

## Protocolo 40- 23.522/2021

---

**De:** João O. - SFA - SC

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

**Data:** 09/09/2021 às 14:20:43

**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

---

Senhor Presidente,

Segue anexo o voto divergente.

—

**João Luiz Montenegro de Oliveira**  
*Procurador Municipal*

**Anexos:**

Recurso\_Tributario\_300\_2021\_Voto\_Divergente\_Joao\_Luiz.pdf



## Recurso Tributário nº 300/2021

Redator do Voto Divergente: Conselheiro João Luiz Montenegro de Oliveira

### 1. RELATÓRIO

Por uma questão de economia processual, adoto o relatório contido no Voto do Ilustre Relator Conselheiro Daniel Brose Herzmann.

É o relatório.

### 2. VOTO

Deixo de me pronunciar quanto ao pedido principal, referente a homologação do valor equivalente a R\$ 1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil reais) informado na DTBI, pois já apreciado pelo Ilustre Relator, com o qual consinto no ponto, ou seja, é posição majoritária nesse Conselho de Contribuintes que a base de cálculo do ITBI no Município de Balneário Camboriú corresponde ao valor venal do imóvel transmitido, este entendido como o valor de mercado do bem.

Nada obstante, peço licença ao Ilustre Relator, para divergir da conclusão obtida no voto inaugural com relação ao Laudo Técnico de Avaliação, pelo que passo a expor.

No caso em tela, a parte Recorrente impugna o valor fixado como base de cálculo do ITBI, pleiteando de forma subsidiária, a revisão dos valores, com base no art. 3º, parágrafo único do Decreto Municipal nº 1938/89, com redação alterada pelo Decreto 9084/2018.

Para tanto, a parte Recorrente acostou ao recurso Laudo Técnico de Avaliação, cumprindo as exigências da legislação de regência, que assim determina:

Lei Municipal nº 859/89, art. 7º, §9º:

§ 9º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do Imposto, será endereçada a repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

Decreto Municipal nº 1938/89, art. 3º, parágrafo único:

Parágrafo único. A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto poderá ser oposta sob a 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. (Redação dada pelo Decreto nº 9084/2018).

Pois bem.

A controvérsia aqui posta a discussão, visa apontar qual a correta base de cálculo do ITBI para o imóvel cadastrado sob o DIC nº 20927.

No Protocolo Eletrônico nº 23.522/2021, a parte Recorrente apontou mediante o preenchimento de declaração de transação imobiliária *inter vivos*, o valor do imóvel, declarando para tanto a quantia de R\$ 1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil reais) para o imóvel cadastrado sob o DIC nº 20927.

Aqui vale esclarecer que o valor declarado pelo contribuinte em tese tende a refletir, com proximidade, o valor de mercado do bem e, conseqüentemente, a correta base de cálculo do ITBI, motivo pelo qual o lançamento do imposto se dá, em regra, por declaração do contribuinte.

Todavia, havendo nítida divergência entre o valor declarado pelo sujeito passivo e o valor de mercado do imóvel objeto de transmissão, **como no presente caso**, cabe ao Fisco Municipal proceder ao lançamento de ofício, mediante arbitramento, nos moldes do que preceituam os arts. 148 e 149, IV e V, do CTN, utilizando-se, para tanto, dos critérios técnicos estipulados no art. 2º do Decreto nº 1.938/1989, por meio dos quais

obtém-se a correta base de cálculo do imposto prevista em lei, ou seja, no art. 38 do CTN e/ou no art. 7º da Lei Municipal nº 859/1989.

Foi justamente o que ocorreu no caso em tela, de modo que o Fisco Municipal mediante ao que a legislação o garante, procedeu ao lançamento de ofício e arbitrou a base de cálculo do ITBI no seguinte valor: R\$ 1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil reais) para o imóvel cadastrado sob o DIC nº 20927.

Registro que não se trata de mera “faculdade” – e muito menos de “arbitrariedade” – do Fisco Municipal quando realiza nova avaliação do imóvel por ocasião da transmissão para fins de cálculo do ITBI e sim de obrigação legal.

Insatisfeita, a parte Recorrente apresentou o presente recurso, anexando o Laudo Técnico de Avaliação, o qual cumpre as exigências legais, e conferindo o seguinte valor para o imóvel: R\$ 1.734.902,04 (um milhão setecentos e trinta e quatro mil, novecentos e dois reais e trinta e quatro centavos) e subtraindo o valor de honorários de intermediação, o valor de R\$ 1.630.808,76 (um milhão seiscentos e trinta mil, oitocentos e oito reais e setenta e seis centavos).

Ainda, no Despacho 27, a própria Recorrente juntou ao procedimento administrativo cópia do Contrato Particular de Compra e Venda do imóvel aqui em debate, onde consta que o valor do negócio jurídico ao invés do declarado na DTBI foi bem maior, ou seja, no contrato constou o valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).

Feitas essas premissas, resta configurada a legalidade da conduta adotada pelo Fisco Municipal, vez que o valor declarado pela parte Recorrente não merecia fé, tanto que o Contrato Particular de Compra e Venda, bem como o Laudo Técnico de Avaliação por ela apresentado consigam um valor bem superior ao declarado.

Apenas para corroborar esse entendimento, nosso Egrégio Tribunal de Justiça assim decidiu:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. ANULAÇÃO DE LANÇAMENTO FISCAL. PERMUTA DE TERRENO POR TRÊS GALPÕES EDIFICADOS. FISCO QUE INTIMOU O AUTOR PARA COMPLEMENTAR O VALOR DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTO SOB FUNDAMENTO DE QUE A AVALIAÇÃO DECLARADA POR ELE SERIA AQUÉM DO VALOR DE MERCADO E AINDA APLICOU MULTA EM 200% (DUZENTOS POR CENTO SOBRE O VALOR DO IMPOSTO DEVIDO). EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO NA ORIGEM. INSURGÊNCIA DO ENTE MUNICIPAL. **BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO ESTÁ PREVISTA NO ART. 38 DO CTN, O QUAL FIXA QUE DEVE SER CONSIDERADO VALOR VENAL DO IMÓVEL A SER TRANSFERIDO.** DECISÃO DESACERTADA NO PONTO. PRECEDENTES NESTA CORTE. MULTA. PREVISÃO NO ART. 254 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE NAVEGANTES. **DECLARAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL COM SIGNIFICATIVA DISCREPÂNCIA DO VALOR DE MERCADO. DECISÃO REFORMADA.** RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC - AI: 4017731-68.2018.8.24.0000 de Navegantes, Relator: Artur Jenichen Filho, Data de Julgamento: 07/03/2019, Quinta Câmara de Direito Público).

O cerne do litígio é saber se o Laudo Técnico de Avaliação apresentado pela parte Recorrente pode ser considerado para fins de alcançar o valor venal do imóvel. De pronto entendo que não.

E tenho isso comigo, pelo simples fato da legislação municipal apenas exigir que o Fisco Municipal cumpra o disposto no art. 2º, I, II e III e IV do Decreto Municipal nº 1938/89 para proceder com o arbitramento da base de cálculo do imposto (ITBI), quando as declarações do sujeito passivo sejam omissas ou não mereçam fé, nos termos do art. 148 do CTN.

Decreto Municipal nº 1938/89, art. 2º, I, II e III e IV:

Art. 2º Para efeito de determinação de base de cálculo do ITBI e emissão da respectiva guia de recolhimento, o Fisco Municipal tomará em conta:

- I - o preço declarado pelo contribuinte;
- II - os preços advindos das transações de bens de mesma natureza ocorridas no mercado imobiliário de Balneário Camboriú;
- III - características do imóvel, localização, custo unitário da construção, das ofertas à venda no mercado imobiliário, da equiparação com valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas

economicamente equivalentes;  
IV - os valores na planta genérica de valores do Município.

Neste aspecto, havendo a discordância entre as partes acerca do valor venal atualizado do bem imóvel em debate, compete ao Fisco Municipal, dentro do que estabelece a legislação vigente determinar a base de cálculo do imposto, sendo vedado, lançar valores superiores ao de mercado ou burlar o contido em lei.

E quando a parte apresenta o Laudo Técnico de Avaliação contestando o valor atribuído para a base de cálculo do imposto, entendo que cabe ao Fisco Municipal rebater as inconsistências encontradas de forma clara e precisa, vez que não é sua atribuição legal realizar a elaboração de laudos de avaliação. (informação retirada do RT 265/2021, Despacho 27).

Por esse ângulo, verifico que no caso em comento o Fisco Municipal afastou com enorme precisão a avaliação contida no Laudo Técnico de Avaliação, enumerando com precisão a inexatidão das informações ali contidas.

Isso porque, os elementos trazidos no Laudo de Avaliação anexo aos autos **carecem de fundamentos suficientes capazes de afastar o valor utilizado pelo Fisco Municipal para avaliação do imóvel.**

No Laudo Técnico de Avaliação os dados utilizados para comparação de imóveis demonstram pouca ou nenhuma relação com a área avaliada, visto que possuem disparidade entre as suas localizações, especialmente pela ausência de identificação dos endereços completos, o que não permite valorar com precisão o valor venal do imóvel, o que considerado como uma falha técnica.

Esse desfecho vem ao encontro do exarado no Parecer nº 085/2021, o qual merece indispensável reprodução para o melhor entendimento por este Conselho de Contribuintes:

(...)

42. Atentando-se ao Laudo Técnico de Avaliação apresentado pelo recorrente, convém informar que as amostras nº 02, nº 03, nº 04, nº 06, nº 07, nº 09 e nº 10 constantes no Quadro Amostral foram passíveis de conferência. Em razão da região em que se localizam essas amostras no Bairro Centro, pode-se obter através dos anúncios de ofertas extraídos de portais da internet (anexo ao Laudo de Avaliação – item 15. Fontes de Pesquisa) as seguintes informações:

- Amostra nº 02: o anunciante informa apenas que o imóvel está localizado no Centro de Balneário Camboriú, próximo ao binário sul;
- Amostra nº 03: o anunciante informa apenas que o imóvel está localizado no Centro de Balneário Camboriú;
- Amostra nº 04: o anunciante informa que o imóvel está localizado no Bairro Centro, na 3ª Quadra do mar;
- Amostra nº 06: o anunciante informa que o imóvel está localizado no Bairro Centro, à Rua 1800, na Quadra do mar;
- Amostra nº 07: o anunciante informa que o imóvel está localizado no Bairro Centro, mais especificadamente à Rua 1101, próximo a Avenida Brasil;
- Amostra nº 09: o anunciante informa que o imóvel está localizado no Bairro Centro, com localização privilegiada na Rua 3110;
- Amostra nº 10: o anunciante informa que o imóvel está localizado no Bairro Centro, com localização excelente entre a Avenida Brasil e a Avenida do Estado.

43. Contudo, em relação a amostra nº 01, na qual o avaliador cita como fonte de pesquisa uma placa na Rua 3300, convém informar que o Fisco ao realizar uma vistoria na rua 3300, não encontrou a placa com o anúncio informado no Laudo de Avaliação. Ainda, temos a informar que em contato telefônico com o anunciante através do número informado no Laudo de Avaliação, este informou que não era possível passar informações sobre o anúncio por telefone. Desse modo, há que se destacar que o avaliado deveria ter anexado ao Laudo de Avaliação uma fotografia do referido anúncio, vez que informar apenas o nome e telefone do anunciante impossibilitou o Fisco de averiguar com precisão as informações exigidas pela norma brasileira aplicável à espécie em análise.

44. No que tange a amostra nº 05, cumpre informar que não foi possível localizar a página do anúncio, conforme endereço constante no Item 15 (Fontes de Pesquisa), anexo ao Laudo de Avaliação. E quanto a amostra nº 08, advertimos que não foi possível aferi-la, vez que não encontramos o endereço eletrônico do referido anúncio no Item 15 (Fontes de Pesquisa) anexo ao Laudo de Avaliação.

45. Isto posto, importante destacarmos os aspectos que julgamos pertinentes quanto a localização das amostras utilizadas para o balizamento da avaliação do referido imóvel. Quanto as amostras nº 02 e nº 03, os anunciantes não informaram em qual rua os imóveis estão situados no Bairro Centro, portanto, não há como saber se tais amostras estão localizadas nas proximidades do imóvel avaliando.

46. Em relação as amostras nº 04 e nº 10, os anúncios não informam a rua em que os imóveis estão situados no Bairro Centro, apenas mencionam a quadra em que estão localizados, vez que pode-se verificar que tais amostras não situam-se na mesma quadra do imóvel avaliando.

47. Acerca das amostras nº 06 e nº 07, pode-se observar que os anunciantes informaram a rua e quadra em que estão localizadas, onde pode-se verificar que somente a amostra nº 06 possui características semelhantes ao imóvel avaliando, pois a amostra nº 07, muito embora encontra-se localizada no Bairro Centro, está situada em região distante do referido imóvel. Quanto a amostra nº 09, o anúncio apenas relata que o imóvel está situado na Rua 3100, portanto, não foi possível verificar se este encontra-se localizado na mesma situação de quadra do imóvel avaliando.

48. Assim, cabe ressaltar que é de suma importância que no processo de avaliação de imóveis seja utilizada uma amostragem baseada nas características individuais de cada imóvel, com o maior número possível de semelhanças, para que assim se possa chegar a uma melhor representação do real valor de mercado.

49. No caso em apreço, indubitavelmente, haverá diferença na determinação do valor de mercado do referido imóvel se comparado com outros imóveis que possuem características semelhantes, mas localizados em regiões distintas no Bairro Centro, pois o imóvel situado na Avenida Brasil ou entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil, certamente possui um valor de mercado consideravelmente superior a outro que está localizado em região mais distante da orla marítima.

50. Desse modo, entendemos que as amostras nº 05 e nº 08 utilizadas pelo avaliador para o embasamento do valor final no Laudo Técnico de Avaliação, se mostraram inconsistentes, e as amostras nº 01, nº 03 e nº 10 se mostraram pouco relevantes, portanto, há que se presumir que tais amostras não conferiram credibilidade ao quadro amostral, e conseqüentemente podem não refletir em uma real representação de mercado do imóvel avaliando, acarretando na determinação do valor de avaliação inferior ao valor atribuído ao imóvel pelo Fisco.

51. Em relação a aplicação do fator de correção para definição do valor médio de mercado do referido imóvel, em que o avaliador descontou o percentual de 6% (seis por cento) em relação aos honorários de intermediação, cumpre esclarecer que de acordo com ABNT NBR 14.653, que é exigida nas manifestações técnicas escritas vinculadas a atividade de avaliação de imóveis, não prevê a possibilidade de aplicação desse desconto.

52. Além do que, há que se considerar também que na declaração de transação imobiliária *inter vivos*, o adquirente informa que o negócio referente a compra e venda desse imóvel não teve a intermediação de corretor de imóveis, portanto, a dedução de 6% (seis por cento) a título de honorários de corretagem, neste caso, é indevida.

53. Frente aos fatos, entendemos não ser possível acatar o valor de mercado do imóvel determinado no Laudo Técnico de Avaliação, e diante da análise das questões levantadas pelo requerente, informamos que a atribuição do valor apontado pelo Fisco para fins de determinação do valor atribuído ao imóvel em referência para fins de recolhimento do ITBI está de acordo com as regras do artigo 2º do Decreto Municipal n.º 1938/89, com redação alterada pelo Decreto nº 9084/2018.

(...).

E arremata,

(...)

53. Frente aos fatos, entendemos não ser possível acatar o valor de mercado do imóvel determinado no Laudo Técnico de Avaliação, e diante da análise das questões levantadas pelo requerente, informamos que a atribuição do valor apontado pelo Fisco para fins de determinação do valor atribuído ao imóvel em referência para fins de recolhimento do ITBI está de acordo com as regras do artigo 2º do Decreto Municipal n.º 1938/89, com redação alterada pelo Decreto nº 9084/2018.

(...).

Assim, pela bem lançada argumentação no referido Parecer, vejo que são muitas as inconsistências constantes no Laudo Técnico de Avaliação, o que acaba por o fragilizar como prova robusta capaz de valorar o imóvel cadastrado sob o DIC nº 20927.

Caso o responsável pela elaboração do Laudo Técnico de Avaliação apresentasse a localização das amostras utilizadas na sua elaboração, poderia o Fisco Municipal, modificar (ou não) o parecer e o cálculo apontado como base para a atribuição do valor venal do imóvel.

Até porque, não podemos perder de vista que embora seja um Laudo Técnico de Avaliação, este foi apresentado como inexatidão das amostras, o que no meu sentir acaba por prejudicar uma análise imparcial do mesmo, vez que embora a legislação municipal exija sua apresentação como condição para conhecimento do recurso, ele não perde a sua característica de ser um documento unilateral e havendo dúvidas com base nas amostras apresentadas, tenho que isso é relevante e considero como uma falha técnica.

Com efeito, tenho que o Laudo Técnico de Avaliação apresentado pela parte Recorrente, em razão das inconsistências apresentadas, não se presta tecnicamente para a adequada apuração do valor venal do imóvel aqui debatido.

Ainda, faço o registro que não houve de minha parte a desconsideração do Laudo Técnico de Avaliação apresentado pela parte Recorrente, o fato é que a produção unilateral fragiliza as informações nele contidas, **notadamente em razão do descompasso com as averiguações relatadas pelo parecer apresentado pelo Fisco Municipal.**

Ou seja, embora como já questionado neste Conselho de Contribuintes que o Fisco Municipal não apresentou laudo para impugnar o contido no presente procedimento administrativo, tenho que os motivos expostos em seu parecer são suficientes para levantar incerteza quanto ao valor apurado no Laudo Técnico de Avaliação juntado aos autos.

Por fim, entendo que o Parecer nº 085/2021 no que lhe cabia espancou de forma clara e com precisão as questões mais relevantes, de modo a corroborar o não acolhimento da pretensão recursal, **sendo certo que o julgador pode formar seu convencimento a partir da análise sistêmica e racional do contido no procedimento administrativo.**

Ante o exposto, voto em conhecer do recurso e negar-lhe provimento nos termos da fundamentação supra.

**É como penso. É como voto.**

Balneário Camboriú, 09 de setembro de 2021.

JOAO LUIZ MONTENEGRO  
DE OLIVEIRA:97636045915

Assinado de forma digital por JOAO LUIZ  
MONTENEGRO DE OLIVEIRA:97636045915  
Dados: 2021.09.09 14:16:56 -03'00'

**João Luiz Montenegro de Oliveira**  
**Conselheiro Suplente**  
**Redator do Voto Divergente**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9EBA-DF39-B938-0917

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

- ✓ JOÃO LUIZ MONTENEGRO DE OLIVEIRA (CPF 976.XXX.XXX-15) em 09/09/2021 14:20:55 (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/9EBA-DF39-B938-0917>