

## Recurso Tributário n.º 301/2021

Recorrente: Pericó Empreendimentos SPE Ltda.

Redator do Voto Divergente: Conselheiro Daniel Brose Herzmann

## RELATÓRIO

1. Por razões de economia processual, adoto o relatório do Ilustre Conselheiro Relator.

## VOTO

2. O recurso é tempestivo, eis que protocolado em 28/06/2021 (despacho 20), ou seja, no mesmo dia em que expedida a decisão recorrida (despacho 19), e, conseqüentemente, dentro do prazo de 20 (vinte) dias previsto no art. 59 do Código Tributário Municipal – CTM.

3. Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, passando a analisá-lo no mérito.

4. Observo, em relação ao pedido principal (homologação do valor equivalente a R\$ 39.538,00, informado na DTBI), que a pretensão da Recorrente não coincide com o entendimento que, mesmo por maioria, vem prevalecendo no âmbito deste Conselho, segundo o qual a base de cálculo do ITBI, inclusive no Município de Balneário Camboriú, corresponde ao valor venal do imóvel transmitido, este entendido como o valor de mercado do bem.

5. Trata-se da conclusão obtida quando do julgamento do Recurso Tributário n.º 276/2021, cujo acórdão foi assim ementado:

“ITBI - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO - ARTIGO 7º DA LEI 859/1989 - VALOR VENAL DO IMÓVEL – PREVISÃO DO ART. 38 DO CTN – NORMA GERAL DE DIREITO TRIBUTÁRIO – COMPETÊNCIA LEGISLATIVA ATRIBUÍDA CONSTITUCIONALMENTE A LEI DE CARÁTER NACIONAL EDITADA PELA UNIÃO – LEI MUNICIPAL QUE DEFINE A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO PELO “VALOR” DO NEGÓCIO JURÍDICO – VALOR DO NEGÓCIO QUE, NÃO NECESSARIAMENTE, CORRESPONDE AO “PREÇO” ESTIPULADO PELAS PARTES – INTERPRETAÇÃO ADEQUADA DA LEI LOCAL QUE APONTA PARA A SUA COMPATIBILIDADE COM A NORMA GERAL (CTN) - POR MAIORIA DE VOTOS FOI DECIDIDO CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO

TRIBUTÁRIO E NA PARTE CONHECIDA NEGAR PROVIMENTO.” (Recurso Tributário n.º 276/2021, Relator: Conselheiro Daniel Brose Herzmann, julgado em 11/05/2021)

6. Idêntica solução foi adotada quando do julgamento de diversos outros recursos. É o caso, por exemplo, dos Recursos Tributários n.ºs 275/2021, 255/2020, 254/2020 e 213/2019, cujos inteiros teores (contendo acórdão, relatório e voto) se encontram disponíveis no banco de dados eletrônico deste Conselho<sup>1</sup>.

7. Assim, tendo em vista a divergência dos argumentos expostos pela Recorrente frente ao entendimento já consolidado no âmbito deste Conselho, deixo de acolher a principal pretensão recursal, adotando (por uma questão de economia processual), para tanto, como razão de decidir, os fundamentos utilizados no julgamento do Recurso Tributário n.º 276/2021, cujo inteiro teor (incluindo relatório e voto vencedor) se encontra anexo ao presente voto.

8. A pretensão recursal subsidiária, contudo, merece acolhimento, visto que, da valoração da prova produzida, o montante apontado no Laudo Técnico de Determinação do Valor de Terreno anexado pela Recorrente em sede de impugnação administrativa (despacho 6), ao menos dentro das opções disponíveis nestes autos, corresponde ao mais adequado a subsidiar a atribuição da base de cálculo do imposto. Explica-se:

9. Em primeiro lugar, tem-se que o laudo de avaliação se encontra adequado do ponto de vista formal, eis que expedido por Corretor de Imóveis habilitado (CNAI n.º 12038) se utilizando do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos moldes da NBR n.º 14.653 da ABNT, metodologia esta que, a propósito, é habitualmente adotada pelos Auditores Fiscais do Município quando da atribuição de base de cálculo do ITBI.

10. A regularidade formal do laudo apresentado pela Recorrente foi, inclusive, reconhecida pelo próprio Fisco Municipal no Parecer n.º 084/2021 (despacho 17), do qual se extrai que “o ‘Laudo de Avaliação Mercadológica’, datado de 06/04/2021 e realizado por Corretor de Imóveis Avaliador (CNAI 12038), é documento apto para impugnação do valor determinado como Base de Cálculo do ITBI”.

<sup>1</sup> Link de acesso: [https://controladoria.bc.sc.gov.br/cons\\_contr/75](https://controladoria.bc.sc.gov.br/cons_contr/75)

11. Quanto ao seu conteúdo, há que se reconhecer a existência de aparentes deficiências na qualidade das amostras utilizadas para se chegar ao valor sugerido pelo *expert*. É que, em sua maioria, as referidas amostras não guardam elevado grau de similaridade com o imóvel avaliado, pelo que se mostram pouco relevantes para aferir, com o grau de precisão adequado, o valor de mercado do bem objeto de avaliação.

12. No entanto, em que pese tais imprecisões, deve-se considerar que inexistem nos autos qualquer outra avaliação apta a subsidiar tecnicamente a decisão deste Conselho. Isso porque, embora tenha concluído que o valor de mercado do imóvel – e, conseqüentemente, a base de cálculo do imposto – corresponde a R\$ 2.777.753,45, o Fisco Municipal não trouxe aos autos qualquer instrumento (laudo, demonstrativo, parecer, etc) que dê lastro técnico ao valor por ele apurado.

13. Ao se manifestar quanto ao laudo de avaliação trazido pela Recorrente, o Fisco Municipal se restringiu a desqualificá-lo (o que, diga-se de passagem, fez bem muito bem, até certo ponto), sem, contudo, apontar os critérios, parâmetros e fundamentos que deram embasamento ao valor que ele considera como adequado a compor a base de cálculo do tributo.

14. Desse modo, não há como se ter conhecimento, por exemplo, quais foram as amostras utilizadas pelo Fisco que o levaram a concluir pelo valor de R\$ 2.777.753,45, sem o que não é possível aferir o grau de qualidade das referidas amostras e sequer compará-las com aquelas utilizadas como referência na avaliação defendida pela Recorrente.

15. Com efeito, tratando-se de matéria eminentemente técnica, não cabe a este Conselho realizar a atribuição da base de cálculo do ITBI de forma direta e independente. A decisão acerca do valor de mercado do imóvel transmitido e, por conseguinte, da base de cálculo do imposto deve se basear na apreciação e valoração da prova produzida no processo, especialmente as avaliações realizadas por técnicos habilitados que estejam disponíveis nos autos.

16. No presente caso, contudo, inexistem, fora aquela trazida pela Recorrente, outra referência técnica apta a subsidiar a decisão deste Conselho, cuja decisão deve se basear

naquela avaliação mais adequada a refletir o efetivo valor de mercado do bem e, conseqüentemente, a correta base de cálculo do imposto.

17. Nesse intento, da análise do laudo de avaliação apresentado pela Recorrente, verifica-se que, apesar da baixa credibilidade de parte das amostras nele utilizadas, tem-se que todas elas correspondem a imóveis situados na região do imóvel avaliado, o que significa que o valor com base nelas apurado não se mostra imprestável, sendo, ao menos com certo grau de precisão (embora não no nível desejado), capaz de refletir o valor de mercado aproximado do bem objeto de transmissão.

18. Assim, tendo em vista, ainda, a ausência de outro referencial técnico apto a subsidiar a decisão deste Conselho, deve prevalecer, para fins de composição da base de cálculo do imposto, no presente caso, o valor de R\$ 2.108.108,81 indicado no Laudo Técnico de Determinação do Valor de Terreno anexado pela Recorrente em sede de impugnação administrativa (despacho 6).

19. Por fim, deixo de adotar o montante de R\$ 1.981.622,28, correspondente ao valor final apontado no laudo de avaliação em tela, ante a ausência de fundamento técnico para dedução do valor de eventual comissão de corretagem do valor da avaliação, bem como diante da informação contida na DTBI anexada pela Recorrente, segundo a qual a transação não foi intermediada por corretor de imóveis.

20. Diante do exposto, divirjo, com todo o respeito, do voto proferido pelo Ilustríssimo Relator, e voto por conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, para efeito de, reformando a Decisão Administrativa n.º 0664/2021/GSFA, retificar a base de cálculo do imposto, que passa a corresponder ao valor de mercado apontado no Laudo Técnico de Determinação do Valor de Terreno anexado ao despacho 7, equivalente a R\$ 2.108.108,81 (dois milhões, cento e oito mil, cento e oito reais e oitenta e um centavos), monetariamente corrigido (art. 1º, §2º, do Decreto Municipal n.º 1.938/1989), nos termos da fundamentação.

**É como voto.**

Balneário Camboriú, 08 de setembro de 2021.



---

**Daniel Brose Herzmann**  
**Conselheiro Titular**  
Relator



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6490-67C2-E4F3-9E75

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

- ✓ DANIEL BROSE HERZMANN (CPF 058.XXX.XXX-09) em 09/09/2021 10:58:24 (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/6490-67C2-E4F3-9E75>