabelecido em R\$ 460.934,14 (quatrocentos e sessenta mil, novecentos e trinta e quatro reais e quatorze centavos), conforme indicado em protocolo nº 2.314.027 e guia de pagamento nº 2.176.762 (cf. fls. 13/13-v).

Em sua peça exordial, a contribuinte alegou que se trataria, *in casu*, de arrematação extrajudicial de imóvel pelo valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), quantia esta que considera adequada para retratar o valor venal do bem arrematado e que corresponderia ao total da transação imobiliária, e que “a jurisprudência do STJ é pacífica ao admitir que, na hipótese de hasta pública judiciais e extrajudiciais, o preço da arrematação (e não o da avaliação) reflete o valor venal do imóvel e, portanto, deve ser adotado como base de cálculo do ITBI”.

Alternativamente ao valor pago pela arrematação, a contribuinte requer que seja considerado como base de cálculo o valor venal utilizado para o cálculo do IPTU, ou ainda, que se “utilize as características físicas e locais do imóvel para compor o valor venal coerente com a situação fática”.

De modo a fundamentar a postulação, a petição inicial veio acompanhada dos seguintes documentos: certidão de ônus reais referente ao imóvel em apreço (fl. 14); instrumento particular (com eficácia de escritura pública) de contrato de aquisição mediante arrematação de imóvel residencial, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro de Habitação, firmado entre a requerente e a Caixa Econômica Federal (fls. 27 a 43); relato de jornal sobre a periculosidade da região e avaliações de imóveis (fls. 15 a 23); e fotos do imóvel em questão (fl. 24).

O pleito foi submetido ao exame da Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do ITBI, oportunidade em que procedeu aquele órgão lançador à emissão da Nota de Lançamento nº 00241/2018 (fl. 46).

A contribuinte foi regularmente notificada deste lançamento em 07/05/2018 e, nessa mesma data, peticionou nos autos, manifestando sua intenção de prosseguir com o pleito revisional (fl. 48).

Na sequência, os autos foram encaminhados à Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, que recebeu o requerimento inicial da contribuinte, por ela ratificado em petição de folha 48, como uma impugnação de valor venal para os efeitos do ITBI, de que tratam os arts. 114 e seguintes do Decreto nº 14.602/1996.

Inicialmente, esclareceu aquele órgão técnico que, consoante prescrições da Lei nº 1.364/1988, a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel no momento da transmissão, e que, caso a autoridade administrativa não concordasse com o valor declarado pela contribuinte, poderia arbitrar essa base de cálculo.

Acórdão nº 18.745

Entretanto, a fim de dirimir quaisquer dúvidas acerca do valor venal da unidade imobiliária em comento, a douta Assessoria elaborou laudo de avaliação pelo Método do Custo de Reprodução, conforme demonstrado em folha 51, chegando ao montante de R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), que sugeriu fosse adotado como base de cálculo do imposto (fls. 50 a 52).

Ultimada a fase instrutória deste procedimento, rumaram os autos para julgamento em primeira instância.

Em 18/05/2018, com base na promoção de folha 53, bem como as informações prestadas pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas, foi exarada pelo titular da FP/REC-RIO/CRJ, no manejo da competência que lhe foi outorgada pelo art. 91 do Decreto nº 14.602/1996, a decisão ora recorrida, que julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do ITBI para R\$ 235.000,00 (fl. 53-verso).

Irresignados com a decisão da instância *a quo*, os contribuintes interpuseram o Recurso Voluntário autuado às folhas 60 a 64, sendo então os autos encaminhados a este Egrégio Conselho de Contribuintes para análise e julgamento das pretensões recursais, *ex vi* do disposto no *caput* do art. 103 do Decreto nº 14.602/1996.

Em suas razões recursais, os Recorrentes alegam, em síntese:

a) que houve descumprimento do art. 15, inciso VII, da Lei nº 1.364, de 1988, e que o valor da base de cálculo foi arbitrado ilegalmente;

b) que fariam jus à “etapa administrativa de revisão de valor venal”, a qual teria sido suprimida e a petição pública, deslocada ao litígio;

c) que em nenhum momento a instância *a quo* considerou o argumento primário de sua impugnação, qual seja, a aquisição de imóvel por meio de leilão;

d) invocando o princípio da legalidade, que foram surpreendidos por atos ilegais e, portanto, nulos, por conta da supressão da revisão de valor venal anterior ao lançamento e por ter o órgão julgador de piso desconsiderado suposto erro de fato e suposta omissão no lançamento, que ensejariam sua revisão; e

e) que o imóvel é o primeiro adquirido pelo casal.

Sustentadas nos argumentos acima indicados, as pretensões dos Recorrentes consistem na anulação da decisão do órgão julgador de primeira instância, do lançamento e na determinação, segundo eles, do real valor da base de cálculo. Alternativamente, requerem remissão do imposto devido pela compensação da mora sofrida injustamente, com base no art. 27 da Lei Federal nº 13.655, de 2018 e nos arts. 156, inciso IV, e 172, inciso IV do CTN.”

Acórdão nº 18.745

A Representação da Fazenda propôs o acolhimento da preliminar de nulidade da decisão recorrida, suscitada pelo Contribuinte.

É o relatório.

VOTO

Como bem exposto no relatório exarado pela d. Representação da Fazenda, trata-se de impugnação apresentada à Nota de Lançamento nº 00241/2018, de 19/04/2018, relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI) incidente sobre a arrematação, realizada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do imóvel situado na Estrada da Agua Branca, nº 6290, APT 101 LOT 17 QDR E – Bangu, inscrito no Cadastro Imobiliário sob a inscrição de nº 1928176-5.

Após análise detalhada dos autos e considerando os fundamentos apresentados pela Recorrente e pelas razões expostas pela d. Representação Fazendária, entendo ser o caso de **reconhecer a nulidade da r. decisão de 1ª instância**, pelas razões a seguir expostas.

Quando da apresentação de sua impugnação, a Recorrente suscitou, dentre outros argumentos, a tese firmada no tema 1.113 dos Recursos Repetitivos do STJ, ementada da seguinte forma:

- a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;
- b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);
- c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Pela análise do parecer fundamentado e da decisão da CRJ, verifica-se que **não houve a apreciação da (fundamental) questão de direito suscitada pela ora Recorrente**, acarretando, evidente prejuízo ao seu direito de defesa, como bem observado pela d. Representação Fazendária.

Acórdão nº 18.745

Assim sendo, encaminho o meu voto no mesmo sentido da proposição apresentada pela d. Representação da Fazenda, entendendo pela necessidade de acolhimento da preliminar de nulidade suscitada, conforme preconizado pelo art. 40, inciso II, do Decreto nº 14.602/1996.

Diante do exposto, voto pelo ACOLHIMENTO da preliminar de nulidade da decisão de 1ª instância, suscitada pela ora Recorrente, de forma a determinar o retorno dos autos a d. CRJ, para reanálise de todos os fundamentos de direito apresentados pela ora Recorrente em sua impugnação.

É como voto

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são Recorrentes: **PRISCILA DA CUNHA TOPINI MURAT TARTARUGA E SEU MARIDO** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, acolher a preliminar de nulidade da decisão recorrida, suscitada pelo Contribuinte, nos termos do voto do Relator.

Ausentes da votação os Conselheiros **BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA** e **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**, o primeiro substituído pelo Conselheiro Suplente **ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 20 de junho de 2024.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

HEVELYN BRICHI CARDOZO
CONSELHEIRA

(Designada para assinar o voto do Conselheiro Relator **GABRIEL ABRANTES DOS SANTOS**, por aplicação do art. 9º, inciso XXXVII, do Regimento Interno deste Conselho)