

Recurso Tributário n.º 303/2021

Recorrente: Pericó Empreendimentos SPE Ltda

Protocolo: 24.484/2021

Redator do Voto Divergente: Camila Brehm da Costa Cardoso

RELATÓRIO

1. Por razões de economia processual, adoto o relatório do Ilustre Relator, Glauco Marcelo de Moraes.

VOTO

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

3. Peço licença para divergir do Ilustríssimo Relator quanto ao mérito, no que tange a base de cálculo de ITBI.

4. O recorrente, conforme interposto via Despacho 26-24.484/2021, solicita que:

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.

5. Quanto ao pedido principal, manifesto-me de acordo com as soluções já adotadas nos Recursos Tributários 297/2021 e 288/2021, sendo que, nestes casos, a base de cálculo do ITBI é definida pelo valor do negócio jurídico, considerado, em termos práticos, como o valor de mercado do bem imóvel objeto de transmissão. Posto isto, conforme fundamentação apresentada nos tópicos seguintes, entendo não assistir razão ao recorrente, no que tange ao pedido principal.

I – Base de Cálculo de ITBI

6. A controvérsia gira em torno da interpretação do art. 7º da Lei Municipal n.º 859/1989, o qual dispõe:

“A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a ele relativos,

Balneário Camboriú – Rua Dinamarca, 320 – Paço Municipal - CEP 88338-900 – (47) 3267-7000

http://controladoria.balneariocamboriu.sc.gov.br/conselho_contribuinte

tem como base de cálculo o valor do negócio jurídico ou do valor utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, quando este for maior.”

7. No entanto, em concordância com as regras constitucionais de competência legislativa e os princípios e limitações inerentes ao Sistema Tributário Nacional, faço interpretação da legislação de forma diversa daquela obtida pelo Ilustre Relator.

8. 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. O art. 146, III, “a”, da CF, especifica que

“cabe à lei complementar (...) 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 fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes”.

9. Neste contexto, o Código Tributário Nacional (CTN) por meio do art. 38 definiu a base de cálculo do ITBI como “ valor venal dos bens ou direitos transmitidos”. Depreende-se de valor venal, pelo entendimento doutrinário de Hugo de Brito Machado, pelo valor dos bens determinado pelas condições de mercado.

10. A 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, corroborando com a definição de base de cálculo do ITBI sistentada neste voto. 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).

11. Nesta senda, não se admite que o Município, ao dispor sobre o ITBI, determine a base de cálculo em desacordo com aquela estipulada pelo art. 38 do CTN. Desta forma, conclui-se que a base de cálculo do ITBI, no Município de Balneário Camboriú, corresponde ao valor do negócio jurídico, considerado, em termos práticos, como o valor de mercado do bem imóvel objeto de transmissão.

12. Posto isto, quando ao pedido principal, entendo pelo não provimento do recurso tributário por entender que a base de cálculo do ITBI é definida pelo valor do negócio jurídico, considerado, em termos práticos, como o valor de mercado do bem imóvel objeto de transmissão.

II – Laudo Técnico de Determinação do Valor de Terreno

13. Quanto à pretensão recursal subsidiária, contudo, entendo que esta merece acolhimento, visto que, da valoração da prova produzida, o montante apontado no Laudo Técnico de Determinação do Valor de Terreno anexado pelo Recorrente em sede de impugnação administrativa (despacho 26), corresponde ao mais adequado a subsidiar a atribuição da base de cálculo do imposto. Apresento nos itens a seguir os fundamentos que subsidiam esta decisão.

14. A impugnação ao valor atribuído como base de cálculo do ITBI para o imóvel em apreço, atende aos requisitos da Lei Municipal, n.º 859/1989 e do Decreto n.º 1.938/1989, conforme informado no Parecer n.º 086/2021 emitido pelo Departamento de Fiscalização Fazendária.

15. Quanto ao conteúdo e qualidade do laudo apresentado pelo recorrente, é fato que este possui aparentes deficiências para a apuração do valor de mercado. Contudo, salienta-se que este documento fora emitido por profissional habilitado com apresentação do selo certificador, o qual o torna, do ponto de vista formal, apto para sua utilização.

16. O fisco, ao manifestar-se quanto as aparentes deficiências apresentadas no laudo, as quais foram claramente explicitadas no Parecer, não apresentam, contudo, quais foram os critérios utilizados pelo Departamento de Fiscalização Fazendária para apuração da base de cálculo do imóvel. Desta forma, não resta, para decisão deste Conselho, informações acerca da avaliação do fisco que possam subsidiar a base atribuída pelo Município, no valor de R\$2.777.753,45 (DIC 20930) e R\$3.190.088,09 (DIC 174930).

17. Frente ao exposto, entendo que deve prevalecer, a fim de subsidiar a solução deste Recurso Tributário, os valores indicados nos Laudos Técnico de Determinação do Valor de Terreno, anexados ao despacho 26-24.484/2021, nos valores de R\$2.108.108,81 (DIC 20930) e R\$2.178.379,10 (DIC 174930), sendos estes, contudo, os valores sem a dedução do percentual de 6% atribuído a título de corretagem.

III – Conclusão

18. Ante ao exposto, com a devida vênia, no que tange ao pedido principal, divirjo da conclusão apresentada pelo Ilustre Conselheiro Relator Glauco Marcelo de Moraes, e voto por conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, no que tange ao pedido subsidiário, reformando a Decisão Administrativa n.º 0675/2021/GSFA, para efeito de retificar a base de cálculo de ITBI, a qual passa a corresponder ao valor de mercado apontado no Laudo Técnico de Determinação do Valor de Terreno, anexado ao despacho 26-24.484/2021, equivalente a R\$ R\$2.108.108,81 (DIC 20930) e R\$2.178.379,10 (DIC 174930), devendo os valores serem corrigido monetariamente, nos termos do art. 1º, §2º, do Decreto Municipal n.º 1.938/1989

Balneário Camboriú/SC, 9 de setembro de 2021.

CAMILA BREHM DA COSTA:0024736503
3

Assinado de forma digital por
CAMILA BREHM DA
COSTA:00247365033
Dados: 2021.09.09 22:50:29
-03'00'

Camila Brehm da Costa Cardoso

Relator



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7D3B-0F6A-3197-BDCD

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

- ✓ CAMILA BREHM DA COSTA (CPF 002.XXX.XXX-33) em 09/09/2021 22:50:29 (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)

- ✓ CAMILA BREHM DA COSTA (CPF 002.XXX.XXX-33) em 09/09/2021 22:55:27 (GMT-03:00)
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/7D3B-0F6A-3197-BDCD>