

## Protocolo 38- 23.518/2021

---

**De:** Camila C. - SFA - SC

**Para:** SFA - SC - Conselho de Contribuintes

**Data:** 01/09/2021 às 15:58:20

**Setores envolvidos:**

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

### ITBI - Emissão de Guias ITBI

---

Prezados,

Segue, em anexo, voto proferido na reunião de 24/08/2021.

Atenciosamente,

—

**Camila Brehm**  
CONTADORA

**Anexos:**

RT\_288\_2021\_PERICO\_EMPREENDIMENTO\_SPE\_LTDA.pdf

**Recurso Tributário n.º 288/2021**

**Recorrente:** Pericó Empreendimentos SPE LTDA

**Procurador:** Jean Rodrigo Esser

**Protocolo n.º:** 23.518/2021

**Protocolo inicial n.º:** 4.450/2021

**Relator:** Camila Brehm da Costa Cardoso

**RELATÓRIO**

1. Trata-se de recurso interposto por Pericó Empreendimentos SPE LTDA, por meio de seu procurador, Jean Rodrigo Esser, via Protocolo n.º 23.518/2021. O pedido versa sobre revisão da base de cálculo de ITBI, atribuída pelo município, para o DIC 20906, Matrícula n. 41982. Esta matrícula se refere a um terreno localizado na Rua 3710, nº 60.
2. A empresa Pericó Empreendimentos SPE LTDA é composta pelos sócios, conforme resumo do Capital Social exposto abaixo, extraído da 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade empresária de Propósito Específico, registrado em 11/11/2020.

RESUMO DO CAPITAL SOCIAL		
PIONEIRA EMPREENDIMENTOS LTDA	98.000 COTAS	R\$ 98.000,00
TEIXEIRA ADM. DE BENS LTDA	52.462 COTAS	R\$ 52.462,00
JOSÉ CARLOS TEIXEIRA DE FREITAS	80.000 COTAS	R\$ 80.000,00
WALDOMIRO ROEPKE	39.538 COTAS	R\$ 39.538,00
<b>TOTAL</b>	<b>270.000 COTAS</b>	<b>R\$ 270.000,00</b>

3. Em 30/03/2020, mediante ao Protocolo n. 10.094/2020, conforme apresentado abaixo, a empresa Pioneira Empreendimentos LTDA ingressou com o pedido de emissão de guia de ITBI para o imóvel em apreço neste relatório. Visto que este protocolo não foi remetido ao Conselho dos Contribuintes, o acesso aos dados do processo é permitido apenas aos setores envolvidos. Contudo, conforme apresentado no Parecer n.º 051/2021, descrito nos itens 11 e 12 deste relatório, o recorrente, no Protocolo n. 10.094/2020, não apresentou, para impugnação ao valor do imóvel atribuído pelo fisco, o Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis (documento exigido pelo fisco municipal)

para revisão da base de cálculo de ITBI).

Solicitante: [PIONEIRA CONSTRUCOES](#) CNPJ 13.305.839/0001-80

## Revisão de Valores

Situação geral: Finalizado

📁 Protocolo 10.094/2020		
Abertura	→ SGA - DEPE	30/03/2020 17:51:22
Despacho 1- 10.094/2020	SGA - DEPE → SFA - DEFF	30/03/2020 18:02:44
Despacho 2- 10.094/2020	SFA - DEFF → Externo	31/03/2020 09:18:06
Despacho 3- 10.094/2020	SFA - DEFF → SFA - DEFF	31/03/2020 09:21:35
Despacho 4- 10.094/2020	Externo → Todos	21/05/2020 16:43:23
Despacho 5- 10.094/2020	SFA - DEFF → Externo	22/05/2020 15:24:09
Despacho 6- 10.094/2020	SFA - DEFF → SFA - DEFF - ASS	25/06/2020 15:05:06
Despacho 7- 10.094/2020	SFA - DEFF → Externo	25/06/2020 17:29:53
Despacho 8- 10.094/2020	Externo → Todos	29/06/2020 14:31:41
Despacho 9- 10.094/2020	SFA - DEFF - ASS → Externo	30/06/2020 12:04:21

4. Destaca-se que a matrícula 41982, desde o ato de constituição da empresa Pioneira Empreendimento Ltda (antes da constituição da SPE), já pertencia ao objeto social da empresa como local a ser construído o empreendimento.

5. Em 21/01/2021, o recorrente então, por meio do seu procurador Jean Rodrigo Esser, solicitou a emissão de guia de ITBI para o imóvel DIC 20906, Matrícula n. 41982, via Protocolo n.º 4.450/2021. Neste novo protocolo, foi anexada a Declaração de ITBI, com data do negócio

Jurídico de 19/12/2018, no valor de **R\$1.135.000,00** e o Registro do imóvel com a transferência do bem à senhora Inês Guerra Svenson, mediante a Carta de Adjudicação no valor de **R\$1.132.000,00**.

R.10-41982, 14 de Novembro de 2019.  
**ADJUDICAÇÃO:** Conforme Carta de Adjudicação extraída dos Autos de Inventário nº 0307900-10.2017.8.24.0005, expedida em 31.05.2019, pelo Dr. Adilor Danieli, Juiz de Direito da Vara da Família, Órfãos e Sucessões da Comarca de Balneário Camboriú-SC, em virtude do falecimento de José Pereira de Sá, o imóvel passa a pertencer à INÊS GUERRA SVENSON, CI nº 772075-SESP/SC, CPF 343.317.949-20, dt. nasc.: 02/09/1958 (61 anos), brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliado na Rua 3710, nº 60, Centro, Balneário Camboriú-SC.-  
Valor: R\$1.132.000,00 (um milhão, cento e trinta e dois mil reais), ITCMD pago conforme DIEF nº 180920000565450 - Quitada. Emolumentos sobre R\$1.132.000,00. FRJ judicial pago (art. 500, parágrafo único, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, alterado pelo Provimento nº 07, de 30.06.2017 da CGJ/SC).-  
Obs.: No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI.-  
PROTOCOLO: Nº 101790 de 06/11/2019.  
Emolumentos: R\$1.420,00, Selo de fiscalização: FQZ80533-UETD R\$ 1,95.-  
Lucia Dal Pont - Registradora Titular. - *put*

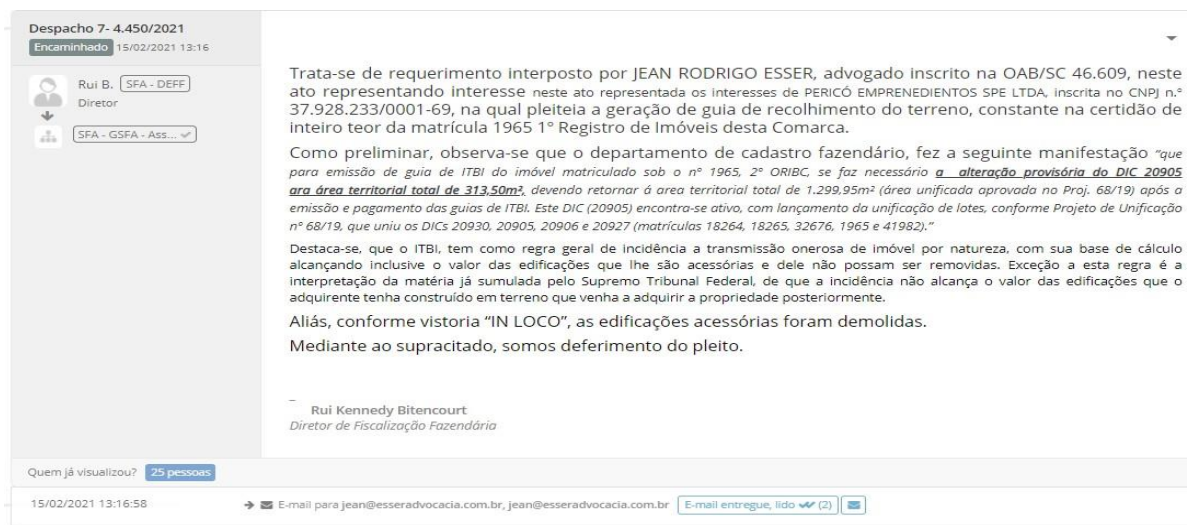
6. Em despacho no Protocolo n.º 4.450/2021 o Departamento de Cadastro Fazendário se manifestou informando que o DIC em epígrafe se encontra cancelado desde 27/02/2020, em virtude de aprovação do Projeto de Unificação nº 68/19, relativo aos DICs 20930, 20905, **20906** e 20927 (matrículas 18264, 18265, 32676, 1965 e **41982**).

7. Conforme anexos encaminhados posteriormente no Despacho 19 - Protocolo n.º 4.450/2021 as matrículas supracitadas pertencem aos seguintes proprietários:

Nome do Anexo	Nº Matrícula	Proprietário
18264_CORISC1615898604	18624	JOSÉ CARLOS TEIXEIRA DE FREITAS
18265_CORISC1615898606	18625	JOSÉ CARLOS TEIXEIRA DE FREITAS
32676_CORISC1615898604	32676 <sup>1</sup>	FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
<b>41982_CORISC1615898607</b>	<b>41982</b>	<b>INÊS GUERRA SVENSON</b>
M_01965_CORISC1615924201	1965	WALDOMIRO ROEPKE

<sup>1</sup> a matrícula n. 32676 não consta na integralização do capital social. Existe apenas a menção na cláusula terceira do Contrato Social.

8. Posto isto, via solicitação do Diretor de Fiscalização Fazendária, conforme Despacho – 7, foi deferida a reabertura do DIC, conforme Decisão Administrativa n.º0149/2021/GSFA.



Despacho 7- 4.450/2021  
Encaminhado 15/02/2021 13:16

Rui B. SFA - DEFF  
Diretor

SFA - GSFA - Ass...

Trata-se de requerimento interposto por JEAN RODRIGO ESSER, advogado inscrito na OAB/SC 46.609, neste ato representando interesse neste ato representada os interesses de PERICÓ EMPRENDEDIENTOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ n.º 37.928.233/0001-69, na qual pleiteia a geração de guia de recolhimento do terreno, constante na certidão de inteiro teor da matrícula 1965 1º Registro de Imóveis desta Comarca.

Como preliminar, observa-se que o departamento de cadastro fazendário, fez a seguinte manifestação "que para emissão de guia de ITBI do imóvel matriculado sob o n.º 1965, 2º ORIBC, se faz necessário a alteração provisória do DIC 20905 ara área territorial total de 313,50m², devendo retornar á area territorial total de 1.299,95m² (área unificada aprovada no Proj. 68/19) após a emissão e pagamento das guias de ITBI. Este DIC (20905) encontra-se ativo, com lançamento da unificação de lotes, conforme Projeto de Unificação n.º 68/19, que uniu os DICs 20930, 20905, 20906 e 20927 (matrículas 18264, 18265, 32676, 1965 e 41982)."

Destaca-se, que o ITBI, tem como regra geral de incidência a transmissão onerosa de imóvel por natureza, com sua base de cálculo alcançando inclusive o valor das edificações que lhe são acessórias e dele não possam ser removidas. Exceção a esta regra é a interpretação da matéria já sumulada pelo Supremo Tribunal Federal, de que a incidência não alcança o valor das edificações que o adquirente tenha construído em terreno que venha a adquirir a propriedade posteriormente.

Aliás, conforme vistoria "IN LOCO", as edificações acessórias foram demolidas.

Mediante ao supracitado, somos deferimento do pleito.

Rui Kennedy Bitencourt  
Diretor de Fiscalização Fazendária

Quem já visualizou? 25 pessoas

15/02/2021 13:16:58 → E-mail para jean@esseradvocacia.com.br, jean@esseradvocacia.com.br E-mail entregue, lido (2)

9. Em 23/02/201, é emitida a Guia de ITBI n.º1558/2021 com atribuição pelo fisco do valor venal do imóvel de **R\$2.676.102,88**.

10. O recorrente impugnou o valor do imóvel atribuído pelo Fisco em 03/03/2021 e anexou nos Despachos 14 e 20 do Protocolo 4.450/2021 o Certificado de Demolição e as matrículas relacionadas no item 7 deste relatório. Na impugnação o recorrente alegou que:

"A avaliação feita pelo Departamento de Fiscalização da Fazenda equivocadamente enquadrou a frente do imóvel como localizado na Av.Brasil, Nº 60, quando o mesmo está localizado na Rua 3710, Nº 60, o que influencia nos parâmetros para avaliação.

Também, equivocadamente, este Departamento considerou na sua avaliação uma edificação que não existe mais, já demolida conforme autorização de demolição Nº 053/2020, requerimento Nº 2019033561, emitida em 05/02/2020, cuja certidão de demolição se encontra anexa."

11. O Departamento de Fiscalização Fazendária no Despacho 25 - Protocolo 4.450/2021 emitiu o Parecer n. 051/2021, o qual afirma ter considerado na avaliação do imóvel que a aludida edificação já havida sido demolida, conforme autorização de demolição Nº 053/2020. Além disso, o Departamento informa que o argumento interposto pela recorrente já fora objeto de questionamento na data de 29/06/2020, por meio do Despacho 8 do Protocolo n. 10.094/2020, Processo Sumário nº 2019039110.



12. Posto isto, o Departamento de Fiscalização Fazendária – tendo em vista que as alegações apresentadas pelo requerente foram consideradas improcedentes, bem como o recorrente não apresentou no momento da impugnação ao valor atribuído ao imóvel o Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel – emitiu o Parecer n.º051/2021 orientando pelo indeferimento do pedido e manutenção do valor atribuído pelo Fisco como base de cálculo do ITBI. Com base nisso, em 31/03/2021, a Secretaria da Fazenda, por meio da Decisão Administrativa n.º0368/2021/GSFA, indeferiu o pedido de revisão de base de cálculo de ITBI, assinado em 01/04/2021, finalizando a movimentação do Protocolo n.º 4.450/2021.

13. No dia 31/03/2021, o recorrente fez a abertura de novo Protocolo n.º 23.518/2021, anexando apenas os seguintes documentos, sem realizar nenhuma descrição no protocolo:

- (i) Primeira Alteração e Consolidação de contrato social da empresa Pericó Empreendimentos SPE LTDA;
- (ii) Registro de imóvel matrícula n.º 41982;
- (iii) Contrato de Constituição da Pericó Empreendimentos SPE LTDA;
- (iv) Documento de identidade da Inês Gerra Svenson, atual proprietária e futura transmitente do imóvel em questão; e
- (v) Declaração de ITBI, com data do negócio jurídico de 19/12/2018, no valor de **R\$1.135.000,00**.

14. Em 19/04/2021, é emitida a guia de ITBI n. 4723/2021 com o mesmo valor venal atribuído pelo fisco ao imóvel, no valor de **R\$2.676.102,88**. No Despacho n.º 8 – Protocolo n.º 23.518/2021 o recorrente interpõe recurso a este Conselho de Contribuintes alegando e solicitando:

“homologuem o valor solicitado na “*Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos*” em face da inexistência de parâmetros legais para o arbitramento superior ao contido na DTI. Todavia, caso não seja este o entendimento, requer-se, em face da evidente discrepância do valor contido na Guia de ITBI em face ao Laudo anexado, a homologação dos valores contido no laudo anexado ao presente processo na forma da Lei.”

15. Na data de 14/07/2021, Despacho 23 – Protocolo 2.518/2021, o recorrente, solicitou a união de juntada de processos, visto que a recorrente impetrou quatro recursos tributários sobre o mesmo empreendimento imobiliário. Neste despacho o recorrente alega que o imóvel objeto deste recurso tributário foi adquirido via adjudicação judicial e, por este motivo, deve o fisco municipal adotar o valor do negócio informado na DTBI (R\$1.132.000,00).

16. É o Relatório.

## VOTO

17. O recurso é tempestivo, visto que o Recorrente tomou ciência da decisão em primeira instância na data de 31/03/2021 e interpôs recurso a este Conselho na mesma data.

18. O Recorrente interpõe recurso à Decisão Administrativa n.º 0368/2021/GSFA proferida em primeira instância em 31/03/2021, justificando e requerendo:

- (i) “homologuem o valor solicitado na “*Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos*” em face da inexistência de parâmetros legais para o arbitramento superior ao contido na DTI”
- (ii) “homologação dos valores contido no laudo anexado ao presente processo na forma da Lei.”

19. O recurso, contudo, não merece conhecimento no item (ii) suprarreferido, visto que o Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis apenas foi apresentado ao recurso interposto à segundainstância administrativa. Ou seja, não pode ser conhecido por este Conselho, ao qual não compete, sob pena de supressão de instância, a apreciação de pedidos que não foram objeto de análise pela autoridade de primeira instância.

20. No que cabe a alegação feita pelo recorrente no Despacho 23 - Protocolo 2.518/2021, a Carta de Adjudicação versa sobre a transferência do imóvel à Inês Guerra Svenson e não à Pericó Empreendimentos SPE LTDA. Isto posto, o ato de transmissão de bens objeto deste recurso tributário decorre da compra e venda, conforme declarado em DTBI, da transmitente Inês Guerra Svenson ao adquirente Pericó Empreendimentos SPE LTDA, conforme apresentada abaixo:



<b>1. ADQUIRENTE</b>			
NOME: PERICÓ EMPREENDIMENTOS SPR LTDA		CPF/CNPJ: 37.928.233/0001-69	
ENDEREÇO/DOMICÍLIO TRIBUTÁRIO: RUA 904, Nº 958, APTO 501			
BAIRRO: CENTRO	MUNICÍPIO: BALN. CAMBORIÚ	UF: SC	CEP: 88.330-592
E-MAIL: TURIWALTRICK@GMAIL.COM		TELEFONE(S) FIXO(S) (COM DDD): (47) 3366-1853	TELEFONE(S) CELULAR(ES) (COM DDD): (47) 98499-1854
<b>2. TRANSMITENTE</b>			
NOME: INES GUERRA SVENSON		CPF/CNPJ: 343.317.940-20	
ENDEREÇO/DOMICÍLIO TRIBUTÁRIO: TRUA 3.710, Nº 60			
BAIRRO: CENTRO	MUNICÍPIO: BALN. CAMBORIÚ	UF: SC	CEP: 88.330-200
E-MAIL: TURIWALTRICK@GMAIL.COM		TELEFONE(S) FIXO(S) (COM DDD): (47) 3366-1853	TELEFONE(S) CELULAR(ES) (COM DDD): (47) 98499-1854
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM TRANSMITENTE, RELACIONAR NO QUADRO "06. OBSERVAÇÕES", INFORMANDO NOME, CPF/CNPJ, ENDEREÇO, DADOS PARA CONTATO DE TODOS OS TRANSMITENTES.			
<b>3. DADOS DO IMÓVEL</b>			
DESCRIÇÃO: (tipo do imóvel, área, área construída etc.) TERRENO COM ÁREA DE 310,00M2			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA 3.710			
Nº MATRÍCULA: 41.982	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: <input checked="" type="checkbox"/> 1º <input type="checkbox"/> 2º	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	DIC:
<b>4. DADOS DA OPERAÇÃO</b>			
NATUREZA DO NEGÓCIO: COMPRA & VENDA		PERCENTUAL TRANSMITIDO: <input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> OUTRO: ESPECIFICAR:	
		VALOR DO NEGÓCIO: R\$ 1.135.000,00	
		DATA DO NEGÓCIO: 19/12/2018	

21. Posto isto, conheço do recurso apenas no que diz respeito ao pedido (i) "homologuem o valor solicitado na "Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos" em face da inexistência de parâmetros legais para o arbitramento superior ao contido na DTI"

22. Na Constituição Federal, inciso II, art. 156 foi elencada como atribuição dos Municípios instituir imposto sobre a "transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis". Esta instituição, contudo, não se confunde com a competência concorrente para legislar sobre direito tributário, a qual cabe à União, conforme art. 24 da CF.

23. Desta forma, a instituição do ITBI em âmbito municipal deve estar em consonância com o que dispõe a CF art. 146, inciso III, alínea "a":

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos

discriminados nesta Constituição, a dos respectivos **atos geradores, bases de cálculo** e contribuintes (grifo meu)

24. Logo, para fins de fundamentação de voto, faz-se necessário conceituar os termos: **fato gerador e base de cálculo** para fins de definição dos preceitos deste imposto.

25. A base de cálculo do ITBI, conforme Código Tributário Nacional (CTN), art. 38 é definida pelo **valor venal dos bens ou direitos transmitidos**. Acerca do entendimento doutrinário sobre esta base Hugo de Brito Machado defende que:

A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (CTN, art. 38). **Não é o preço da venda, mas o valor venal**. A diferença entre preço e valor é relevante. O preço é fixado pelas partes, que em princípio são livres para contratar. **O valor dos bens é determinado pelas condições de mercado**. Em princípio, pela lei da oferta e da procura. Em se tratando de imposto que incide sobre a transmissão por ato oneroso, tem-se como ponto de partida para a determinação de sua base de cálculo na hipótese mais geral, que é a compra e venda, o preço. Este funciona, no caso, como uma declaração de valor feita pelo contribuinte, que pode ser aceita, ou não, pelo fisco, aplicando-se, na hipótese de divergência, a disposição do art. 148 do CTN". (Curso de Direito Tributário. São Paulo, Malheiros, 1997. p. 291). (grifo meu)

26. A jurisprudência, conforme solução dada pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina na apelação nº 5005874-17.2019.8.24.0018 em face do Município de Chapecó autos n. 5005874-17.2019.8.24.0018, visando à desconstituição de crédito tributário relativo ao ITBI, julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial. A decisão foi proferida nos seguintes termos:

TRIBUTÁRIO. ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO FISCAL. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO PELO FISCO, NOS TERMOS DO ART. 148 DO CTN. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DO ATO ADMINISTRATIVO. ÔNUS DO CONTRIBUINTE DE DEMONSTRAR EVENTUAL EXCESSO. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. HONORÁRIOS RECURSAIS ARBITRADOS.

Trechos do Voto:

(...)

Na esteira da **jurisprudência pacífica do STJ, a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do bem**, sendo passível de arbitramento pelo Fisco caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior, com fulcro no art. 148 do CTN

(...)

Dessarte, a **incidência do tributo deve levar em conta o valor venal real do imóvel**, a par de avaliação regularmente realizada pelo Município (Ordem de Serviço n. 04/2018, com termo de início de fiscalização n. 02/2018), que detém tal prerrogativa. (grifo meu)

27. No Município de Balneário Camboriú o ITBI foi instituído por meio da Lei Municipal n.º 859/1989, art. 7º, o qual estabelece como base de cálculo do imposto o "**valor do negócio**

**jurídico** ou do valor utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, quando este for maior”.

28. Nesta senda, depreende-se que o “valor do negócio jurídico” expresso no art. 7º da lei municipal não pode ser concebido de forma diversa da doutrina e jurisprudência suprarreferidas, posto que não cabe aos municípios a definição da base de cálculo e sim a União, conforme disciplinado na CF/88. Desse modo, para fins de instrução de voto deste Recurso Tributário, entende-se como base de cálculo do ITBI o valor venal do imóvel, sendo este definido pelo valor de mercado dos bens.

29. Quanto a definição do fato gerador para a incidência do ITBI o art. 35 do CTN define que o imposto tem como fato gerador a transmissão dos bens. Tal transferência, sob a ótica do art. 1.245 do Código Civil, ocorre “mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. Este entendimento é vislumbrado à luz da súmula nº108 do STF a qual define que:

É legítima a incidência do imposto de transmissão "inter vivos" sobre o **valor do imóvel ao tempo da alienação** e não da promessa, na conformidade da legislação local.

30. Com isto, o lançamento do crédito tributário deve, de acordo com os arts. 142 e 144 do CTN, refletir o valor venal dos bens na data da efetiva transferência da propriedade. Firma-se, portanto, que o fato gerador do ITBI ocorre no ato da efetiva transmissão da propriedade, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis.

31. O lançamento do crédito tributário, segundo o art. 148 do CTN é efetuado com base na declaração do sujeito passivo apresentada à autoridade competente, a qual cabe:

**Quando o cálculo do tributo** tenha por base, ou **tome em consideração, o valor ou o preço de bens**, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, **mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações** ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial. (grifo meu)

32. A regulamentação da cobrança do ITBI no Município de Balneário Camboriú, prevista pelo Decreto Municipal n.º1.938/1989, está em conformidade com o art. 148 do CTN. O Decreto prevê que o lançamento do imposto terá início, mediante comunicação formal espontânea do contribuinte ao Fisco Municipal, com a DTBI. A determinação da base de cálculo e respectiva emissão da guia, contudo, cabe ao órgão responsável que o fará em até

5 dias úteis, conforme critérios estabelecidos neste regulamento.

33. A solução dada pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina no julgamento do Agravo de Instrumento nº 4004746-67.2018.8.24.0000 interposto pelo Município de Balneário Camboriú em face de interlocutória que reconheceu a impossibilidade de o fisco municipal arbitrar a base de cálculo do ITBI a partir do preço estipulado na promessa de compra e venda acrescido de correção monetária retrata a legalidade do Fisco municipal em arbitrar o valor venal atribuído ao imóvel conforme destacado abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA IMPETRADO CONTRA ATO SUPOSTAMENTE ILEGAL ATRIBUÍDO AO SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ. IMPETRANTE, ORA AGRAVADO, QUE FOI NOTIFICADO PARA RECOLHER COMPLEMENTAÇÃO DE ITBI (IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS) POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NAQUELE MUNICÍPIO. IMPOSTO INICIALMENTE RECOLHIDO COM BASE DE CÁLCULO EQUIVALENTE AO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS DESCRITO NA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE, VALOR ESTE QUE CORRESPONDE AO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO 3 ANOS ANTES. FISCO MUNICIPAL QUE EXIGIU PAGAMENTO DO ITBI INCIDENTE SOBRE A ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS BENS, APLICANDO, PARA TANTO, ÍNDICE MUNICIPAL (UFM - UNIDADE FISCAL MUNICIPAL). DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU A LIMINAR E SUSPENDEU A EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. INSURGÊNCIA DA FAZENDA PÚBLICA INTERESSADA. ALEGAÇÃO DE QUE É LEGÍTIMA A COBRANÇA DA COMPLEMENTAÇÃO DO ITBI APÓS APURAÇÃO, PELO FISCO, DE QUE O RECOLHIMENTO FOI A MENOR. TESE REJEITADA. MUNICÍPIO QUE, NOS TERMOS DO ART. 148 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, PODE EFETUAR LANÇAMENTO DA DIFERENÇA APURADA SE VERIFICAR OMISSÃO OU AUSÊNCIA DE FÉ NAS DECLARAÇÕES PRESTADAS, O QUE EXIGE, ADEMAIS, A INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. FATO GERADOR DO ITBI QUE SE DÁ NO MOMENTO DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE, O QUE OCORRE COM O REGISTRO IMOBILIÁRIO. BASE DE CÁLCULO QUE DEVE CONSIDERAR O VALOR VENAL DO BEM NA DATA DO FATO GERADOR. ESCRITURA DOTADA DE FÉ PÚBLICA. CASO DOS AUTOS EM QUE A AUTORIDADE IMPETRADA LANÇOU A DIFERENÇA CONSIDERANDO O VALOR VENAL DO BEM NA DATA DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - DATA ANTERIOR AO FATO GERADOR - E APENAS ACRESCEU A CORREÇÃO MONETÁRIA. REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA LIMINAR EVIDENCIADOS. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ CONHECIDO E DESPROVIDO.

Trechos do Voto:

(...)

Assim, entende-se que o **fisco municipal pode divergir de valor indicado como base de cálculo**, devendo, para tanto, respeitar o devido processo legal administrativo.

(...)

Porém, o **arbitramento pressupõe-se que o valor indicado no ato de registro da transferência imobiliária não corresponda ao valor de mercado**, o que deve restar esclarecido no procedimento administrativo próprio. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4004746-67.2018.8.24.0000, de Balneário Camboriú, rel. Des. Denise de Souza Luiz Francoski, Quinta Câmara de Direito Público, j. 28-03-2019) (grifo meu).

34. Do arresto exposto, conclui-se que o fisco, quando divergir do valor declarado pelo contribuinte na DTBI, possui legitimidade para arbitrar o valor venal do imóvel, mediante a processo legal administrativo.

35. Dessa forma, o pedido inicial feito pela recorrente, via Protocolo n.º4.450/2021, em 21/01/2021, apresenta a DTBI com data do negócio jurídico em 19/12/2018 e valor venal de R\$1.135.000,00. Destaca-se que o valor apresentado na DTBI não é contemporâneo ao ato de registro da transferência imobiliária, visto que este é datado em 19/12/2018 e o pedido feito em 21/01/2021.

36. O Fisco Municipal fez, portanto, o arbitramento do valor venal do imóvel para fins de base de cálculo do imposto em 23/02/2021 no valor de R\$ 2.676.102,88, guia de ITBI n.º1558/2021. O valor venal arbitrado pelo fisco, conforme legislação municipal, tem validade de 180 dias, contados da data em que tiver sido realizada a apuração.

37. Por fim, o arbitramento do Fisco municipal ao valor venal do imóvel apresentado na DTBI está amparado pelo CTN e pela legislação municipal, não devendo prosperar o argumento do recorrente em haver “inexistência de parâmetros legais para o arbitramento superior ao contido na DTI”. Posto isto, voto por conhecer parcialmente e, na parte conhecida, não dar provimento ao recurso tributário.

É como voto.

Balneário Camboriú, 25 de julho de 2021.

CAMILA BREHM DA  
COSTA:00247365033

Assinado de forma digital  
por CAMILA BREHM DA  
COSTA:00247365033

**Camila Brehm da Costa Cardoso**

Relator





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E871-BD15-3735-BBA5

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



CAMILA BREHM DA COSTA (CPF 002.XXX.XXX-33) em 01/09/2021 15:58:34 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

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

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/E871-BD15-3735-BBA5>