

## Protocolo 51- 3.205/2021

---

**De:** Lucas B. - SFA - SC

**Para:** SFA - SC - Conselho de Contribuintes - A/C Francisco J.

**Data:** 22/06/2021 às 15:38:16

**Setores envolvidos:**

SGA - DEPE, SFA - DEFF - ITBI, SFA, SFA - GSFA, SFA - SC, SFA - DEFF, SFA - DEFF - AUDITBI, SFA - DECF - CATEN, SFA - DECF - CITBI, SFA - DEFF - AUDITBIP - IMPITBI

### ITBI - Emissão de Guias ITBI

---

Sr. Presidente,

Segue relatório e voto originário (vencido após votação).

Att.,

—

**Lucas Diego Buttenbender**

*Conselheiro (Conselho de Contribuintes)*

**Anexos:**

Recurso\_Tributario\_279\_2021\_Recorrente\_Valdir\_Alves\_Fernandes\_Junior\_2\_.pdf



## Recurso Tributário nº 279/2021

Recorrente: Valdir Alves Fernandes Junior

Relator: Conselheiro Lucas Diego Büttenbender

### RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso voluntário interposto por Valdir Alves Fernandes Junior contra a decisão proferida nos autos do Protocolo Eletrônico (Processo) nº 3.205/2021, que indeferiu o requerimento formulado por este primeiro, visando a revisão da base de cálculo do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre negócio jurídico de compra e venda, relativo ao imóvel de matrícula 40856 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú (DIC 30934), localizado na Rua Emanuel Rebelo dos Santos, nº 297, Bairro da Barra, Balneário Camboriú/SC.

2. Colhe-se dos autos que o recorrente deu início à presente celeuma, mediante a apresentação de Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos, onde afirmou ter adquirido o imóvel em questão do proprietário atual (Gerson Lessa da Silveira), pelo valor total de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) e assim requereu a emissão da competente guia de recolhimento do tributo. Juntou documentos pessoais, a referida declaração tributária e a matrícula do imóvel.

3. Em contrapartida, o Fisco Municipal atribuiu à referida operação imobiliária, como base de cálculo, o valor de R\$ 2.445.273,01 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e setenta e três reais e um centavo), gerando a guia de recolhimento do tributo (no Despacho 7).

4. Inconformado com o valor arbitrado pelo Fisco Municipal, o recorrente formulou requerimento, onde postulou a adoção do valor do negócio jurídico como base de cálculo ou, alternativamente, o valor da avaliação obtido no laudo pericial ali anexado, na ordem de R\$ 1.366.376,00 (um milhão trezentos e sessenta e seis mil, trezentos e setenta e seis reais), conforme se extrai do Despacho 8.

5. Após, os autos foram encaminhados para o Departamento de Fiscalização Fazendária, que emitiu o Parecer 040/2021 (no Despacho 18), onde se manifestou pelo indeferimento do pleito de revisão, tendo a Decisão Administrativa 0273/2021/GSA, ora recorrida, acatado os seus argumentos do aludido parecer (na íntegra), para indeferir o requerimento (Despacho 20).

6. Discordando da decisão proferida, o recorrente formulou recurso voluntário (Despacho 21) contra a decisão em questão, baseando-se, em sede recursal, nos mesmos fundamentos iniciais defendidos, onde pede: a adoção do valor do negócio jurídico como base de cálculo do ITBI e, alternativamente, o valor resultante do laudo técnico juntado. Por fim, requereu seja reconhecido o direito à alíquota de 2% (dois por cento) para esta mesma operação.

7. Distribuído o recurso a este Egrégio Conselho, coube-me a relatoria (Despacho 24).

8. É o relatório.

## VOTO

9. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

10. O presente caso versa sobre a atribuição da base de cálculo do ITBI pelo Fisco Municipal, em detrimento do valor declarado pelo recorrente – como contribuinte – no tocante ao negócio jurídico de compra e venda, relativo ao imóvel de matrícula 40856 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, localizado nesta mesma Cidade.

11. Consoante se extrai destes autos, **o recorrente declarou que o aludido imóvel foi adquirido pela quantia de R\$ 1.200.000,00**, ao passo que **o Fisco Municipal defende que deve servir de base de cálculo para a operação, o valor de R\$ 2.445.273,01, eis que este último montante representaria o seu valor venal**, isto é, o seu valor de mercado. Como elemento adicional de confrontação ao valor atribuído pelo Fisco Municipal, o recorrente ainda trouxe aos autos, **laudo de perito avaliador, que atestou que o imóvel teria o valor de mercado de R\$ 1.366.376,00**.

12. Entendo que o presente é um daqueles casos típicos, que pedem a análise e delimitação da base de cálculo do ITBI, conforme a legislação tributária local de Balneário Camboriú. Digo isto, também, porque tal esforço hermenêutico está contemplado pelo efeito devolutivo conferido para este pleito recursal (vide item 6 deste voto).

13. Assim, o caso dos autos conclama por uma escorreita interpretação do art. 7º da Lei Municipal 859/1989 para, ao final, concluir se o Fisco Municipal ultrapassou ou não, os limites objetivos propostos para a base de cálculo do ITBI local.

14. Neste contexto, o art. 156, inciso II da Constituição Federal de 1988 atribui ao Município de Balneário Camboriú, a competência legislativa (municipal) para criar o ITBI

incidente sobre as operações que constituam hipótese de incidência, dentro do seu território de jurisdição tributária.

15. É assim também que o art. 1º e 2º, ambos da Lei Municipal 859/1989, definem, respectivamente, a sua hipótese de incidência no âmbito local, com dilatada lista de operações onerosas *inter vivos*, **emoldurando o campo de incidência (o também chamado critério material) do referido tributo.**

16. Diga-se que o exercício legal local em exposição, decorre da estrita legalidade prevista no art. 150 da Constituição Federal de 1988, onde os municípios – na condição de entes federados – só podem exigir ou aumentar tributo mediante lei (anterior e autorizadora).

17. E não só tendo definido as variadas situações hipotéticas, em que ocorre a incidência do ITBI, o Município de Balneário Camboriú, no art. 7º da Lei Municipal 859/1989 também estabeleceu que a base de cálculo do mencionado imposto deve refletir (como regra geral), ***o valor do negócio jurídico ou o valor utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, quando este for maior***, elegendo, pois, **critérios objetivos para a apuração do aspecto quantitativo da regra-matriz de incidência do tributo.**

18. Consigne-se ainda, que embora o art. 38 do CTN (Lei nº 5.172/1966) defina que a base de cálculo do ITBI deva ser ***o valor venal dos bens ou direitos transmitidos***, a previsão da legislação local de Balneário Camboriú **não fere ou gera antinomia ao preceptivo daquela norma geral.**

19. Isto porque a base de cálculo definida pelo município **não foi concebida fora do campo de materialidade do tributo.** A lei municipal em questão, apenas definiu critérios objetivos, pinçando-os, no livre exercício de sua competência tributária. Com efeito, a prática legislativa pelo Município de Balneário Camboriú **fez brotar base cálculo própria**, porém, não eivada de ilegalidade, porque, repito, respeitou a materialidade do tributo.

20. Em leitura final, tem-se simples aplicação do princípio da especialidade legal no âmbito do Direito Tributário, ou seja, **o que a Lei Municipal 859/1989 prevê, afasta a incidência do que o Código Tributário Nacional assinala, em gênero.**

21. Nesta linha, veja-se que a própria guia de pagamento do ITBI (Despacho 7) ao citar o art. 7º da Lei Municipal 859/1989, como fundamento legal para a base de cálculo do referido tributo, **acaba por divulgar informação equivocada ao contribuinte, quando menciona expressamente que: *A base de cálculo do imposto, é o valor pactuado no***

*negócio jurídico ou o Valor Venal atribuído ao imóvel(?) ou a do direito transmitido periodicamente atualizado pelo Poder Público se este for maior, Lei 859/89 art.7º.*

22. Ora, o Fiscal Municipal sabe – e bem – que este não é o conteúdo literal do artigo do art. 7º da Lei Municipal 859/1989, especialmente, **porque não há referência ao valor venal atribuído ao imóvel.**

23. Da mesma forma, veja-se que o Parecer 040/2021 (no Despacho 18), com o objetivo único de justificar a base de cálculo proposta pelo Fisco Municipal, equivocadamente, argumenta que é o art. 38 do CTN que esposaria a base de cálculo do ITBI de Balneário Camboriú. Porém, como já dito, o Município de Balneário Camboriú exercitou sua competência tributária, onde não só criou o ITBI, **como também definiu base de cálculo própria, com prevalência especial que derogou aquela geral (do CTN).**

24. Visto, pois, que o art. 7º da Lei Municipal 859/1989 define critérios objetivos – e que não estão posicionados fora da materialidade do tributo – tem-se que a postura do Fisco Municipal, no presente caso, esbarra no disposto no art. 97 do CTN, que como norma geral aplicável (aqui sim!), **define que somente lei (ordinária e modificadora), pode alterar o que a lei local atribuiu como base de cálculo ao ITBI.**

25. Com a prática realizada nos presentes autos, tem-se que o Fisco Municipal termina por majorar o ITBI, **por via alternativa, porém, não autorizada em lei.** O art. 7º da Lei Municipal 859/1989 é, em último momento, ignorado, para tentar alcançar base de cálculo que mira valores praticados no mercado imobiliário, muito embora o valor do negócio jurídico havido entre as partes ou aquele definido para fins de IPTU (na planta genérica de valores), estejam acessíveis ao fisco municipal, como facilmente se extrai do presente caso.

26. Se o conceito de valor venal descrito no art. 38 CTN foi substituído, por especialidade, pelo texto do art. 7º da Lei Municipal 859/1989, não pode o fisco municipal socorrer-se de elementos escusos (fora da estrita legalidade), para tentar atingir aquela primeira base de cálculo (genérica), porque a entende mais adequada. Ao Fisco Municipal cabe, na verdade, **apenas aplicar lei municipal porque é cogente para este território local**, mesmo que sob uma leitura finalística, termine por promover arrecadação a destempo do que a política fiscal almeja.

27. Em amparo ao entendimento deste relator, colaciono julgado já exposto nos debates deste Conselho, que assinalam a inconstitucionalidade da instituição ou majoração de tributos por meio de decreto (a exemplo), exatamente o que os incisos II e III do art. 2º do Decreto Municipal 1.938/1989 tentam promover contra garantias constitucionais dos

contribuintes locais.

28. O Agravo Regimental no Recurso Extraordinário Com Agravo 771.884, originário de São Paulo, em que foi Rel. o E. Ministro Luiz Fux, assim preleciona sobre o assunto:

(...) 1. **O ITBI não pode ser majorado por decreto**, sendo necessária a edição de **legislação ordinária**, nos termos da jurisprudência fixada por esta Corte. Precedentes: RE 751.010 AgR/SP, Segunda Turma, Rel. Min. Celso de Mello, DJe 18/10/2013, e RE 603.007/SP, Rel. Min. Ricardo Lewandowski, DJe 7/12/2009.

2. In casu, o acórdão extraordinariamente recorrido assentou: "MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Exercício de 2005 - Município de São Paulo - Preliminares afastadas - Interesse de agir e possibilidade jurídica do pedido - Decreto Municipal nº 46.228/05 - Observância ao princípio da legalidade - Base de cálculo fixada na Lei Municipal nº 11.154/91 - Valor venal entendido como aquele em que o imóvel seria negociado à vista, em condições normais de venda - Arbitramento cabível - Inexistência de direito líquido e certo - Segurança denegada nesta instância, nos limites da impetração - Sentença reformada - Recurso oficial e apelo da municipalidade providos." (...).

*Sem grifo no original*

29. Sobre a alteração da base de cálculo, colhe-se do Segundo Ag. Reg. No Recurso Extraordinário Com Agravo 876.047, oriundo do Rio de Janeiro, de relatoria Min. Celso de Mello (julgado em 21/08/2018):

EMENTA: RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO – IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) – **MAJORAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO POR DECRETO – IMPOSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE LEI EM SENTIDO FORMAL** – MATÉRIA CUJA REPERCUSSÃO GERAL FOI RECONHECIDA NO JULGAMENTO DO RE 648.245/MG –SUCUMBÊNCIA RECURSAL – MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA – PRECEDENTE (PLENO) – NECESSÁRIA OBSERVÂNCIA DOS LIMITES ESTABELECIDOS NO ART. 85, §§ 2º E 3º, DO CPC – AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

– **É incompatível com a Constituição da República a majoração da base de cálculo do imposto predial e territorial urbano (IPTU), sem prévia edição de lei em sentido formal, por ser vedada a sua atualização, por ato do Poder Executivo, em percentual superior aos índices oficiais. Precedentes.**

30. Sem muito esforço, extrai-se que o Município de Balneário Camboriú possui no art. 7º da Lei Municipal 859/1989, critérios objetivos que determinam a base de cálculo do ITBI para fatos jurídicos tributários ocorridos em seu território. Por consequência, não pode o

fisco (municipal) ignorar tal dispositivo e decidir por rever a base de cálculo, seja valendo-se do art. 38 do CTN ou por qualquer outro(s) elemento(s) não previstos na referida lei local.

31. Tal ato, fere o princípio da legalidade – previsto no já citado art. 150, inciso I da Constituição Federal de 1988 – sendo, portanto, atitude inconstitucional, porque definida como garantia assegurada ao contribuinte naquele diploma magno.

32. Por fim, no tocante ao direito do recorrente realizar o recolhimento do tributo com a alíquota diferenciada, prevista no *caput* do art. 1º da Lei Complementar Municipal 73/2021, entendo por atendê-lo, pois o requerimento foi proposto dentro do prazo vigência legal.

33. Além disso, o pagamento somente não foi realizado no prazo ordinário do §1º do mesmo artigo, por conta da impugnação instaurada com base no parágrafo único, do art. 3º do Decreto Municipal 1.938/1989. Logo, ao final desta discussão administrativa, o prazo de pagamento deve ser reaberto ao recorrente, com a incidência da alíquota de 2% (dois por cento).

34. Destarte, voto pelo provimento do recurso voluntário (Despacho 21) interposto contra a Decisão Administrativa 0273/2021/GSA, para determinar que seja utilizado como base de cálculo do ITBI incidente no presente caso, o valor do negócio jurídico definido na Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos firmada pelo recorrente, bem como seja reaberto o prazo legal, para que este último realize o recolhimento do tributo, nos moldes da Lei Complementar Municipal 73/2021.

35. **É o meu voto.**

Balneário Camboriú, 04 de maio de 2021.

---

**Lucas Diego Büttendender**  
Relator





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E64B-C474-D3A6-BC69

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

- ✓ LUCAS DIEGO BUTTENBENDER (CPF 045.XXX.XXX-74) em 22/06/2021 15:38:25 (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/E64B-C474-D3A6-BC69>