

Recurso Tributário n.º 267/2021

Recorrente: Oswaldo Pinel Brantes

Relator: Conselheiro Daniel Brose Herzmann

RELATÓRIO

1. Trata-se de procedimento administrativo encaminhado a este Conselho Municipal de Contribuintes por intermédio do Protocolo 1Doc n.º 2.930/2021, recebido como recurso tributário interposto em face da Decisão Administrativa n.º 0034/2021/GSFA, que, nos autos do Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020, indeferiu o pedido formulado por Oswaldo Pinel Brantes, que pleiteava a revisão dos lançamentos de ITBI objeto do Protocolo 1Doc n.º 32.615/2020, decorrentes da transmissão dos imóveis cadastrados sob os DIC's n.ºs 37608 e 37609, por entender que os valores atribuídos pelo Fisco Municipal como base de cálculo do imposto seria muito superior ao efetivo valor de mercado dos referidos bens.

2. É o relatório.

VOTO

3. Anteriormente à análise quanto à tempestividade (ou não) do recurso, mostra-se necessária a solução da questão trazida nos despachos 4 e 5, a qual, potencialmente, poderia implicar o não conhecimento do recurso.

4. A intenção inicial do Recorrente no presente procedimento era de obter a revisão dos lançamentos de ITBI objeto do Protocolo 1Doc n.º 32.615/2020, decorrentes da transmissão dos imóveis cadastrados sob os DIC's n.ºs 37608 e 37609, e não necessariamente de interpor recurso tributário a este Conselho.

5. Ocorre que, conforme relatado pelo Fisco Municipal no despacho 4, os referidos lançamentos já foram objeto de pedido de revisão por meio do Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020, no qual foi exarada a Decisão Administrativa n.º 0034/2021/GSFA, indeferindo o pleito, de modo que a pretensão posta por intermédio deste procedimento (Protocolo 1Doc n.º 2.930/2021) deveria ser recebida como recurso tributário a este Conselho.

6. Discordando da orientação manifestada no despacho 4, o Recorrente, por meio do despacho 5, alegou que o pedido objeto do Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020, que ensejou a Decisão Administrativa n.º 0034/2021/GSFA, não foi apresentado pelo ora Recorrente, Sr. Oswaldo Pinel Brantes, e sim por terceiro desprovido de procuração, razão pela qual a decisão proferida acerca daquele pedido – que, em tese, não teria sido formulado pelo efetivo contribuinte – não poderia ser aplicada ao Recorrente e, conseqüentemente, obstar o exame, em primeira instância, do pedido de revisão que foi, somente através do presente procedimento, pela primeira vez por ele apresentado.

7. Penso que o raciocínio exposto pelo Recorrente é razoável e, teoricamente, implicaria o não conhecimento do recurso, a fim de que o pedido fosse recebido e processado como impugnação ao lançamento de ITBI, para análise e julgamento pela primeira instância administrativa.

8. Nada obstante, verifica-se dos autos do Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020 que aquele procedimento foi instaurado pelo Sr. Fausto Gomes Alvarez, qual seja o mesmo procurador que representa o contribuinte (Sr. Oswaldo Pinel Brantes) no presente procedimento, onde foi juntado instrumento de procuração (despacho 1) por meio do qual o Sr. Oswaldo Pinel Brantes outorgou ao Sr. Fausto Gomes Alvares poderes para representá-lo no procedimento de impugnação dos lançamentos de ITBI efetivados em relação aos imóveis cadastrados sob os DIC's n.ºs 37608 e 37609, exatamente o que realizado no Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020.

9. Portanto, entendo que, diferentemente do que aduzido pelo Recorrente no despacho 5, o pedido de revisão objeto do Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020 foi apresentado pelo próprio contribuinte (Sr. Oswaldo Pinel Brantes), naquele ato representado por procurador devidamente habilitado (procuração anexada ao despacho 1 deste procedimento), razão pela qual se mostra válida e plenamente aplicável ao ora Recorrente a Decisão Administrativa n.º 0034/2021/GSFA, devendo o pedido objeto do presente procedimento ser recebido como recurso administrativo a este Conselho.

10. No mais, o recurso se mostra tempestivo, eis que protocolado em 14/01/2021, ou seja, na mesma data em que o contribuinte tomou ciência da decisão recorrida, conforme

consta do demonstrativo de visualizações do despacho 11 do Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020, através do qual foi publicada a Decisão Administrativa n.º 0034/2021/GSFA.

11. Por tais razões, conheço do recurso, passando a analisá-lo no mérito.

12. Em primeiro lugar, cumpre esclarecer que o julgamento do presente recurso não poderá levar em consideração o laudo de avaliação anexado ao despacho inaugural deste procedimento. Isso porque, nos termos do art. 7º, §9º, da Lei Municipal n.º 859/1989 e do art. 3º, parágrafo único, do Decreto Municipal n.º 1.938/1989, o laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, deve ser apresentado no ato de protocolo do pedido de revisão de lançamento em primeira instância, não podendo simplesmente ser trazido a exame pelo órgão recursal sem que tenha sido objeto de análise pela decisão recorrida.

13. Em outras palavras, não compete a este Conselho, sob pena de supressão de instância, a apreciação de documentos que não foram objeto de análise pela autoridade de primeira instância, sobretudo em situações como a presente, que envolve matéria de cunho eminentemente técnico.

14. Logo, o mérito do presente recurso será apreciado tendo como referência os fundamentos recursais lastreados no “Parecer Comercial” anexado ao Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020, também anexado no presente procedimento.

15. Pois bem. Sustenta o Recorrente, com lastro no “Parecer Comercial” por ele apresentado, que os imóveis objeto de transmissão são dotados de características que tornam o seu valor de mercado bastante prejudicado, quais sejam: (a) estão situados em loteamento não completamente implantado pela empresa loteadora e, portanto, não dispõem de acesso por rua aberta e tampouco de outros elementos básicos como calçamento, sistema de drenagem pluvial, sistema de esgoto e água encanada, sistemas de coleta de lixo e iluminação pública; (b) possuem curso d’água próximo, densa vegetação de Mata Atlântica e inclinação que varia entre 40º e 50º, o que impediria qualquer tipo de construção.

16. Embora tais informações tenham sido mencionadas no Parecer Técnico juntado pelo Recorrente de forma bastante superficial, sem qualquer evidenciação por dados oficiais ou demonstrativos anexos, é possível extrair da consulta de viabilidade expedida pela

Secretaria de Meio Ambiente deste Município - SEMAM (documento anexado pelo Recorrente), sem a necessidade de análise de legislação e de outros documentos, no mínimo que os imóveis em tela, de fato: (a) não dispõem de acesso por via pública e de iluminação pública; (b) possuem vegetação densa de Mata Atlântica; (c) possuem, em sua totalidade, declividade superiora 30% e estão localizados na ZAN-II, fato este que lhes classifica, por força da legislação municipal, como área de preservação permanente, onde, de acordo com a própria consulta de viabilidade, “não poderá ocorrer qualquer forma de ocupação para fins de habitação, atividades econômicas ou públicas que produzam impactos ao meio ambiente”.

17. Tais características, que, indiscutivelmente, influenciam de forma negativa na avaliação dos imóveis, ao que tudo indica, não foram consideradas para efeito da avaliação realizada pelo Fisco Municipal. Isso porque, conforme consta do Parecer n.º 007/2021, anexado ao despacho 9 do Protocolo 1Doc n.º 42.661/2020, o Departamento de Fiscalização Fazendária, a esse respeito, consignou que “pode-se deduzir que não houve indeferimento quanto a viabilidade para construção, tendo em vista que foram mencionados os documentos necessários para aprovação de projeto, com a ressalva de que todos os projetos deverão respeitar as diretrizes do Plano Diretor Municipal e a Legislação Ambiental em vigor”.

18. Verifica-se, portanto, que, ao se pronunciar sobre o conteúdo da consulta de viabilidade expedida pela SEMAM, o Fisco Municipal não levou em consideração as incontroversas características dos imóveis suprarreferidas, concluindo que não foi imposta qualquer restrição relativa à viabilidade para construção e, por conseguinte, deixando de aplicar fatores redutores que, em virtude de tais características, certamente deveriam incidir sobre o valor final da avaliação.

19. Assim, em que pese não seja confiável o valor resultante da avaliação contida no Parecer Comercial anexado pelo Recorrente, pois despido dos elementos mínimos para tanto e totalmente raso no que diz respeito às características negativas dos imóveis, não há dúvidas de que tais elementos deveriam ter sido considerados na mensuração da base de cálculo do imposto, pelo que imprescindível a sua retificação.

20. Diante do exposto, voto pelo conhecimento e parcial provimento do recurso, a fim de que sejam retificados os lançamentos de ITBI objeto do Protocolo 1Doc n.º 32.615/2020, decorrentes da transmissão dos imóveis cadastrados sob os DIC's n.ºs 37608 e 37609, para efeito de levar em consideração as características dos imóveis apontadas no parágrafo 16 do presente voto.

É como voto.

Balneário Camboriú, 17 de fevereiro de 2021.



Daniel Brose Herzmann
Conselheiro Titular
Relator



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9C46-DB1D-24B2-D799

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

- ✓ DANIEL BROSE HERZMANN (CPF 058.XXX.XXX-09) em 16/04/2021 15:01:14 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/9C46-DB1D-24B2-D799>