



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

RECURSO ADMINISTRATIVO: PROCESSO Nº 8.138/2024

RECORRENTE: SÉRGIO JACINTO DA SILVA

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: LUCIANA C. SARAIVA

REVISOR: CLAUDIA ANDRADE PACHECO DO COUTO

ASSUNTO: RECURSO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI

Senhora Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de Recurso interposto por SÉRGIO JACINTO DA SILVA contra decisão de primeira instância que INDEFERIU a manutenção dos valores informados nos pedidos efetuados para a emissão de guias de ITBI.

O imóvel em questão inscrito na Prefeitura Municipal de Teresópolis sob o no.1177605, está localizado na rua Diogenes Pedro da Costa, 1400 - Vargem Grande, Teresópolis/RJ.

A autoridade fazendária e arbitrou à base de cálculo, obtidas através de amostragens atuais que caracterizam a atual tendência mercadológica considerando como parâmetro a própria localização dos imóveis. Em consequência, foi atribuído e definido o valor de: R\$ 3.094.737,12 com ITBI à pagar de R\$ 31.163,16 (50% do valor - o recorrente está comprando a parte do sócio).

O contribuinte se insurgiu contra o valor lançado, sob o argumento de que o imóvel é uma construção antiga (anos 70/80) e que tais parâmetros de cálculo, não foram levados em consideração pela Secretaria Municipal de Fazenda fixando "valor ao bem e consequentemente do imposto" incompatível com a realidade da transação. Que a avaliação realizada se encontra superior em razão de ter sido atribuído valor venal do imóvel em dissonância ao que foi apresentado nos documentos e as condições físicas do bem.

Ciente da decisão, a contribuinte interpôs recurso voluntário, solicitando nova avaliação do imóvel.

O parecer da douta Representação Fazendária, através do Procurador Fiscal, Dr. Fernando Senna Accon, com base na avaliação técnica da Secretaria Municipal de Fazenda, opinou pelo INDEFERIMENTO do recurso;

É o relatório



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

RECURSO ADMINISTRATIVO: PROCESSO Nº 8.138/2024

RECORRENTE: SÉRGIO JACINTO DA SILVA

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: LUCIANA C. SARAIVA

REVISOR: CLAUDIA ANDRADE PACHECO DO COUTO

ASSUNTO: RECURSO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI

VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário, interposto tempestivamente por **SÉRGIO JACINTO DA SILVA**, tendo em vista o INDEFERIMENTO da Secretaria Municipal de Fazenda, face ao pedido de expedição de guia de ITBI com base de Cálculo, no valor atribuído pela Secretaria Municipal de Fazenda, relativo ao imóvel, inscrito na Prefeitura Municipal de Teresópolis sob os no. 1177605, localizado na rua Diogenes Pedro da Costa, 1400 - Vargem Grande, Teresópolis/RJ.

In casu, a recorrente sustenta a existência de incompatibilidade entre os valores de mercado dos imóveis e os valores arbitrados pela Secretaria de Fazenda de Teresópolis, que originou o pedido de revisão de lançamento.

A base de cálculo do ITBI é o valor dos bens ou direitos transmitidos (CTN - art. 38), pelo que se entende como valor venal o real valor de mercado do imóvel que não vincula ao preço da aquisição do imóvel apontado pelas partes no negócio jurídico celebrado, tanto mais porque o art. 48 do Código Tributário Nacional autoriza a autoridade lançadora arbitrar o valor do tributo nas hipóteses em que se verifique omissão ou não mereçam fé as declarações ou esclarecimentos prestados pelo sujeito passivo do tributo.

A questão em análise demandou necessidade de produção de prova técnica face às divergências de valores informados pelas partes. Nessa esteira foi realizada vistoria no local do imóvel, encontrando-se fatores físicos como a data de construção do imóvel, além de outros subsídios como nova avaliação feita pelo Técnico Pericial de Avaliação Mercadológica.

Diante do Parecer Técnico Pericial de Avaliação mercadológica, da lavra da Perita Avaliadora Imobiliária, Sr^a Luciana Saraiva devidamente habilitada e inscrita no Creci/RJ sob o nº 62.457- CNAI: 11.626, a quem foi conferida à



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

competência para análise e emissão de laudos, e tendo visitado o local onde se localizam os imóveis, entendemos que a recorrente faz jus ao pedido de revisão para redução do valor lançado para o referidos imóvel, considerando que às características supramencionadas, não condiz os valores atribuídos pela Fazenda Pública Municipal que estão acima do valor de mercado.

A Jurisprudência já pacificou alguns entendimentos acerca da revisão da base de cálculo do ITBI:

"Apelação cível. Ação declaratória objetivando a readequação da base de cálculo do ITBI. Sentença que julgou improcedente o pedido. Apelo da Sociedade empresária autora. Base de cálculo do ITBI que é o valor do imóvel, o que significa dizer que é o de mercado que o imóvel possui, no momento da transmissão. Ausência de vinculação à base de cálculo do IPTU, cuja natureza é nitidamente diversa. Observância ao regramento contido nos arts. 38 e 148 do CTN. Autora apelante que não logrou êxito em comprovar que o valor de mercado do imóvel seria diferente daquele arbitrado pelo ente municipal, cabendo ressaltar a desistência da parte autora quanto à produção de prova pericial. Precedentes. Sentença que não merece reparo. Assim na forma do art. 557 do CPC, NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO, na forma acima delineada.

(0449013-90.2008.8.19.0001 - APELAÇÃO - DES. SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 08/09/2014 - DÉCIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL)"

Verifica-se que, em virtude do Parecer Técnico Pericial supracitado, foram integradas ao lançamento informações não presentes no procedimento original. Disto resultou a redução do valor considerado como base de cálculo do tributo, inferior ao obtido inicialmente, mas ainda superior ao valor venal do imóvel.

Segue abaixo fotos do imóvel.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS



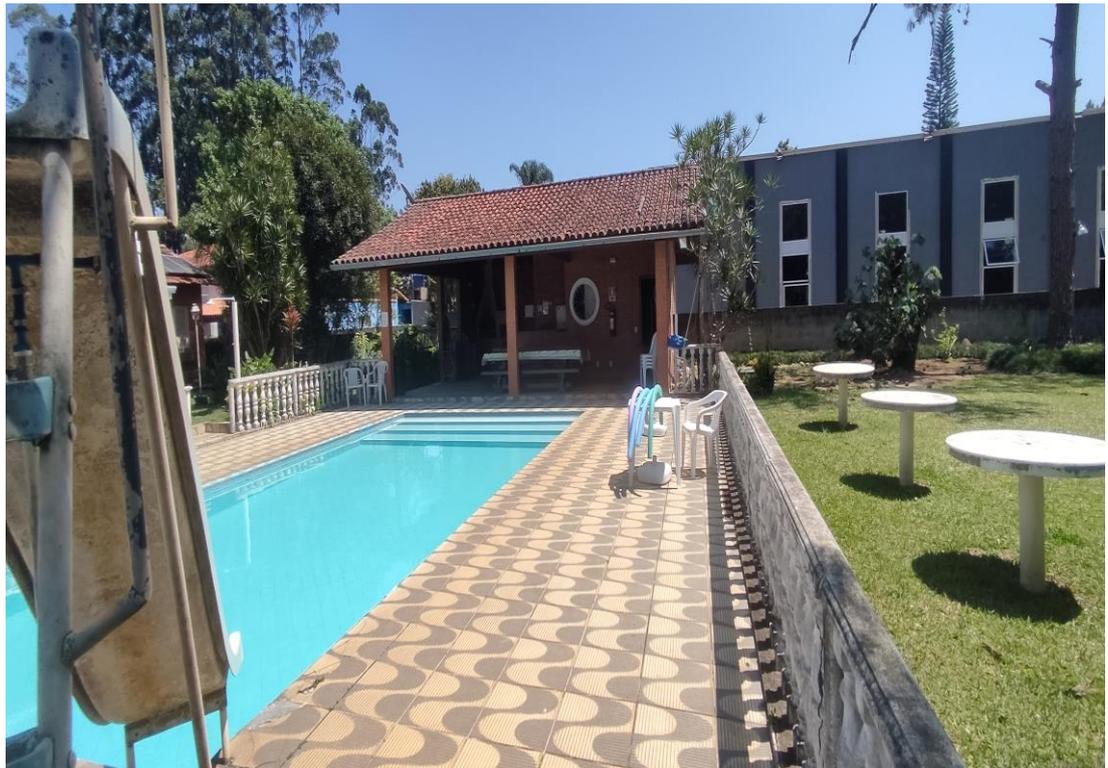


Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS





Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS





Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS



Assim, levando em consideração o que consta do Parecer Técnico Pericial de Avaliação Mercadológica, entendemos que, com base nas informações dos dispositivos legais que tratam a matéria, e em observância aos princípios basilares do pedido, e à legislação de regência, INFORMA que em referência aos fatos apresentados e tudo o mais que consta dos autos, opina esse Colegiado pela seguinte decisão: Preliminarmente, CONHECER do recurso formulado pela Recorrente, e, no mérito, DAR-LHE PROVIMENTO, para que seja atribuída a guia de ITBI o seguinte valor como base de cálculo, para apuração do imposto a ser pago:

R\$: 2.357.565,44 - (Dois milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos).

Dê ciência ao Recorrente.

Teresópolis, 09/11/2024

Luciana C. Saraiva
Conselheiro Relator

Claudia Andrade P. do Couto
Conselheiro Revisor



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
CONSELHO DE RECURSOS FISCAIS

RECURSO VOLUNTÁRIO: Processo CRF nº 8138/2024

RECORRENTE: Sérgio Jacinto Da Silva

RECORRIDA: Secretaria Municipal de Fazenda

ASSUNTO: Recurso contra lançamento de ITBI

RELATOR: Luciana Carvalho Saraiva

PROCESSO RECORRIDO: 16154/2024

DATA DO JULGAMENTO: 21/11/2024

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos deste Processo, etc...

A C O R D A M os Conselheiros que compõem este Conselho de Recursos Fiscais de Teresópolis, por unanimidade de votos, dar provimento, para que seja atribuída a guia de ITBI o seguinte valor como base de cálculo, para apuração do imposto a ser pago: R\$: 2.357.565,44 - (Dois milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), nos termos do relatório e voto da Relatora.

Sala das Sessões, 21 de novembro de 2024 .

Maria da Conceição Tavares Ramos
Presidente

Luciana Carvalho Saraiva
Conselheira Relatora