

Protocolo 28- 27.660/2021

De: Evandro C. - SFA - SC

Para: SFA - SC - Conselho de Contribuintes

Data: 21/09/2021 às 11:27:54

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

Segue Relatório e Voto..

—

Evandro Censi
Conselheiro

Anexos:

recurso_tributario_306_2021_Recorrente_H_PIO_CONSTRUTORA_E_INCORPORADORA.pdf

Recurso Tributário nº 306/2021

Recorrente: H PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Relator: Conselheiro Evandro Censi

RELATÓRIO

1 - Trata-se de Recurso interposto por **1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ** em nome de **H PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, Pessoa Jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 00.340.980/0001-71, protocolado na data de 23/07/2021 (despacho 17-27.660/2021), contra os seguintes Termos:

- Decisão Administrativa nº 0714/2021/GSFA

2 - O processo Administrativo iniciou-se em 16/04/2021, através do protocolo 1 DOC 27.660/2021, em que a recorrente solicitou ao Município de Balneário Camboriú, emissão de guia de ITBI, de acordo com os dados preenchidos na DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIARIA INTER VIVOS, assinada com firma reconhecida por seus sócios administradores. O protocolo foi realizado por intermédio do 1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ. Na referida declaração, a recorrente declara ter adquirido através de **PERMUTA** o imóvel DIC 35895 e matrícula 35050, com atribuição de **valor do negócio Jurídico R\$ 45.090,12** com data de 09/04/2021. O imóvel possui 12.997,77 m² e está localizado no bairro Nova Esperança.



DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA INTER VIVOS

1. ADQUIRENTE			
NOME: H. PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		CPF/CNPJ: 00.340.980/0001-71	
ENDEREÇO/DOMICÍLIO TRIBUTÁRIO: RUA 2600, 67, SALA 04			
BAIRRO: CENTRO	MUNICÍPIO: BALNEARIO CAMBORIU	UF: SC	CEP: 88330-000
E-MAIL: 1tabellonatobc.itbi@gmail.com	TELEFONE(S) FIXO(S) (COM DDD): 47 3268-2515	TELEFONE(S) CELULAR(ES) (COM DDD):	
2. TRANSMITENTE			
NOME: E 3 PARTICIPACOES LTDA		CPF/CNPJ: 11.313.488/0001-23	
ENDEREÇO/DOMICÍLIO TRIBUTÁRIO: RUA BIGUACU, 555, SALA 02			
BAIRRO: MUNICIPIOS	MUNICÍPIO: BALNEARIO CAMBORIU	UF: SC	CEP: 88330-000
E-MAIL: 1tabellonatobc.itbi@gmail.com	TELEFONE(S) FIXO(S) (COM DDD): 47 3268-2515	TELEFONE(S) CELULAR(ES) (COM DDD):	
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM TRANSMITENTE, RELACIONAR NO QUADRO "06. OBSERVAÇÕES", INFORMANDO NOME, CPF/CNPJ, ENDEREÇO, DADOS PARA CONTATO DE TODOS OS TRANSMITENTES.			
3. DADOS DO IMÓVEL			
DESCRIÇÃO: (tipo do imóvel, área, área construída etc.) TERRENO COM ÁREA DE 12.997,77m ²			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA JOSE CEZARIO PEREIRA, NOVA ESPERANÇA, BC/SC			
Nº MATRÍCULA: 35050	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: <input type="checkbox"/> 1º <input checked="" type="checkbox"/> 2º	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	DIC:
4. DADOS DA OPERAÇÃO			
NATUREZA DO NEGÓCIO: PERMUTA	PERCENTUAL TRANSMITIDO: <input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> OUTRO: ESPECIFICAR:		
	VALOR DO NEGÓCIO: R\$ 45.090,12		
	DATA DO NEGÓCIO: 09/04/2021		
ELEMENTOS ADICIONAIS:			

3 – Em 20/05/2021 o fisco, após análise da documentação, emite a guia 6928/2021, atribuindo a base de cálculo o valor de R\$ 5.834.003,91, considerando o Valor Venal do Imóvel (Valor de Mercado). Valor do Tributo R\$ 116.680,08 com vencimento em 28/05/2021. Visualizado pela recorrente em **21/05/2021 07:52:00**.

	Estado de Santa Catarina Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú Secretaria da Fazenda	Número: 6928/2021			
I.T.B.I IMPOSTO DE TRANSMISSÃO SOBRE BENS IMÓVEIS					
Matrícula:	Data: 20/05/2021				
Vendedor:	7817 - LONDPART TRANSPORTES URBANOS LTDA - CPF/CNPJ: 02032063000155, 160444 - E 3 PARTICIPACOES LTDA - RUA BIGUACU, 555 - Bairro DOS MUNICIPIOS, 88337450, BALNEARIO CAMBORIU, SCRUA BIGUACU, 555 - Bairro DOS MUNICIPIOS, SALA 03, 88337450, BALNEARIO CAMBORIU, SC				
Corretor Autorizado para a Transação:					
Comprador:	79109 - H.PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CPF/CNPJ: 00340980000171				
Endereço:	RUA 2600, 67 - Bairro CENTRO, 88330-385, BALNEARIO CAMBORIU, SC				
Observação:	PROTOCOLO Nº 27660/2021. INFORMAMOS QUE O VALOR DECLARADO FOI ATRIBUÍDO PELO FISCO. EM CASO DE NÃO CONCORDÂNCIA COM O VALOR, O CONTRIBUINTE PODERÁ INTERPOR RECURSO CONFORME ART. 3º, PARÁGRAFO ÚNICO DO DECRETO 1938/1989 E ART. 7º, §9º DA LEI 859/1989.				
Cartório:	2 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS				
Solicitante:	H.PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA				
Endereço:	RUA 2600 67 - Bairro: CENTRO 88330-385				
RG:	Solicitante				
Especificações sobre o Imóvel					
DIC:	35895	Inscrição: 02.02.035.3221.001	Apto/Sala/Box/Comp:		
Edifício:		Lote/Quadra: /	Área:	467.53	
Loteamento:		Nº: 520	Área Terreno:	12997.80	
Logradouro:	JOSE CESARIO PEREIRA		Complemento:		
Observações:					
VVT Informado:	28.314,10	VVT Fazenda:	28.314,10	VV Cálculo:	5.834.003,91
VVP Informado:	62.110,13	VVP Fazenda:	62.110,13	Valor a Pagar:	116.680,08
VV Total:	5.834.003,91	VV Total:	5.834.003,91	Vencimento:	28/05/2021
ATENÇÃO: Esta guia só tem validade acompanhada da Certidão de Quitação do ITBI expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda que poderá ser retirada após o 1º dia útil ao da quitação; A base de cálculo do imposto, é o valor pactuado no negócio jurídico ou o Valor Venal atribuído ao imóvel ou a do direito transmitido periodicamente atualizado pelo Poder Público se este for maior, Lei 859/89 art.7º.					
Atendente: SUSANE ALMEIDA DA FONSECA - Matr.:				Balneário Camboriú, 20 de Maio de 2021	

4- Em sede de Despacho 11- 27.660/2021, na data de **07/06/2021**, apresenta pedido de “revisão de valores da guia de itbi”, anexando “PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA” assinado por Perito Avaliador de Imóvel e com selo COFECI 007199, avaliando o imóvel em R\$ 3.899.331,00, conforme segue:

Corretor Responsável:

Luciano Xavier
CRECI/SC 9.685 – 11ª Região - Estado de Santa Catarina – Brasil
Perito Avaliador de Imóvel - Registrado no CNAI/Cofeci Sob nº. 10.149
Sede: Rua Lauro Muller, nº. 149, sala 26, Centro na cidade de Itajaí/SC.
Fone: (47) 99950-6175
Email: luciano@lucianoxavier.com.br

Área total do imóvel 12.997,77 m ²
X
Valor por metro quadrado R\$300,00
Total R\$ 3.899.331,00
(três milhões oitocentos e noventa e nove mil com trezentos e trinta e um reais)

Balneário Camboriú/SC, 04 de junho de 2021.



Luciano Xavier



5 - Em 06/07/2021, o Departamento de Fiscalização Fazendária emite o Parecer nº 090/2021, indeferindo o pedido de revisão em razão da intempestividade na apresentação do pedido de revisão, citando trecho do despacho 9, onde consta o prazo que o recorrente deveria ter interposto a impugnação, como segue: **“Em caso de não concordância com o valor, o contribuinte poderá interpor recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da guia que segue anexa, conforme preceitua o Art. 3º, Parágrafo Único do Decreto 1938/1989 e Lei 1368/1994.”** (Grifo meu)

6 - Mesmo considerando intempestivo o pedido, o Fisco apresentou alguns argumentos que seriam levados em consideração, caso fosse tempestivo, como por exemplo a falta de alguns requisitos no Laudo de Avaliação, como segue:

“Entendemos importante frisar, que muito embora em razão da intempestividade não possamos adentrar nos critérios técnicos da avaliação propriamente dita, o perito avaliador menciona no parecer técnico de avaliação datado de 04/06/2021 e com selo do COFECI datado de 03/06/2021, que o Fisco em sua atribuição de valor para fins de determinação da base de cálculo considerou em seus cálculos a existência de uma benfeitoria com área de 467,53m², a qual alega constar erroneamente nos dados cadastrais do Município, posto que, o perito avaliador menciona que não há qualquer benfeitoria sobre esse DIC. Pois bem, no cadastro do Município constam sobre este DIC, duas benfeitorias, sendo elas: uma casa contendo a área de 427,53m² e, outra construção (telheiro) com área de 40m². Ambas, constam averbadas no cadastro do município, sem contudo, qualquer pedido de demolição. Razão pela qual foram inseridas na atribuição de valores para fins de ITBI pelo Auditor Fiscal.

Ademais, o parecer técnico não atende as especificações constantes na ABNT/NBR 14.653-1 e 14.653-2, a qual refere-se a metodologia para avaliação de imóveis. Somente para fazer referência, o parecer técnico apresentado menciona que os métodos utilizados para determinar o valor de mercado do imóvel em apreço foram: a) método comparativo direto de dados de mercado e, b) método involutivo. Contudo, em ambos os métodos exigem-se a inclusão no laudo técnico das

amostras de imóveis com as mesmas características e semelhanças em relação ao imóvel avaliando. Nesta avaliação apresentada pelo requerente não há qualquer menção a amostras que possam demonstrar a efetiva coleta de dados de imóveis semelhantes ao avaliando, os quais serviriam para embasar o valor de mercado do imóvel referenciado no “laudo técnico”. Sendo que a lei municipal exige a apresentação do laudo técnico que atenda rigorosamente as regras mencionadas na NBR antes citada. Assim, o avaliador não emitiu um laudo técnico e sim, um parecer opinativo, o qual não preenche as regras para a qualificação nos métodos comparativo direto de dados de mercado e involutivo, mencionadas na ABNT/NBR 14.653-1 e 14.653-2.”

7 - Já em 08/07/2021, a Secretaria da Fazenda emite a Decisão Administrativa Nº 0714/2021/GSFA, que sob os fundamentos do Parecer 090/2021, emitido pelo departamento de fiscalização, indefere o pedido, conforme a seguir:

“Dessa feita, considerando o parecer da Auditoria Fiscal do município supratranscrito, tem-se que a impugnação ora apresentada pelo contribuinte foi intempestiva, e ainda, que o laudo de avaliação apresentado não atende as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), motivos pelo quais o presente pedido de revisão de ITBI não deve ser acolhido.

Por todo o exposto, com base no Parecer Fiscal n.º 090/2021, emitido pelo Departamento de Fiscalização Fazendária – Auditoria Fiscal, anexo ao Despacho n.º 14, o qual acato na íntegra e utilizo como razão de decidir, INDEFIRO o pedido de revisão de ITBI formulado, devendo permanecer a base de cálculo atribuída pelo Fisco no montante de R\$5.834.003,91 (cinco milhões, oitocentos e trinta e quatro e três reais com noventa e um centavos. Visto isso, encaminho o protocolo para ciência do requerente quanto aos termos da presente decisão. Após, não havendo interposição de recurso, archive-se.”

8 - A recorrente tomou ciência da Decisão Administrativa em 09/07/2021:

✓ Clicou no link	1tabelionatobc.itbi@gmail.com IP 189.112.223.169	2 meses 14 dias atrás - 09/07/2021 09:03:49
✓ E-mail foi lido	1tabelionatobc.itbi@gmail.com	2 meses 14 dias atrás - 09/07/2021 09:03:47
✓ E-mail entregue	1tabelionatobc.itbi@gmail.com	2 meses 14 dias atrás - 08/07/2021 11:47:08

9 - em 23/07/2021 apresenta recurso através do 1 DOC em que requer:

Despacho 17- 27.660/2021
Respondido 23/07/2021 14:53

1 TABELIONATO DE NOTAS
E PROTESTOS DE TITULOS
DE BALNEARIO CAMBORIU

1tabelionatobc.itbi@gmail.com
CNPJ 11.754.550/0001-12

↓
Envolvidos internos acompanhando

Boa tarde!

Conforme pedido da parte:

Encaminhar a 2a instância administrativa (Conselho de Contribuintes) e expor fundamentadamente que discorda da decisão tendo em vista:

Foi apresentado laudo de avaliação que não foi considerado pelo fisco;

Fisco avaliou o imóvel como se houvesse ainda uma casa em cima;

Que irá complementar a presente defesa com os documentos (certidão demolitória, novo laudo de avaliação respeitando os requisitos apontados pelo fisco (fotos, quadro amostral, etc).

Att, Paola

10 - em 17/08/2021, sob despacho 23-27660/2021, apresenta novo laudo de avaliação com nova data e novos elementos, assinado e com selo COFECI 007199.

Balneário Camboriú/SC, 02 de agosto de 2021.



Luciano Xavier



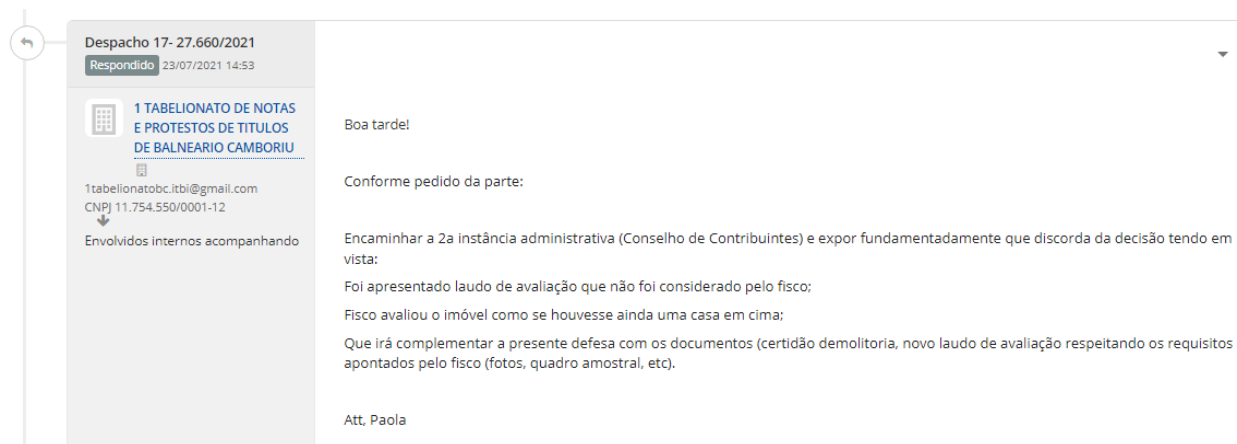
É o breve relatório.

Voto

11 - Preliminarmente, passo a analisar a capacidade postulatória do 1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, em apresentar recurso em nome do contribuinte **H PIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

12 - Observa-se que o único documento assinado pelos administradores é a Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos (por sinal com reconhecimento de firma), a qual demonstra o interesse do contribuinte em requerer a Guia do Tributo ITBI.

13 - A requerente (1º Tabelionato) limita-se a apenas informar em sede de despacho 17, o interesse da parte em interpor recurso, não apresentando procuração para tal fim, como observa-se a baixo:



Despacho 17- 27.660/2021
Respondido 23/07/2021 14:53

1 TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DE BALNEARIO CAMBORIU

1tabelionatobc.itbi@gmail.com
CNPJ 11.754.550/0001-12

Envolvidos internos acompanhando

Boa tarde!

Conforme pedido da parte:

Encaminhar a 2ª instância administrativa (Conselho de Contribuintes) e expor fundamentadamente que discorda da decisão tendo em vista:

Foi apresentado laudo de avaliação que não foi considerado pelo fisco;

Fisco avaliou o imóvel como se houvesse ainda uma casa em cima;

Que irá complementar a presente defesa com os documentos (certidão demolitória, novo laudo de avaliação respeitando os requisitos apontados pelo fisco (fotos, quadro amostral, etc).

Att, Paola

14 - Poderia este conselheiro solicitar diligências a requerente para que apresentasse documento com outorga de poderes para fim de representar a H PIO Construtora e Incorporadora Ltda, porém, analisando o processo como um todo, apenas iria postergar o processo, visto que o entendimento seria pelo indeferimento do pleito, como explico a seguir.

15 - Em primeiro lugar este conselheiro, assim como o fisco, entende que a impugnação ao valor da guia, ou pedido de “revisão de valores de guia de ITBI” como apresentou a requerente, fora interposto intempestivamente, visto ter sido cientificada da

decisão administrativa em **21/05/2021 07:52:00**, com a interposição da impugnação em Despacho 11- 27.660/2021, na data de **07/06/2021**, ou seja, 17 dias após a ciência.

16 - No despacho 9, o fisco havia lhe concedido o prazo de 15 dias para impugnação e, mesmo tendo ciência da decisão administrativa em que indefere o pedido por intempestividade, a recorrente não traz argumentos quanto a este indeferimento, abaixo trechos do despacho 9 acima citado:

“Boa tarde

O Departamento de Arrecadação da Prefeitura de Balneário Camboriú-SC, encaminha por meio do presente e-mail a (s) guia (s) para pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, conforme solicitado via PROTOCOLO 27660/2021.

Em caso de não concordância com o valor, o contribuinte poderá interpor recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de emissão da guia que segue anexa, conforme preceitua o Art. 3º, Parágrafo Único do Decreto 1938/1989 e Lei 1368/1994.

O referido recurso deverá ser instruído com laudo técnico de avaliação do imóvel, 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. (Art. 7º, § 9º da Lei 859/1989 c/c Art. 3º, parágrafo único, do Decreto nº. 1938/1989)”.**(grifo meu)**

17- Assim, ante a ausência de interesse em contrapor o alegado pelo fisco, entendo que a própria recorrente entenda que o pedido fora intempestivo.

18- Além disso, é decisão recorrente deste conselho que, o Laudo apresentado apenas em segunda instância, não pode ser analisado por este conselho, por considerar-se a supressão de instância. No presente caso, o fisco apontou irregularidades no Laudo com data de 04/06/2021 apresentado em sede de impugnação. Posteriormente, em sede de Recurso Tributário, apresenta novo Laudo com data de 02 de agosto de 2021.

19 - Neste segundo Laudo, com data de 02 de agosto de 2021, mais uma irregularidade observa-se. O selo COFECI apostado em formato de QR-CODE, é o mesmo do primeiro Laudo, ou seja, está sem o devido e correto selo COFECI. Ambos remetem a declaração 007199, conforme abaixo:



Dados da Declaração:

Número da Declaração: 007199
Data da Declaração: 3 de Junho de 2021
Nome do Cliente: HPIO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
Nome do Corretor/Avaliador: LUCIANO XAVIER ([Visualizar Dados do Corretor](#))
CRECI nº 9685 - 11ª Região - Santa Catarina

20 - Assim, diante de todo o exposto, **voto** por **NÃO CONHECER** o presente Recurso em razão da Falta de documentos com outorga de poderes ao 1º Tabelionato para interposição de Recurso Tributário e, por considerar que a documentação apresentada não configure provável direito ao recorrente. Assim, entendo que deva ser mantida a guia nº 6928/2021 no valor de R\$ 116.680,08, corrigida monetariamente nos moldes no art 1º, § 2º, do decreto 1938/89.

É o voto

Balneário Camboriú/SC, 21/09/2021

Evandro Censi
Conselheiro



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6CC4-86FE-15E2-DEE4

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



EVANDRO CENSI (CPF 938.XXX.XXX-49) em 21/09/2021 11:28:33 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC SOLUTI Multipla v5 << AC SOLUTI v5 << 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/6CC4-86FE-15E2-DEE4>