

RELATÓRIO

1- Trata-se de pedido formulado por Lucas de Carvalho Kerber (cpf nº 006.281.531-80) – tendo como parte interessada Yassir Abbas Mohsin Al Ibraheemi, o qual solicitou a emissão das guias de ITBI no Processo Sumario nº 2018040200 – requerendo Revisão valor venal do ITBI do processo 2018040200 conforme laudo técnico em anexo para os seguintes imóveis: apartamento nº 1801 e garagens nº 33 e 38 do Edifício Chateau Montmartre, localizado na rua Bruno Silva nº 25(esq. c/ Avenida Brasil), Centro, Balneário Camboriú/SC.

2- O laudo técnico , juntado as fl 04 e complementado as fls 11 a 14 pelo requerente, concluiu que Avaliação do Imóvel mais as vagas de Garagem R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais), discriminando os seguintes valores: o apartamento nº 1801 no valor de R\$ 890.000,00, garagem nº 33 no valor de R\$ 75.000,00, e a garagem nº 38 no valor de R\$ 55.000,00

3- Após análise o Fisco determinou a base de cálculo, conforme previsto na legislação, pois o valor apresentado pelo interessado na declaração de transação imobiliária não é crível com as condições de mercado, ou seja, não representa o valor venal do bem.

O artigo 2º do Decreto 1989/89, com redação alterada pelo Decreto nº 9084/2018 dispõe:

Art. 2º Para efeito de determinação de base de cálculo do ITBI e emissão da respectiva guia de recolhimento, o Fisco Municipal tomara em conta:

I – o preço declarado pelo contribuinte;

II – os preços advindos das transações de bens de mesma natureza ocorridas no mercado imobiliário de Balneário Camboriú;

III- características do imóvel, localização, custo unitário da construção, das ofertas a venda no mercado imobiliário, da equiparação com valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalente;

IV – os valores na planta genérica de valores do município.

4- Em nenhum momento o perito apresenta no Laudo método de avaliação/cálculo utilizado para identificar o valor dos imóveis discutidos, apenas opina um valor com base nos dados coletados de anúncios da internet e outros fatores que elenca de modo generalizado (fl. 12).

5- Encaminhado ao Secretário da Fazenda o parecer nº 059/2019, foi proferida a referida Decisão Administrativa nº 0333/2019/GSFA, por meio da qual, com base nos termos do Fisco:

É o relatório.

VOTO.

6- Trata-se de recurso administrativo interposto pelo contribuinte Yassir Abbas Mohsin Al Ibraheemi visando nova redução do valor venal do imóvel, representado pelo apto 1801 (DIC 149004), garagem 33 (DIC 149058) e garagem 38 (DIC 149063), localizado na rua Bruno Silva, n ° 25- centro.

7- Nestes autos, o Fisco do Município, por ocasião da impugnação, já havia sugerido valor venal inferior ao adotado pelo Fisco(fl17).

8- Conforme colocado pelo Fisco (fl16) em nenhum momento o perito apresenta no laudo método de avaliação. A Norma Brasileira 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, quanto aos procedimentos de avaliações de imóveis urbanos quando realizados por corretores peritos em avaliação, em seu item 10.1, letras:

j) no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;

k) tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo.

9- Diante o exposto, solicito que o requerente apresente cópia da Declaração de Transação Imobiliária. E o laudo não apresenta método de avaliação para identificar o valor do imóvel, segundo a Norma Brasileira 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, nas letras j e k.

Balneário Camboriú, 01 de julho de 2019

Maria Helena Carames Darriba Cardoso
Conselheira

Recurso Tributário nº 206/2019

Relator: MARIA HELENA CARAMES DARRIBA CARDOSO

ITBI - IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS IMÓVEIS - REQUERIMENTO QUESTIONANDO O VALOR VENAL DO ITBI APURADO NOS AUTOS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2018 040200, E PLEITEANDO QUE SEJA CALCULADO COM BASE EM LAUDO TÉCNICO QUE INSTRUIU SEU REQUERIMENTO - PRETENSÃO INDEFERIDA - RECURSO INTERPOSTO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Recurso Tributário nº 206/2019**, em que é recorrente **Yassir Abbas Mohsin Al Ibraheemi**, e recorrida a Fazenda Municipal:

O Conselho de Contribuintes do Município de Balneário Camboriú decidiu, por votação unânime, baixar para diligência para que seja apresentada cópia da Declaração de Transação Imobiliária.

Além do Relator, participaram do julgamento, realizado no dia 2 de julho de 2019 e presidido pelo Conselheiro Francisco de Paula Ferreira Junior, que não precisou votar, o Conselheiro Daniel Brose Herzmann, o Conselheiro Charles Douglas Correa, a Conselheira Maria Helena Carames Y Darriba Cardoso, o Conselheiro Marcelo Azevedo Santos e o Conselheiro Lucas Diego Buttenbender.

Balneário Camboriú, 02 de julho de 2019.

Maria Helena Carames Darriba Cardoso
Relator

Francisco de Paula Ferreira Junior
Presidente

VOTO APÓS RETORNO DA DILIGÊNCIA

10- Foi apresentado a declaração de transação imobiliária, onde consta o valor total de R\$ 750.000,00. Sendo R\$ 600.000,00 o apartamento, box 33 R\$ 90.000,00 e box 38 R\$60.000,00.

11- Nota-se , que os valores encontrados pelo perito para as garagens são menores que o valor declarado pelo contribuinte, onde o Fisco homologou o valor declarado para a garagem nº 33, não existindo real objetivo para impugnação desse valor.

12- Assim, diante o exposto, VOTO pelo conhecimento do Recurso, e no mérito, **NEGO-LHE PROVIMENTO**, devendo ser mantida a Decisão de Primeira Instância Administrativa.

É o voto.

Balneário Camboriú, 29 de julho de 2019

Maria Helena Carames Darriba Cardoso
Conselheira

Recurso Tributário n.º 206/2019

Voto Divergente: Conselheiro Evandro Censi

1 Após pedido de vistas ao processo e, análise da documentação constante no Recurso em epígrafe, venho mui respeitosamente divergir do voto da Nobre Conselheira **Maria Helena Carames Darriba Cardoso**, por entender que o contribuinte atende aos requisitos da **Lei 859/1989**, a qual Institui o ITBI (IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS), mais precisamente quanto ao artigo 7º, § 9º, a seguir transcrito:

Lei 859/1989

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

(...)

Art. 7º A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a ele relativos, tem como base de cálculo o valor do negócio jurídico ou do valor utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, quando este for maior. (Redação dada pela Lei nº [1654/1997](#))

(...)

§ 9º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do Imposto, será endereçada a repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.(grifo meu)

2 O requerente, em fl 02 requer, “Revisão Valor Venal dos ITBI’s do processo 2018040200 conforme Laudo técnico em anexo” e para isso apresentou o referido Laudo.

3 Em sede de Recurso a este conselho (fls 21-29), requer “ B) No mérito, seja o recurso conhecido e provido, anulando e/ou declarando nula a decisão proferida pelo Il. Secretário da Fazenda, ora atacada e, conseqüentemente, anulando-se o valor apontado pelo departamento de Fiscalização Fazendária, acatando o valor apontado pelo contribuinte como o correto para fim de incidência do ITBI.”

4 Conforme apresentou em fls 04 e 06 à 09, **consta Laudo Técnico assinado por Corretor de Imóveis/Perito Avaliador, Sr. Eduardo Todescatt, CRECI 024360/COFECI 12205, CPF 005.383.569-79, inclusive com Selo do Sistema COFECI-CRECI nº 050944**, conforme exigido pela Lei 859/1989.

5 Diante disso, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao presente Recurso, para que seja utilizado como Base de Cálculo para apuração do ITBI, os valores apresentados pelo Perito Avaliador.

É o voto

Balneário Camboriú, 06 de agosto de 2019.

Evandro Censi

Conselheiro

Recurso Tributário nº 206/2019

Relator: MARIA HELENA CARAMES DARRIBA CARDOSO

ITBI - IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS IMÓVEIS - REQUERIMENTO QUESTIONANDO O VALOR VENAL DO ITBI APURADO NOS AUTOS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2018 040200, E PLEITEANDO QUE SEJA CALCULADO COM BASE EM LAUDO TÉCNICO QUE INSTRUIU SEU REQUERIMENTO - PRETENSÃO INDEFERIDA - RECURSO INTERPOSTO - LAUDO JUNTADO PELO CONTRIBUINTE NÃO APRESENTA MÉTODO DE AVALIAÇÃO - ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO FISCO MUNICIPAL APRESENTA DADOS MAIS CONSISTENTES - RECURSO CONHECIDO E NÃO DADO PROVIMENTO POR MAIORIA DE VOTOS.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Recurso Tributário nº 206/2019**, em que é recorrente **Yassir Abbas Mohsin Al Ibraheemi**, e recorrida a Fazenda Municipal:

O Conselho de Contribuintes do Município de Balneário Camboriú decidiu, por maioria de votos, não dar provimento ao recurso tributário pois o laudo juntado pelo recorrente não apresenta método de avaliação dos imóveis e o arbitramento da base de cálculo pelo fisco municipal considerada mais consistente.

Além do Relator, participaram do julgamento, realizado no dia 4 de setembro de 2019 e presidido pelo Conselheiro Francisco de Paula Ferreira Junior, que não precisou votar, o Conselheiro Daniel Brose Herzmann, a Conselheira Giovanna Débora Stoll, o Conselheiro Evandro Censi, o Conselheiro Marcelo Azevedo Santos e o Conselheiro Lucas Diego Buttenbender.

Balneário Camboriú, 09 de setembro de 2019.

Maria Helena Carames Darriba Cardoso
Relator

Francisco de Paula Ferreira Junior
Presidente