
Recurso Tributário nº 147/2017

Recorrente: VICTORY ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Relator: Conselheira Paula Danielle Sumita Barbieri

ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – PAGAMENTO ESPONTANEO – CONSTATAÇÃO DE QUE O NEGÓCIO JURÍDICO, FORMALIZADO VIA CONTRATO PARTICULAR, OCORREU EM 29/10/2010, E QUE O CONTRIBUINTE, AO REGULARIZAR A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL JUNTO AO OFÍCIO DE IMÓVEIS EM 24/09/2015, UTILIZOU O MESMO VALOR CONSTANTE DAQUELE CONTRATO PARTICULAR - SUSPEITA DE PAGAMENTO MENOR DO QUE O DEVIDO – TERMO DE INÍCIO DE FISCALIZAÇÃO LAVRADO E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO INSTAURADO - VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO APURADO E ATUALIZADO PELO FISCO MUNICIPAL COM BASE NA UFM (UNIDADE FISCAL MUNICIPAL) – DIFERENÇA ENCONTRADA CORRIGIDA MONETARIAMENTE, ACRESCIDA DE JUROS, E EXIGIDA COM APLICAÇÃO DE MULTA PUNITIVA, CALCULADA SOBRE ESSA DIFERENÇA - AUTO DE INFRAÇÃO LAVRADO - CONTRIBUINTE AUTUADO – DEFESA APRESENTADA INSTRUÍDA COM LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – AUTUAÇÃO MANTIDA PELA AUTORIDADE DE PRIMEIRA INSTÂNCIA – RECURSO ADMINISTRATIVO INTERPOSTO - CONSTATAÇÃO DE QUE O CONTRIBUINTE RECONHECEU A EXISTÊNCIA DE DIFERENÇA DE ITBI, TODAVIA, COM BASE NO LAUDO DE AVALIAÇÃO QUE APRESENTOU, DEMONSTROU QUE A CORREÇÃO ADMINISTRATIVA DO VALOR DO IMÓVEL SUPEROU O SEU VALOR DE MERCADO NA OCASIÃO, DEFENDENDO QUE A DIFERENÇA DE ITBI DEVERIA SER APURADA E EXIGIDA COM BASE NO VALOR CONSTANTE DESSE LAUDO DE AVALIAÇÃO, NÃO IMPUGNADO PELO FISCO MUNICIPAL – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO POR UNANIMIDADE.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Recurso Tributário nº 147/2017**, em que é Recorrente **VICTORY ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, e Recorrida a Fazenda Municipal:

O Conselho de Contribuintes do Município de Balneário Camboriú decidiu, por unanimidade de votos, **dar Provedimento** ao Recurso.

O julgamento, realizado no dia 19 de outubro de 2017, foi presidido pelo Conselheiro Alexandre Duwe, que não precisou votar, e dele participou a Conselheira Relatora Paula Danielle Sumita Barbieri; a Conselheira Lana Caroline Barbieri Giacomozzi; o Conselheiro Manoel Olindo Domingos; o Conselheiro Fábio Machado Colla; o Conselheiro Glauco Marcelo de Moraes; e o Conselheiro Roberto Carlos Castilho.

Balneário Camboriú, 30 de maio de 2019.

Paula Danielle Sumita Barbieri
RELATORA

Alexandre Duwe
PRESIDENTE

RELATÓRIO.

1 - Trata-se de recurso voluntário interposto pela empresa **Victory Administradora de Bens Ltda.**, na pessoa de sua sócia Sr. Mara Rosana Vieira Kreis, neste ato representada por seu procurador Sr. Gustavo Pacher OAB/SC n.º 19.040 (Procuração de fls. 08), em face da **Decisão Administrativa** do Sr. Secretário da Fazenda que, fundamentada no **Procedimento Fiscal n. 010/2016**, indeferiu o pedido formulado pela recorrente, que insurge contra os valores apontados pela autoridade fiscal quando realizou o arbitramento do ITBI referente a diferença e demais encargos sobre os imóveis matriculados sob n. **109.599** e **109.729** do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, cadastrados no município sob o **DIC 143650** e **DIC 143781**, respectivamente.

2 - Segundo consta, a celebração do contrato de compra e venda dos imóveis, leia-se: Sala n.º 1203 e Vaga de Garagem n.º 100, ambas do Edifício Ciaplan Empresarial, localizado na Rua 1822, n.º 400, esquina com a Terceira Avenida e a Rua 1536, Centro, nesta; ocorreu em 29/10/2010, pelo preço ajustado no total de R\$325.000,00, e a transferência efetiva da propriedade ocorreu em 24/09/2015, pelo que, em razão do lapso temporal entre ambos os fatos jurídicos, entendeu o Fisco Municipal pela incidência de atualização monetária da base de cálculo, onde, aplicando-se a UFM (Unidade Fiscal Municipal) como índice balizador, chegou-se ao montante de R\$458.717,22.

3 - Em sua defesa em sede de Primeira Instância Administrativa, a recorrente assevera que a incidência do tributo deve levar em consideração o valor venal real do imóvel, a par de avaliação feita pelo município, oportunidade em que juntou duas avaliações dos imóveis fiscalizados, cujo valor aproximado para venda é no total de R\$380.000,00, demonstrando, com isso, que o valor arbitrado está além do valor mercadológico. Quanto aos demais encargos previstos no **Auto de Infração n.º 041/2016**, a recorrente manteve-se inerte.

4 - Para instrução, juntou como documentos: Procuração (fls. 09); Cópia do Contrato de Constituição da Sociedade Empresária (fls. 09 a 15); Cópia da Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 28 a 31); Matrículas n.º 109.599 e 109.729 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC (fls. 32 a 35); Cópia de Avaliação de Imóvel emitida pela empresa Ciaplan Planejamento e Construções S/A, datada de 24/01/2017 (fls. 36); Cópia de Avaliação de Imóvel Comercial emitida pela empresa TV Imóvel Imobiliária e Midia Ltda. - CRECI 3880-J, datada de 26/09/2015 (fls. 37).

5 - Remetido ao Departamento de Fiscalização Fazendária para análise (fls. 38), este se manifestou por meio do Parecer nº 051/2017 (fls. 39 a 45), aduzindo que a recorrente não apresentou nenhuma prova substancialmente que confronte com os valores levantados pelo Fisco, oportunidade em que manteve seu posicionamento prefacial.

6 - Sobreveio, então, a Decisão Administrativa n.º 4675/2017 (fls. 47) proferida pela Sra. Diretora de Divisão de Fiscalização e Procedimentos Fiscais, a qual, após analisar os documentos juntados, notadamente a defesa do sujeito passivo e o parecer do Fisco municipal, indeferiu o pedido, mantendo o Procedimento Fiscal n.º 010/2016 em todos os seus termos.

7 - Devidamente cientificada na data de 01/08/2017 (fl. 51-verso), a recorrente, irresignada acerca dos termos e fundamentos contidos na decisão de Primeira Instância Administrativa, interpôs, via correio, com data de postagem em 16/08/2017 e recebimento pela municipalidade em 18/08/2017, o presente Recurso Voluntário (fls. 52 a 55), objetivando a reforma da R. Decisão de Primeira Instância Administrativa, nos exatos termos já carreados na defesa de Primeiro Grau, rebatendo, em síntese, pelo seguinte:

(...)

Ocorre que, a correção efetuada pela autoridade fiscal está muito distante da real, pois os imóveis foram adquiridos por R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) e a atualização arbitrada pela autoridade foi de R\$458.717,22 (quatrocentos e cinquenta e oito mil e setecentos e dezessete reais e vinte e dois centavos).

Conforme podemos observar, o valor corrigido pela autoridade fiscal, ficou muito acima do valor aproximado para venda, de acordo com os laudos/avaliações efetuados pela contribuinte. A diferença é em torno de R\$79.000,00 (setenta e nove mil reais).

A controvérsia é visível, pois a autoridade fiscal entende que o valor corrigido, e portanto, para base de cálculo é R\$458.717,22, e a contribuinte entende, e comprova por meio das avaliações que o valor a ser considerado na época das transferências dos imóveis, e a ser considerado para as referidas bases, é o valor de R\$380.000,00.

(...)

8 - Por conseguinte, o recurso voluntário interposto foi remetido a este Conselho Municipal de Contribuintes para decisão em Segunda Instância Administrativa, onde o seu Presidente, após registro e autuação, o admitiu para análise de mérito.

É o relatório.

VOTO.

9- Inicialmente, por se tratar de base de cálculo de ITBI, tem-se que, nos termos do art. 38 CTN, "*a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.*" Nesse sentido, assim como a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Ag.Rg. no Ag 1120905/SP), bem como dos demais tribunais, entendo que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que, nos casos de divergência quanto ao valor declarado pelo contribuinte, pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, desde que atendidos os termos do art. 148 do CTN. Quanto à base de cálculo ser o valor venal, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. TRIBUTÁRIO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. CONSTATAÇÃO DO ASPECTO QUANTITATIVO DO FATO GERADOR DO IMPOSTO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE. MUNICÍPIO QUE NÃO SE INSURGIU CONTRA O VALOR ESTIPULADO. DEVOLUÇÃO DO NUMERÁRIO PAGO A MAIOR. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Em juízo, cabe ao contribuinte utilizar os meios de prova admitidos em direito para averiguar o valor venal do imóvel, base de cálculo do imposto de transmissão. É válida a avaliação proposta pelo meirinho, não só em razão de ele ter aptidão para tanto, situação reconhecida pelo Código de Ritos em inúmeras passagens (CPC, arts. 143, V, 475-J, § 2º e 680), mas também em virtude de o ente municipal não ter se insurgido especificamente contra o valor arbitrado. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.074555-4, de São Miguel do Oeste, rel. Des. Júlio César Knoll, j. 11-12-2014).

TRIBUTÁRIO. ITBI E IPTU. BASES DE CÁLCULO DIVERSAS. VALOR VENAL. COMPREENSÃO. ART. 38, CTN. ESTIMATIVA FISCAL. PROVA EM CONTRÁRIO. INEXISTÊNCIA. Não há confundir a base de cálculo referente ao IPTU com aquela do ITBI, que supõe o valor de mercado, assim compreendida a expressão valor venal a que alude o art. 38, CTN. A estimativa fiscal, uma vez não contrariada por prova convincente em contrário, considerando que a perícia determinada pela segunda instância não conseguiu responder dado fundamental – o valor do imóvel à época da compra e venda –, merece prevalecer, especialmente quando os autos informam que referido valor resultou de revisão administrativa. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO. CABIMENTO. Considerando a menor complexidade da causa, sem desmerecer o trabalho desenvolvido pelos advogados, impõe-se a redução da verba honorária arbitrada pelo juízo de 1º grau, observados vetores do artigo 20, § 3º CPC/73, então vigente. (Apelação Cível Nº 70035849900, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Julgado em 13/09/2017)

10 - Pois bem. Embora reconheça a competência do Departamento de Fiscalização Fazendária como órgão apto a subsidiar este Conselho de Contribuintes em seus julgamentos que digam respeito a avaliações de imóveis, valho-me da previsão contida no atual Código de Processo Civil, em seu art. 371, que diz claramente que *"o juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento"*. É, pois, o que se pretende no presente caso.

11 - Em que pese a possibilidade de arbitramento de eventual diferença de ITBI, o Fisco municipal, quando da apuração realizada por meio do Procedimento Fiscal n.º 010/2016, considerou crível o valor do negócio realizado pela recorrente, oportunidade que busca apenas a desvalorização da moeda no interregno entre a celebração do contrato de compra e venda (2010) e a efetiva transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis (2015).

12 - Nesse contexto, a meu sentir, não há ilegalidade no atuar da municipalidade ao corrigir monetariamente o valor do bem, não havendo ofensa a legislação municipal, principalmente porque a atualização monetária visa repor o valor da moeda, não consistindo em majoração de tributo. Corroborando a tal fato, há expressa previsão legal do Código Tributário Nacional nesse sentido, conforme se observa do disposto no art. 97, §2º, vejamos:

Art. 97. Somente a lei pode estabelecer:

(...)

II - a majoração de tributos, ou sua redução, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65;

(...)

§ 2º Não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo. (grifo nosso)

13 - Ainda, como bem levantou a peça fiscal de fls. 18 a 24, desarrazoado seria considerar um valor de negócio jurídico realizado em anos anteriores, e a formalização da aquisição junto ao Ofício de Registro de Imóveis ocorrera somente agora, é evidente que o valor deverá ser atualizado monetariamente.

14 - Ocorre que, em que pese os valores apresentados pelo Fisco estarem em consonância com o índice balizador utilizado no município – a Unidade Fiscal Municipal (UFM), o montante guerreado deve corresponder ao valor venal aproximado do praticado no mercado à época do fato gerador, leia-se: no ano de 2015. Assim, uma vez que a base de cálculo é o valor venal real, torna-se impraticável considerar a quantia apurada pelo Fisco acima deste patamar, pois aquele, a meu ver, é um limitador para a base de cálculo do ITBI.

15 - Visto isso, buscando demonstrar o valor venal aplicável a espécie, a recorrente, como contraprova, apresentou duas avaliações dos imóveis ora fiscalizados, juntados às fls. 36 e 37. Nesse ponto, tem-se que, àquele trazido à fl. 36, s.m.j., denota-se frágil demais a embasar o deferimento do pedido, visto que não contempla se quer os dados cadastrais mínimos dos imóveis. Já com relação ao documento de fl. 37, embora se trate de mera cópia reprográfica, o mesmo contempla alguns dos requisitos mínimos conforme preceitua o art. 5º da Resolução n.º 1066/07 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, que diz:

Art. 5º – O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

- I) identificação do solicitante;
- II) objetivo do parecer técnico;
- III) identificação e caracterização do imóvel;
- IV) indicação da metodologia utilizada;
- V) valor resultante e sua data de referência;

VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

§ 1º – São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

16 - Corroborando, seguindo os ditames do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, para elaboração de parecer de técnico de avaliação mercadológica, o corretor de imóveis deve estar devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI, o que, analisando o CRECI apostado no documento de fl. 37, tal exigência foi cumprida.

17 - Nesse ínterim, tem-se que a legislação municipal não prevê quais são os requisitos mínimos para a elaboração do laudo técnico de avaliação, exigindo apenas a sua apresentação como meio para impugnar o valor fixado da base de cálculo, consoante art. 7º, §9º da Lei Municipal n.º 859/1989, que diz:

Art. 7º (...)
(...)

§ 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.

18 - Visto isso, é salutar que as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, notadamente as normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, que dizem respeito aos procedimentos gerais de avaliação de imóveis urbanos e rurais, respectivamente, podem ser levados em consideração para a elaboração do laudo técnico exigido pelo citado artigo.

19- Assim, embora a recorrente não tenha apresentado o laudo com todas as exigências contidas nas normas da ABNT, verifica-se que a mesma trouxe, à fls. 37, um laudo de avaliação conforme preceitua o artigo supramencionado, atendendo, pois, o que diz a lei. Todavia, o Fisco municipal ao analisá-lo, não o contestou, tampouco solicitou correções que eventualmente seriam necessárias para que o documento apresentado fosse considerado fidedigno, limitando-se, somente, em buscar o valor do negócio jurídico atualizado monetariamente.

20- Por oportuno, registro que não me pauto somente na coerência e conformidade do laudo do contribuinte, mas, além de todo o histórico contido nos autos, na fragilidade da posição fazendária em detrimento daquele declarado pelo contribuinte.

21 - Nesse contexto, infere-se do laudo de avaliação apresentado (fl.37) que o valor de referência apontado no montante de R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) é razoável para considerá-lo como base de cálculo dos imóveis ora em comento, levando em consideração a época do fato gerador e o mercado imobiliário da região onde os mesmos estão localizados.

22 - Dessa feita, em que pese a legislação municipal não regulamentar quais são os requisitos mínimos exigidos para elaboração do laudo técnico de avaliação conforme determina o art. 7º, §9º da Lei Municipal n.º 859-1989, a fim de garantir a fidelidade dos valores apresentados à Fazenda Pública por meio de laudos de avaliação, entendo que as normas infralegais aqui trazidas, cumulativamente ou não, podem ser levadas a efeito pelo Fisco quando da apresentação do referido documento pelo contribuinte em sede de Primeira Instância Administrativa.

23 - Pelas razões aqui apresentadas, entendo que os valores levantados pelo Fisco devem ser suplantados pelo valor venal mercadológico apresentado pela recorrente por meio de laudo de avaliação de fl. 37, estando este, em vista dos elementos contidos nos autos, muito próximo do valor real de mercado à época do fato gerador, razão pela qual, voto pelo conhecimento do recurso e, no mérito, **DOU PROVIMENTO** determinando a adoção do valor venal de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), para servir de base de cálculo para obtenção da diferença de ITBI devido pela compra e venda dos imóveis objeto da presente lide, mantendo os demais encargos constantes no Auto de Infração n.º 041/2016.

É o voto.

DECISÃO

Nos termos do voto da Relatora, o Conselho de Contribuintes do Município de Balneário Camboriú, por unanimidade de votos, decidiu conhecer e dar provimento ao Recurso Tributário.

O julgamento, realizado no dia 19 de outubro de 2017, foi presidido pelo Conselheiro Alexandre Duwe, que não precisou votar, e dele participou a Conselheira Relatora Paula Danielle Sumita Barbieri, o Conselheiro Manoel Olindino Domingos, a Conselheira Lana Caroline Barbieri Giacomozzi, o Conselheiro Glauco Marcelo de Moraes, o Conselheiro Fábio Machado Colla, e o Conselheiro Roberto Carlos Castilho.

Balneário Camboriú, 30 de maio de 2019.

Paula Danielle Sumita Barbieri
RELATORA

Alexandre Duwe
PRESIDENTE