

Protocolo 20: 565/2019

De: Evandro C. - SFA - SC

Para: SFA - SC - Conselho de Contribuintes

Data: 25/08/2020 às 10:55:11

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SFA, SFA - GSFA, SFA - SC, SFA - DEFF, SFA - DEFF - AUDITBI, SFA - DEFF - AUDITBIP

Segue Relatório e Voto

Recurso Tributário 256/2020

Recorrente: Constância Elizabete de Souza

Relator: Conselheiro Evandro Censi

—

Evandro Censi
Conselheiro

Anexos:

Recurso Tributário 256 - 2020 recorrente CONSTANCIA ELIZABETE DE SOUZA (2).pdf

Recurso Tributário nº 256/2020

Recorrente: CONSTÂNCIA ELIZABETE DE SOUZA

Relator: Conselheiro Evandro Censi

RELATÓRIO

1 Trata-se de Recurso interposto por **CONSTÂNCIA ELIZABETE DE SOUZA**, RG 754.231 SESP/SC, inscrita no CPF sob nº 247.322.572-91, residente e domiciliada na Avenida do Estado Dalmo Vieira, Nº 3780, apto 01, Bairro das Nações, Nesta, CEP 88338-068, email elizabethemoveis@yahoo.com.br, telefone 99912-8359; e **OUTROS**, contra os termos da DECISÃO ADMINISTRATIVA Nº 517 /2020/DEAT (Despacho 11 do protocolo nº 565/2019), datada de 23/06/2020, que, com base no Parecer nº 093/2020 emitido pelo Departamento de Fiscalização Fazendária (despacho 8 do protocolo nº 565/2019) indeferiu o requerimento de “certidão de não incidência do ITBI, na Instituição de Condomínio do Edifício Herta Schwinde de Souza Tomio, Escritura Pública datada de 27/05/2011, Livro 472, fks 159/168, do 2º Tabelionato de Notas de BC, e aditivos...”

2 Conforme consta nos autos do referido processo administrativo, a Recorrente, instruiu a sua pretensão com os seguintes documentos:

- Procuração como Outorgante a Recorrente, e como Outorgada a advogada Ralize Martins Rocha OAB/SC 44.298, a qual assina o Requerimento Inicial e o presente Recurso
- Cópia do Rg da Recorrente
- Cópia da Escritura Pública de Instituição de Divisão, Especificação de Condomínio, com re-ratificação de Incorporação Imobiliária, com ratificação de convenção de

Condomínio e com ratificação da atribuição de unidades do Edifício Herta Schwinde de Souza Tomio de 27/05/2011, do 2º Tabelionato de Notas desta Cidade.

- Cópia da Escritura Pública de Aditivo Sanador de 05/04/2018 do 2º Tabelionato de Notas desta Cidade.
- Cópia de Acordo de Plano de Partilha de Bens datado de 03/11/1994.
- Cópia da decisão dos Autos 9293/94 de Ação de Inventário da 2ª vara cível da Comarca de Balneário Camboriú-SC, datado de 14/05/1996.
- Certidão de Óbito de Herta Schwinde de Souza Tomio, datada de falecimento 09/10/1994.
- Cópia de Relatório de Exigências emitido pelo 1º Registro de Imóveis de Balneario Camboriu.
- Cópia da Matrícula de imóvel 13821
- Cópia da Identidade Profissional da Advogada

3 Após análise do requerimento e da documentação, foi encaminhada ao setor de Fiscalização Fazendária para se Manifestarem.

4 O departamento de Fiscalização Fazendária, respondeu através do Parecer nº 093/2020 como segue:

Dessa forma, considerando a legislação vigente, o pedido e os documentos apresentados, entendemos que a análise da Não Incidência requerida para os atos, bem como para a parte Requerente, resta prejudicada, em virtude tanto da necessidade de revisão das Escrituras juntadas nestes autos como da existência de operações registradas no Registro de Imóveis posteriormente as mesmas e mudando a copropriedade do imóvel, quais sejam os Registros 21 e seguintes da matrícula objeto do pedido. Motivo pelo qual orientamos, como melhor providência, o indeferimento do pedido de Não Incidência de ITBI ora requerido, sugerindo-se, ainda, que sejam revistos os atos em conformidade com as exigências registrais e, após, se for o caso, apresentado pedido específico pelas partes interessadas com apresentação dos documentos necessários a transação para a devida verificação de incidência ou não do imposto em relação a(s) operação(ões) pretendida(s).

5 Encaminhado os autos ao Secretário da Fazenda, foi proferida a referida Decisão Administrativa nº 517/2020/GSFA, por meio da qual, com base nos termos do

posicionamento do Departamento de Fiscalização acima citado, Indeferiu o Requerimento Formulado.

6 A recorrente foi intimada da Decisão e apresentou o presente Recurso, dirigido a este Conselho de Contribuintes, onde requer:

“Nesse ínterim, o que se confirma é que o Parecer 093/2020 e a Decisão Administrativa nº 0517/2020/GSFA não observou o conjunto probatório, muito menos a sequência dos atos e de registros, e principalmente, a legislação vigente, de modo que, se requer a Vossa Senhoria, a emissão de certidão de não incidência do ITBI, na Instituição de Condomínio do Edifício Herta Schwinde de Souza Tomio, Escritura Pública datada de 27/05/2011, Livro 472, fls. 159/168, do 2º Tabelionato de Notas de BC, e Aditivos, APTO 01, APTO 02, VAGA DE GARAGEM 01, VAGA DE GARAGEM 02, LOJA 01, LOJA 02, e LOJA 03, do Edifício Herta Schwinde de Souza Tomio, conforme todo o exposto e todo o conjunto probatório o qual já foi anexo.”

É o breve relatório.

Voto.

8 Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.

9 Trata-se de recurso administrativo interposto por CONSTÂNCIA ELIZABETE DE SOUZA, por meio do qual pleiteia a reforma da Decisão Administrativa de 1º grau, que indeferiu o pedido de “certidão de não incidência do ITBI, na Instituição de Condomínio do Edifício Herta Schwinde de Souza Tomio, Escritura Pública datada de 27/05/2011, Livro 472, fks 159/168, do 2º Tabelionato de Notas de BC, e aditivos...

10 A recorrente requer a referida certidão, visto estar regularizando a situação do imóvel junto ao 1º Registro de Imóveis, onde apresentou a Escritura Pública de Instituição de Divisão, Especificação de Condomínio, com re-ratificação de Incorporação Imobiliária, com ratificação de convenção de Condomínio e com ratificação da atribuição de unidades do Edifício Herta Schwinde de Souza Tomio de 27/05/2011, do 2º Tabelionato de Notas desta Cidade, e demais aditivos. Guia 92.553 de 11/04/2017.

11 Após análise da documentação, em 01/03/2019 o 1º Registro de Imóveis apresentou uma lista de exigências. Em 16/05/2019 foi realizada a reentrada no processo e, após análise documental foi emitido novo relatório de exigências, conforme a seguir:

Reentrada em 16.05.2019

Prot. 288.066 (Vigência) - Instituição de Condomínio

Título: Escritura Pública de Constituição, Instituição, Divisão, Especificação de Condomínio com Rerratificação de Incorporação Imobiliária, com Ratificação de Convenção de Condomínio e com Ratificação da Atribuição de Unidades lavrada em 27.05.2011, nas fls. 159/168 do livro 472 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 05.04.2018, nas fls. 184/185 do livro 803, ambas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.-

1) Rever a Escritura com relação aos proprietários/construtores e na ratificação da atribuição de unidades, tendo em vista mencionar Constância Elizabete de Souza, divorciada e João Aroni Tomio casado pela parcel de bens com Devanir Tsuji Tomio como proprietários, quando é devido Jalmei André Tomio, Janaina Elizlane Tomio e Jean Sandronait Tomio como proprietários e João Aroni Tomio e Constância Elizabete de Souza como usufrutuários (observar as unidades e percentuais), em atenção ao princípio da continuidade registral (arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73) e ao princípio da segurança jurídica (art. 1º da Lei 8.935/94).

2) Rever a Escritura no tocante a grafia no nome de Alci Donzila Tomio, tendo em vista ter mencionado Alci Donzil"l" Tomio o que diverge do constante na matrícula, em atenção ao art. 176, §1º, II, 4), a da Lei 6.015/73.

3) Rever a Escritura tendo em vista mencionar ático o que não consta no projeto arquitetônico arquivado, em atenção ao art. 1º da Lei 8.935/94.

4) Faltou constar na Escritura as confrontações e discriminações das unidades autônomas, bem como mencionar o pavimento (térreo/1º pavimento e 1º andar/2º pavimento) em que estão localizadas as unidades autônomas, em atenção ao art. 7º e art. 32 da Lei 4.591/64, art. 1.331, §3º do CC/02, art. 221, II da Lei 6.015/73.

Obs: Ainda, rever o fato de mencionar que ratifica as medidas das unidades tendo em vista que quando da retificação da incorporação há alterações.

5) Faltou constar na Escritura a convenção de condomínio, em atenção ao disciplinado no art. 9º e art. 32, j da Lei 4.591/64, art. 1332 e seguintes do CC/02.

Obs: Não poderá ser aceita a ratificação e o aditamento da convenção apenas com relação a descrição das unidades, tendo em vista que após o registro da incorporação e anteriormente a rerratificação da incorporação e instituição de condomínio houve alteração de legislação federal com relação aos requisitos da convenção de condomínio, razão da exigência. Somente após o cumprimento desta exigência é que o regimento interno será analisado.

6) Rever a Escritura no tocante ao Item IV - Da Convenção de Condomínio tendo em vista mencionar que a incorporação está registrada no R.2 quando é devido R.9, em atenção ao art. 1º da Lei 8.935/94.

Continua...

7) Faltou constar na Escritura a apresentação da certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, em atenção ao disciplinado no art. 1º, IV, §1º do Decreto nº 93240/86 e art. 802, III do Código de Normas da CGJ/SC.

8) Faltou constar na Escritura declaração do outorgante, sob pena de responsabilidade civil e criminal, da existência ou não, de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas a imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre ele, nos termos do art. 1º, §3º do Decreto 93240/86 e art. 802, IV do Código de Normas da CGJ/SC.

Obs: A Escritura menciona apenas a inexistência de ações, razão da exigência.

9) Faltou constar na Escritura a apresentação da certidão fiscal referente aos tributos que incidam sobre o imóvel ou a dispensa sob responsabilidade, conforme disciplina o art 1º, III, a) do Decreto 93240/1986 e arts. 651 e 802, II do Código de Normas da CGJ/SC.

10) Faltou constar na Escritura o valor individualizado das unidades em atenção ao art. 802, IX do Código de Normas da CGJ/SC e Fundo de Reaparelhamento da Justiça Extrajudicial - Perguntas e Respostas - C Tabelionato de Notas - Como recolher o FRJ nas escrituras de - i Divisão e atribuição de propriedade?

11) Faltou constar na Escritura a comprovação do recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis) referente a contraprestação da permuta, em atenção ao art. 505 e art. 802, I do Código de Normas da CGJ/SC, arts. 1º, 2º e 7º, §7º da Lei Municipal nº 859/89 e Ofício 582/05 da municipalidade.

Obs: No caso de não incidência, mencionar na Escritura a certidão de não incidência de ITBI expedida pela municipalidade, em atenção a Lei Municipal nº 859/89.

12) Faltou constar na Escritura o recolhimento do Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - FRJ referente a atribuição de unidade, em atenção aos arts. 505 e 803 do Código de Normas da CGJ/SC, art. 10 da Lei Complementar 156/97, Res. 04/2004-CM e Res. 09/2018-CM e Fundo de Reaparelhamento da Justiça Extrajudicial - Perguntas e Respostas - C Tabelionato de Notas - Como recolher o FRJ nas escrituras de - i Divisão e atribuição de propriedade?

¶ Divisão e atribuição de propriedade?

O FRJ incidirá sobre o valor de cada unidade.

Somente na hipótese de um mesmo proprietário possuir mais de um imóvel no condomínio, aplicar-se-á a redução tratada no § 3º do art. 1º da Res. n. 4/2004 - CM.

Na escritura de atribuição de propriedade constará o valor individual de cada imóvel (inciso IX do art. 802 do CNCGJ).

13) Faltou constar na escritura a informação da emissão da DOI, em atenção ao art. 460 do Código de Normas da CGJ/SC.

14) Comprovar pagamento da diferença de emolumentos, em atenção ao art. 14 da Lei 6.015/73 e art. 497 do Código de Normas da CGJ/SC.

BC, 29.05.2019.

12 Com base no posicionamento daquele cartório, observa-se que há vícios na escritura Pública de Instituição de Condomínio, que devem ser sanadas para que se possa avaliar o pedido da recorrente, em especial aos item 1, 3 e 5 acima. Podendo gerar alterações na áreas pertencentes a cada uma das partes envolvidas, como bem observado

pelo fisco no parecer 093/2020.

13 O art 1332 do código civil traz alguns requisitos a serem observados na instituição do condomínio, sendo um deles a de que **devem** constar a fração ideal atribuída a cada unidade, relativo ao terreno e das partes comuns.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.
(grifo meu)

14 Nota-se que na exigência 3, na Escritura há um espaço denominado ático, que não consta no projeto, e que pode alterar as frações ideais de cada um, entre outras alterações.

15 Embora o item 11 do relatório de exigências faça a solicitação da certidão de não incidência do ITBI, também como o departamento de fiscalização **entendo que primeiro deverão ser corrigidos todos os vícios existentes na escritura de instituição de condomínio, para que então depois seja requerida a referida certidão.**

16 Assim, voto no sentido de conhecer do Recurso e **Negar Provimento**, em razão dos vícios apontados pelo 1º registro de imóveis na escritura de instituição de condomínio, que deverão ser sanadas para então serem apreciadas quanto a incidência ou não do ITBI.

É o voto

Balneário Camboriú/SC, 25 de agosto de 2020.

Evandro Censi



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C322-5D45-382D-7629

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



EVANDRO CENSI (CPF 938.XXX.XXX-49) em 25/08/2020 10:58:16 (GMT-03:00)

Emitido por: AC SOLUTI Multipla << AC SOLUTI << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/C322-5D45-382D-7629>