



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

RECURSO ADMINISTRATIVO: PROCESSO Nº 14.239/2023

RECURSO VOLUNTÁRIO: PROTOCOLO Nº 27.255/2023

RECORRENTE: GENESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: CLAUDIA ANDRADE PACHECO DO COUTO

REVISOR: SERGIO F. DO NASCIMENTO

ASSUNTO: RECURSO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI

Senhora Presidente e demais Conselheiros,

Trata-se de Recurso interposto por GENESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão de primeira instância que INDEFERIU a manutenção dos valores informados nos pedidos efetuados para a emissão de guias de ITBI.

Os imóveis em questão (lotes 15, 16, 17 e 18, inscritos na Prefeitura Municipal de Teresópolis sob os nrs. 2692923, 2692934, 2692945 e 2692956, respectivamente), estão localizados na rua Oscar Niemayer, s/n, Quadra D, Loteamento Jardim Barra, Barra do Imbuí, Teresópolis/RJ e foram adquiridos, conforme informações do contribuinte, pelo valor de R\$ 100.000,00, cada um.

A autoridade fazendária discordou dos valores inicialmente declarados 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, foram atribuídos e definidos os valores de:

- a- R\$ 248.989,06 para o lote 15, com ITBI à pagar de R\$ 5.195,57.
- b- R\$ 256.103,19 para o lote 16, com ITBI à pagar de R\$ 5.337,85.
- c- R\$ 218.960,17 para o lote 17, com ITBI à pagar de R\$ 4.594,99.
- d- R\$ 211.422,30 para o lote 18, com ITBI à pagar de R\$ 4.444,24

O contribuinte se insurgiu contra os valores lançados, em apertada síntese, sob o argumento de que os imóveis possuem topografia bastante acidentada e vegetação cerrada com árvores de grande porte, bem como, informação de recente jurisprudência a respeito da base de cálculo para ITBI.

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



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

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 14.239/2023

RECURSO VOLUNTÁRIO: PROTOCOLO Nº 27.255/2023

RECORRENTE: GENESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRIDA: SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

RELATOR: CLAUDIA ANDRADE PACHECO DO COUTO

REVISOR: SERGIO F. DO NASCIMENTO

ASSUNTO: RECURSO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI

VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário, interposto tempestivamente por **GENESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.164.139/0001-50, tendo em vista o INDEFERIMENTO da Secretaria Municipal de Fazenda, face ao pedido de expedições de guias de ITBI'S com base de Cálculo, nos valores informados pelo Recorrente, relativo aos imóveis constituídos pelos lotes 15, 16, 17 e 18, inscritos na Prefeitura Municipal de Teresópolis sob os nrs. 2692923, 2692934, 2692945 e 2692956, respectivamente, localizados na rua Oscar Niemayer, s/n, Quadra D, Loteamento Jardim Barra, Barra do Imbuí, 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 dos imóveis, encontrando-se fatores físicos como a localização ao lado de um condomínio bem estruturado e em evolução de diversas construções de alto valor econômico, além de outros subsídios como nova avaliação feita pelo Técnico Pericial de Avaliação Mercadológica.



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

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 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 os referidos lotes, considerando que às características supramencionadas, não condiz com os valores informados pela recorrente e nem com 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, NEGO 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 informado pelo contribuinte



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 sejam atribuídas as guias de ITBI os seguintes valores como base de cálculo, para apuração do imposto a ser pago:]

- a- R\$ 229.997,90 para o lote 15.
- b- R\$ 236.569,40 para o lote 16.
- c- R\$ 152.771,71 para o lote 17.
- d- R\$ 195.296,46 para o lote 18.

Dê ciência a Recorrente.

Teresópolis, ____/____/____

Claudia Andrade P. do Couto
Conselheiro Relator

Sergio F. do Nascimento
Conselheiro Revisor



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

RECURSO VOLUNTÁRIO: Processo CRF nº 14.239/2023

RECORRENTE: GÊNESIS INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRIDA: Secretaria Municipal de Fazenda

ASSUNTO: Recurso contra lançamento de ITBI

RELATOR: Claudia A. Pacheco do Couto

DATA DO JULGAMENTO: 30/07/2024

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-LHE PROVIMENTO, para que sejam atribuídas as guias de ITBI os seguintes valores como base de cálculo, para apuração do imposto a ser pago: R\$ 229.997,90 para o lote 15, R\$ 236.569,40 para o lote 16, R\$ 152.771,71 para o lote 17 e R\$ 195.296,46 para o lote 18, nos termos do relatório e voto do Relator

Sala das Sessões, 30 de julho de 2024.

Maria da Conceição Tavares Ramos
Presidente

Claudia A. Pacheco do Couto
Conselheira Relatora