

Recurso Tributário n.º 217/2019

Relator: Conselheiro Daniel Brose Herzmann

RELATÓRIO

1. Trata-se de Recurso interposto pelos Condôminos do Edifício Rio Grande do Sul em face da DECISÃO ADMINISTRATIVA N.º 0396/2019/GSFA (fls. 90/93), que indeferiu o requerimento objeto do Processo Administrativo n.º 2018032258.

2. A referida decisão administrativa concluiu pela impossibilidade de atendimento do pleito formulado pelos contribuintes porque seria necessária, para efeito de lançamento do ITBI sobre a aquisição do imóvel matriculado junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis sob o n.º 14.974, a inclusão, na base de cálculo do imposto, de uma edificação com área construída equivalente a 6.557,55m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e sete vírgula cinquenta e cinco metros quadrados).

3. Irresignados, em sede de Recurso Voluntário (fls. 95/97), os Recorrentes sustentam a reforma da decisão porque: (a) a propriedade do imóvel transmitido acontece em regime de condomínio voluntário, inexistindo unidades autônomas passíveis de avaliação individual; (b) a edificação foi construída pelos próprios adquirentes, a preço de custo e por administração, não sendo cabível a incidência do imposto de transmissão sobre parcela do imóvel por eles implantada.

4. Por meio do despacho de fls. 109/110, este Relator encaminhou os autos ao Protocolo Geral para intimação do Sr. Anderson de Assunção Medeiros, subscritor do recurso de fls. 95/97, para regularização da representação processual.

5. Atendendo o conteúdo do referido despacho, o Sr. Anderson de Assunção Medeiros apresentou documentos, os quais foram autuado na forma de novo Processo Administrativo, sob n.º 2019034921.

6. É o relatório.

VOTO

7. Com a juntada da documentação objeto do Processo Administrativo n.º 2019034921, em especial no que diz respeito à Ata de Assembleia de fls. 17/20, segundo a qual o subscritor do recurso foi reeleito para a função de Síndico do Condomínio Edifício Rio Grande do Sul, a irregularidade de representação dos Recorrentes restou sanada.

8. Quanto à tempestividade, observo que o recurso foi interposto espontaneamente, ou seja, anteriormente à intimação dos Requerentes quanto ao julgamento de primeira instância. Logo, demonstra-se tempestivo o recurso, pois interposto quando sequer havia iniciada a contagem do prazo recursal.

9. Portanto, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.

10. Objetivamente, a discussão de mérito envolve a adequada composição da base de cálculo do ITBI incidente sobre a operação de transferência de propriedade anunciada no requerimento inicial, segundo o qual as pessoas indicadas na relação de fl. 05 (adquirentes) estariam adquirindo a propriedade do imóvel matriculado junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis sob o n.º 14.974 (fls. 08/12), cujo rol de proprietários atuais (alienantes) encontra-se descrito no AV.24 (fl. 11-V).

11. Mais especificamente, pretendem os adquirentes seja realizado o lançamento do ITBI incidente sobre a referida operação (transmissão da propriedade do imóvel matriculado sob o n.º 14.974), considerando-se como base de cálculo do imposto tão somente o valor de mercado do terreno, ou seja, sem considerar a edificação nele existente.

12. De fato, nos termos das Súmulas n.ºs 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal, a base de cálculo do ITBI deve ser composta pelo valor do imóvel considerando-se a construção ou parte dela que existia ao tempo da aquisição ou promessa, desde que a

parcela de obra afastada da base de cálculo tenha sido realizada, inequivocamente, pelo adquirente.

13. É que, nos termos do art. 38 do CTN, a base de cálculo do imposto é o valor do bem ou direito transmitido, sendo inadequado fazer incidir o ITBI sobre a parcela do imóvel que, por ter sido incorporada pelo próprio adquirente, não constitui objeto de transmissão.

14. No presente caso, sustentam os Recorrentes que a integralidade da edificação existente sobre o imóvel (AV-20 – fl. 10) teria sido construída pelos mesmos, motivo pelo qual o imposto só incidiria sobre a transmissão da propriedade exercida sobre a área territorial.

15. A solução da controvérsia depende, portanto, da análise quanto à existência (ou não) de prova que demonstre que a construção da edificação existente foi realizada, inequivocamente, pelos Recorrentes. Vejamos:

16. Conforme consta da certidão de inteiro teor acostada às fls. 08/12, mais especificamente no teor da AV-20, foi averbada, em 23/12/2011, no registro do imóvel objeto de transferência, a existência de uma edificação correspondente ao Edifício Residencial Rio Grande do Sul, com 16 pavimentos e área de 6.557,55m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e sete vírgula cinquenta e cinco metros quadrados).

17. Consta da referida averbação, ainda, a informação de que o Habite-se do aludido edifício teria sido expedido pelo Município em 10/02/2010, data em que, evidentemente, considera-se concluída a edificação.

18. Logo, para que a construção existente sobre o imóvel (ou parte dela) pudesse ser afastada da incidência do imposto, seria indispensável a apresentação, quando do pedido de lançamento do ITBI, de prova de que a edificação foi erigida (direta ou indiretamente) pelos 37 (trinta e sete) adquirentes do imóvel, indicados à fl. 05.

19. Nada obstante, da análise da documentação apresentada pelos Recorrentes em primeira instância e em sede recursal, não é possível extrair tal conclusão. A propósito, o único documento juntado pelos adquirentes com data de emissão anterior à conclusão da obra de construção do edifício (10/02/2010), sequer faz referência ao nome dos Recorrentes. Nem mesmo a existência de alguma relação dos adquirentes com o imóvel objeto de transmissão, em ocasião anterior à conclusão da edificação, restou demonstrada.

20. Assim, tendo em vista que ausente a indispensável demonstração inequívoca de realização, pelos Recorrentes, da construção sobre cuja incidência se pretende afastar, a inclusão do valor da edificação na base de cálculo do imposto é medida que se impõe.

21. Diante do exposto, voto pelo desprovimento do recurso, com a manutenção da decisão de primeira instância.

É como voto.

Balneário Camboriú, 03 de dezembro de 2019.

Daniel Brose Herzmann
Relator

Recurso Tributário nº 217/2019

Relator: DANIEL BROSE HERZMANN

ITBI - SOLICITAÇÃO DE EMISSÃO DE GUIAS CONSIDERANDO APENAS VALOR DO TERRENO E SEM CONSIDERAR EDIFICAÇÃO - INEXISTÊNCIA FORMAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E UNIDADES AUTÔNOMAS - UM SÓ IMÓVEL E UMA SÓ MATRÍCULA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO NÃO INSTITUÍDO - REQUERENTES NÃO SÃO OS CONDÔMINOS QUE INICIARAM EDIFICAÇÃO - AUSENTE COMPROVAÇÃO QUE OS REQUERENTES PARTICIPARAM EM ALGUM MOMENTO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL - ITBI DEVE INCIDIR SOBRE TERRENO E EDIFICAÇÃO - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Recurso Tributário nº 217/2019**, em que são recorrentes os **Condôminos do Ed. Residencial Rio Grande do Sul**, e recorrida a Fazenda Municipal:

O Conselho de Contribuintes do Município de Balneário Camboriú decidiu, por maioria de votos, DAR CONHECIMENTO ao recurso tributário mesmo havendo dúvidas sobre o poder de representação do requerente, e por unanimidade, foi decidido NEGAR PROVIMENTO ao recurso tributário.

Além do Relator, participaram do julgamento, realizado no dia 3 de dezembro de 2019 e presidido pelo Conselheiro Francisco de Paula Ferreira Junior, que não precisou votar, o Conselheiro Lucas Diego Buttenbender, o Conselheiro Charles Douglas Correa, o Conselheiro Evandro Censi, o Conselheiro Marcelo Azevedo Santos e a Conselheira Maria Helena Carames Darriba Cardoso.

Balneário Camboriú, 03 de dezembro de 2019.

Daniel Brose Herzmann
Relator

Francisco de Paula Ferreira Junior
Presidente