

**RECURSO TRIBUTÁRIO nº. 303/2021**

**Recorrente:** Pericó Empreendimentos SPE LTDA  
**Procurador:** Jean Rodrigo Esser  
**Protocolo nº:** 24.484/2021  
**Relator:** Glauco Marcelo de Moraes

**ASSUNTO: ITBI - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO SOBRE BENS IMÓVEIS - REVISÃO DA BASE DE CÁLCULO - VALOR ATRIBUÍDO - PEDIDO INDEFERIDO - RECURSO INTERPOSTO À SEGUNDA INSTÂNCIA.**

**RELATÓRIO**

1 - Trata-se de Recurso interposto em 19/04/2021 pela empresa Pericó Empreendimentos SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 37.928.233/0001-69, registrada na JUCESC sob NIRE 42206232025 em 31/07/2020, com sede na Rua 904, nº 958, Apto 501, Centro, Balneário Camboriú, SC, CEP 88330-592, e-mail: [compras@pioneiraempreendimentos.com.br](mailto:compras@pioneiraempreendimentos.com.br), telefone (47)99153-5140, através de seu procurador o Dr. Jean Rodrigo Esser, objetivando a revisão da base de cálculo de ITBI, atribuída pelo município.

2 - O expediente em análise tem como pano de fundo os imóveis identificados pelos TERRENOS com 313,50 e 323,95m<sup>2</sup> de área total, matriculados respectivamente sob nº 18264 e 18265 às fls. 01 do Livro nº 2 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, SC, objeto dos DICs nº 20.930 e 17.4930, sendo o primeiro localizado de frente com a Rua 3.710, sem número identificado, e o segundo de frente com a Avenida Brasil, nº 4.450.

3 - Aludidos imóveis provém da compra e venda simultaneamente realizada em 01/10/1999, em que o Sr. Márcio Clóvis Schaefer os vendera a José Carlos Teixeira de Freitas e sua esposa Célia Lúcia Gonçalves Teixeira de Freitas pelo preço individual de R\$ 80.000,00, tendo o ITBI partido de R\$ 130.402,73.

4 - Em primeira instância administrativa, a ora Recorrente protocolou em 05/04/2021 o pedido de emissão de guia de ITBI, apresentando Declaração de Transação alicerçada em "Integralização de Capital", pelos valores de R\$ 40.656,00 e R\$ 40.656,00.

39.344,00, respectivamente, sendo transmitente o Sr. José Carlos Teixeira de Freitas e adquirente a mesma Recorrente.

5 - No mesmo expediente anexara certidão atualizada de ambas as matrículas, datadas de 16/03/2021; cópia colorida do documento de identidade do transmitente, bem como cópia autenticada do Contrato Social, registrada na JUCESC em 31/07/2020, e cópia igualmente autenticada da subsequente 1ª Alteração Contratual, registrada na JUCESC em 11/11/2020.

6 - Em 19/04/2021 foi enviada a Guia de ITBI à Recorrente, mas apenas quanto ao imóvel identificado pelo DIC 20.930, em relação ao qual o Fisco atribuiu o valor de R\$ 2.777.753,45, e o ITBI na monta de R\$ 55.555,07, com aplicação de ALÍQUOTA REDUZIDA DE 2% CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 73/ 2021 PUBLICADA EM 21 DE JANEIRO DE 2021.

7 - A outra guia encaminhada no mesmo expediente estava equivocada, vez que se referia ao DIC 67475, absolutamente estranho ao presente processo.

8 - Na mesma data, em 19/04/2021, a Recorrente apresentara o competente Recurso Administrativo em atenção ao Conselho Municipal de Contribuintes, para que seja mantido o valor solicitado na “Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos”; ou, em caso de indeferimento, o valor contido no laudo anexado ao presente recurso.

9 - Argumentara, em apertada síntese, que o Decreto Municipal nº 1.938, de 04 de abril de 1989, alterado pelo art. 2º do Decreto 9.084/2018, contrariou o que dispõe a Lei Municipal nº 859/1989, ao estipular uma nova base de cálculo para lançamento do ITBI.

10 - Sustentou ainda que o lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis se dá por ato próprio do contribuinte que declara e paga o ITBI que em um segundo momento poderá sim ser revisto pelo Município, mas somente no caso de fraude ou omissão, consoante art. 148 do CTN1.

11 - Em caso de divergência quanto ao valor adotado como base de cálculo do ITBI, defende a Recorrente que compete exclusivamente à Fazenda Municipal na condição de “autoridade lançadora” (CTN, art. 148), efetuar o arbitramento do valor correto, mediante instauração de processo administrativo fiscal, em que seja assegurada

o contraditório.

12 – Ao Recurso em comento foram anexados os seguintes documentos:

- *Procuração particular datada de 13/11/2021;*
- *Laudo Técnico de Determinação de Valor de Terreno, referente à Matrícula 12.264, elaborado e subscrito em 05/04/2021 por Awandye Leonardi Luz, inscrito no CREA sob nº. 10.286 F, e CNAI 12.038, atribuindo ao mesmo o valor de mercado médio estimado de R\$ 1.980.000,00;*
- *Laudo Técnico de Determinação de Valor de Terreno, referente à Matrícula 12.265, elaborado e subscrito em 05/04/2021 por Awandye Leonardi Luz, inscrito no CREA sob nº. 10.286 F, e CNAI 12.038, atribuindo ao mesmo o valor de mercado médio estimado de R\$ 2.050.000,00;*

13 - Em 04/05/2021 sobreveio Despacho do Gabinete da Secretaria da Fazenda, da lavra da Assistente Administrativa Lana Caroline Barbieri, trazendo à lume que inobstante o protocolo do Recurso pelo contribuinte, ainda não havia Decisão Administrativa de primeira instância, à qual remetia o processo para evitar supressão de instância, e conseqüente prejuízo ao requerente.

14 - Em 05/05/2021 sobreveio expediente da Srt<sup>a</sup> **Patricia Hamerski Madeira**, Auditora Fiscal de Tributos Municipais, reconhecendo que a guia de ITBI nº 4743/2021, anexa ao Despacho nº 7, não corresponde aos imóveis objeto do pedido de emissão de guias de ITBI.

15 - Em 25/05/2021 o Sr. **Rui Kennedy Bitencourt**, Diretor de Fiscalização Fazendária recomenda a geração de novas guias, com reabertura dos prazos para impugnação do lançamento tributário junto a Primeira Instância Administrativa, e/ou pagamento das mesmas, o que foi providenciado encaminhado ao Contribuinte na mesma data, com a geração e envio das duas guias de ITBI abaixo identificadas nas suas informações essenciais ao presente exame:

- *DIC 20.930, em relação ao qual o Fisco atribuiu o valor de R\$ 2.777.753,45, e o ITBI na monta de R\$ 55.555,07.*
- *DIC 174930, em relação ao qual o Fisco atribuiu o valor de R\$ 3.190.088,09, e o ITBI na monta de R\$ 63.801,76.*

16 - Recurso renovado na mesma data pela Contribuinte, recebido como impugnação da Base de Cálculo para fins de recolhimento do ITB.

17 - Em 26/05/2021, sobreveio novo expediente da Srt<sup>a</sup> **Patricia Hamerski Madeira**, Auditora Fiscal de Tributos Municipais, suscitando a irregularidade processual em razão da procuração particular estar datada de 13/11/2021, suscitando prazo de 10 dias para regularização por parte do procurador, o que foi suprido na mesma data.

18 - Em 28/06/2021 foi encartado aos autos o Parecer da Srt<sup>a</sup> **Patricia Hamerski Madeira**, Auditora Fiscal de Tributos Municipais, no sentido de INDEFERIR a impugnação apresentada, por vários fundamentos dentre os quais a inaplicabilidade das amostras consideradas em ambos os laudos juntados pelo Contribuinte, e à ausência de intermediação por corretor de imóveis a justificar a dedução do percentual de 6%.

19 - Em 29/06/2021, sobreveio a Decisão Administrativa nº 0675/2021/GSFA, confirmando o **INDEFERIMENTO** da Impugnação do Contribuinte, enviada ao seu procurador na mesma data, que de imediato protocolara novo Recurso Administrativo, com o mesmo teor de antes.

20 - Em 14/07/2021, a Recorrente protocolara requerimento de julgamento único dos quatro processos administrativos em tramitação, 288, 300, 301 e 303/2021, vez que provém de quatro negócios entabulados pela Recorrente para materialização do Empreendimento denominado de Pericó Residence, ao qual anexara:

- **Anexo 01** - 1ª Alteração e Consolidação Contrato Social da empresa PERICÓ EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, arquivado no JUCESC sob nº 20202973816, em 11.11.2020
- **Anexo 02** - Contrato Particular de Compra e Venda datado de 24.09.2018;
- **Anexo 03** - Cessão de Direitos datado de 05.08.2020;
- **Anexo 04** - Carta de Adjudicação extraída dos Autos nº 0307900-10.2017.8.24.0005 da Vara da Família e Sucessões da Comarca de Balneário Camboriú;
- **Anexo 05** - Decisão proferida nos Autos de Procedimento Comum Cível nº 5012569-26.2019.8.24.0005/SC

21 - ~~Em julgamento realizado em 21/07/2021, foi decidido por~~  
Balneário Camboriú – Rua Dinamarca, 320 – Paço Municipal - CEP 88338-900 – (47) 3267-1000

unanimidade julgar os recursos tributários em separado.

22 - Pautado em 12/08/2021 para julgamento em 17/08/2021 do presente recurso, foi adiado em razão de impedimento do Relator.

23 - Em 31/08/2021, pautado para julgamento em 09/09/2021.

24 - É o Relatório.

## VOTO

25 - O recurso é tempestivo, visto que o Recorrente tomou ciência da decisão em primeira instância na data de 29/06/2021 e interpôs recurso a este Conselho na mesma data.

26 - O Recorrente interpõe recurso à Decisão Administrativa n.º 0675/2021/GSFA proferida em primeira instância em 29/06/2021, justificando e requerendo:

(i) “homologação do 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 contidos nos laudos anexado ao presente processo na forma da Lei.”

27 - Meritoriamente esse Conselheiro mantém entendimento no sentido da impossibilidade do arbitramento da base de cálculo pelo Fisco, com supedâneo no artigo 7º da Lei 859/89.

28 - Trata-se, como cediço, de controvérsia quanto à possibilidade de legitimidade do arbitramento da base de cálculo para fins de incidência do ITBI, diante da expressa previsão do artigo 7º da Lei 859/1989, e a interpretação extensiva dada pela Secretaria da Fazenda de que o fisco pode arbitrar o ITBI tendo como base de cálculo o valor do imóvel de acordo com o mercado.

29 - Pois bem, a competência para a instituição do ITBI é exclusiva do município, conforme artigo 156 da Constituição da República Federativa do Brasil, cuja

poder de tributar está limitado aos ditames do artigo 150, I, que determina expressamente que a exigência ou aumento de tributos depende de **lei específica**.

30 - Neste contexto, o Município de Balneário Camboriú promulgou a Lei nº 859/1989 estabelecendo como critério para fixação da base de cálculo o valor do negócio jurídico **OU** do valor utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, quando esse for maior.

31 - Assim, não há outra exegese ao artigo 7º da Lei nº 859/89, razão pela qual qualquer alteração deve obedecer os dispositivos constitucionais e/ou infraconstitucionais, e somente mediante Lei Ordinária poderiam alterar o disposto no artigo 7º da Lei Municipal nº 859/1989 (Art. 97 CTN).

32 - Em termos conclusivos, se é do Município a prerrogativa ou se concorrentemente a avocara, não se pode buscar fundamento em diploma diverso para aplicar critério não previsto no instrumento municipal que disciplina a matéria, especialmente sob argumento de “dedução” de qual tenha sido a intenção do legislador.

33 - Registre-se que, inobstante o entendimento até aqui sustentado, causa espécie que a própria Recorrente tenha oportuna e tempestivamente trazido aos autos 2 (dois) laudos técnicos que, se de um lado contestam os critérios do arbitramento realizado pelo Fisco Municipal, de outro lado escancaram a disparidade entre o valor da compra e venda original ocorrida em 01/10/1999 (R\$ 80.000,00 cada imóvel) e igualmente do valor informado na DTI (R\$ 40.000,00 cada imóvel, aprox.), quando comparados com os valores médios apontados pelo perito responsável pela avaliação (R\$ 1.980.000,00 e R\$ 2.050.000,00), a desafiar eventual caracterização de omissão ou má-fé do contribuinte.

34 - Afinal de contas, passados vinte anos da compra e venda originária das citadas matrículas, o contribuinte tem pleno conhecimento que ambos os imóveis não valeriam metade do valor de compra, especialmente para fins de integralização de capital.

35 - E tal registro assume vital importância quando se constata que em suas razões recursais a Recorrente expressamente formula pedido alternativo convalidando tais laudos, verbis:

“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.”<sup>1</sup>

36 - Portanto, se considerarmos que a omissão ou inverossimilhança previstas no artigo 148 do CTN constituem situações excepcionais que autorizam o arbitramento, sem com isso convalidar o combatido Decreto Municipal nº. 1.938/89, estaríamos diante da possibilidade de reconhecer o valor contido nos Laudos Técnicos como expressa confissão do contribuinte de que os valores expressos na DTI não refletem o valor da integralização de capital à data de 21/08/2020, devendo então tais valores servir de base de cálculo para a incidência do ITBI.

36 - De toda sorte, à míngua de legislação municipal específica e autorizativa, entendo e voto no sentido de dar PROVIMENTO ao Recurso Tributário em debate, para o fim de anular o arbitramento da base de cálculo do ITBI levado a efeito pelo Fisco Municipal.

É como voto.

Balneário Camboriú, 08 de Setembro de 2021.

**GLAUCO MARCELO DE MORAES**

Relator

<sup>1</sup> Grife nosso



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F129-C02F-43A3-8F4A

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

- ✓ GLAUCO MARCELO DE MORAES (CPF 886.XXX.XXX-72) em 20/09/2021 16:24:36 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: AC OAB G3 << AC Certisign G7 << 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/F129-C02F-43A3-8F4A>