

## Protocolo 13- 32.801/2021

---

**De:** Marcelo S. - SFA - SC

**Para:** SFA - Secretaria de Fazenda

**Data:** 29/06/2021 às 16:47:57

**Setores envolvidos:**

GAP - CDCONS, SGA - DEPE, SFA, SFA - SC

### Apoio Administrativo aos Conselhos

---

Nesse momento, faço a juntada do voto e decisão.

At.te

—

**Marcelo Azevedo Dos Santos**  
*Conselheiro*

**Anexos:**

Recurso\_Tributa\_rio\_285\_2021\_Recorrente\_Morgan\_Corporation.pdf



**Recurso Tributário n.º 285/2021**  
**Protocolo 32.801/2021**  
**Protocolo de Origem 27.650/2021**

Conselheiro Marcelo Azevedo Santos

## RELATÓRIO

1. Trata-se de Recurso interposto por Morgan Corporation Administração de Bens Patrimoniais Ltda., contra os termos da Decisão Administrativa n.º 0471/2021/GSFA, que indeferiu o pedido da Recorrente para revisão de base de cálculo de ITBI, contrapondo avaliação do fisco com documentos e avaliações juntadas pelo contribuinte.

2. O Fisco atribuiu aos imóveis o valor de R\$ 9.100.638,57 (nove milhões e cem mil e seiscentos e trinta e oito reais e cinquenta e sete centavos) e, o contribuinte, R\$ 5.384.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta e quatro mil reais). Em sua impugnação, juntou avaliações no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

3. De acordo com relato da contribuinte:

*O contribuinte (...) achou o valor muito acima das avaliações que já tínhamos feito em anos anteriores para possível venda ao locatário. Segue em anexo: avaliação feita em 2016 pelo engenheiro da Caixa Econômica Federal, avaliação feita para um possível financiamento; avaliação feita por uma corretora de imóveis (a qual não foi questionada); nova avaliação feita por profissional cadastrado como solicitado pelo fisco (...).*

4. A decisão administrativa indeferiu o pedido, tendo como base de decidir para a manutenção de seu entendimento, o fato de que:

*Acompanha o pedido inicial, um laudo de avaliação datado de 17/10/2016 realizado a pedido da empresa Tanzanita Administração de Bens Ltda cuja avaliação dos imóveis possuem o valor de R\$ 4.381.000,00 (quatro milhões e trezentos e oitenta mil reais) e ainda, um parecer técnico datado de 12/04/21 confeccionado a pedido do transmitente.*

5. Destaca-se, abaixo, partes do Parecer nº 061/2021 (exarado no processo originário), o qual orientou a Decisão Administrativa n.º 0471/2021/GSFA, e que expõe a razão de decidir da administração fazendária:

*(...)*

*Há que se mencionar que o laudo técnico é documento hábil e necessário para que o contribuinte possa embasar seus argumentos a fim de se contrapor às bases de cálculo de ITBI atribuídas pela autoridade fazendária. Por essa razão, no momento que são expedidas as guias de recolhimento, também fica cientificado dos deveres perante a lei tributária municipal, caso opte pelo pedido revisional.*

*Desta feita, o contribuinte não preencheu o requisito do artigo 3º, parágrafo único do Decreto nº 1938/89 com redação dada pelo Decreto nº 9084/2018, qual seja, deixou de apresentar, no momento da interposição do recurso para revisão da base de cálculo do ITBI, o laudo técnico de avaliação de imóvel, **com o selo certificador COFECI**, nos moldes preceitos pela citada lei. (...).*

*(...)*

6. Da referida decisão o Contribuinte apresentou, tempestivamente, seu recurso, requerendo nova análise e juntando mais um *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*.

7. É o relatório.

## VOTO

8. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.

9. Antes de adentrarmos aos fatos envolvendo a decisão exarada pela Secretaria da Fazenda, é importante destacar que o presente voto não levará em consideração o Laudo de Avaliação anexado em grau de recurso. O art. 7º, §9º, da Lei Municipal n.º 859/1989 c/c o art. 3º, parágrafo único, do Decreto Municipal n.º 1.938/1989, que estabelecem os requisitos necessários para impugnação do valor arbitrado pelo Fisco, estabelecem que o laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, deve ser apresentado com o pedido de revisão de lançamento em **primeira instância**. Justamente para que o Fisco, havendo referida impugnação, possa se manifestar.

10. Não se pode deixar de considerar que a Recorrente juntou, em seu Recurso, novo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, cumprindo o requisito estabelecido no Decreto 1938/1989. Entretanto, o referido laudo é datado de 05 de maio de 2021 e, portanto, posterior à Decisão Administrativa que indeferiu o pedido.

11. Logo, considerar-se o documento juntado em sede recursal caracteriza flagrante supressão de instância, eis que não franqueado ao Fisco a oportunidade de rever seu arbitramento com base no novo laudo trazido aos autos.

12. Objetivamente, o tema proposto à discussão é a avaliação do imóvel de 7 pavimentos com 3.425,41m<sup>2</sup>, localizado na Rua 910, nº 330, centro da cidade, Balneário Camboriú, tendo a empresa informado o valor de R\$ 5.384.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta e quatro mil reais), e o fisco arbitrado o valor de R\$ 9.100.638,57 (nove milhões e cem mil e seiscentos e trinta e oito reais e cinquenta e sete centavos).

13. A Recorrente junta avaliações, em que o valor estimado alcançaria R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

14. Reitere-se que, no presente caso, o único ponto a ser tratado é a apreciação, por esse E. Conselho de Contribuintes, das avaliações trazidas pelo Recorrente e cotejando-se com o valor arbitrado pelo Fisco, sem qualquer discussão acerca dos dispositivos legais aplicáveis ao caso.

15. Nada obstante, para que se pudesse cotejar ambas as avaliações (do Fisco e do Contribuinte), seria necessário que ambas estivessem de acordo com o que estabelece a legislação municipal (Decreto 1938/1989), que dita os requisitos para oposição ao valor da base de cálculo do ITBI quando arbitrada pelo Fisco Municipal.

16. Nesse sentido, pelo menos no que tange às avaliações apresentadas pelo Recorrente, no processo originário, está claro que não atenderam ao disposto estabelecido no artigo 3º, que dispõe;

*Parágrafo único. A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto poderá ser oposta sob forma de recurso administrativo, na forma da legislação em vigor, instruído com laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhado do respectivo selo certificador, quando emitido por corretor de imóveis.*

17. No processo originário, n. 26.650/2021, a Recorrente juntou dois documentos: um Laudo de Avaliação elaborado por Soma Engenharia Ltda., datado de 17 de outubro de 2016. Ou seja, elaborado há mais de 4 (quatro) anos e meio. Também, juntou Parecer Técnico do Laudo de Avaliação pelo Método Mercadológico de Comparação Imobiliária, assinado pela Corretora de Imóveis Aline Casagrande.

18. Ocorre que nenhum dos documentos atendem ao dispositivo legal aplicado ao caso, para que pudessem servir como documento hábil a instruir Recurso Administrativo, nos termos do § único do art. 3º do Decreto 1938/1989. No primeiro caso, porque emitido em 2016 e, no segundo, por não constar no referido laudo o Selo Certificador da emitente do referido laudo constando a sua inscrição no CNAI.

19. E, vejam, que é somente esse o requisito estabelecido no referido Decreto que, nada obstante, não pode ser desconsiderado. Inclusive porque não houve insurgência no que tange a sua obrigatoriedade.

20. Dessa feita, s.m.j., voto por conhecer do presente Recurso Administrativo n.º 285/2021 e negar-lhe provimento.

**É como voto.**

Balneário Camboriú, 8 de junho de 2021.

---

**Marcelo Azevedo Santos**  
**Relator**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F70B-70E6-6C8B-001E

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

- ✓ MARCELO AZEVEDO DOS SANTOS (CPF 807.XXX.XXX-97) em 29/06/2021 16:48:13 (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/F70B-70E6-6C8B-001E>