

Protocolo 50- 15.885/2023

De: Lucas B. - SFA - SC

Para: SFA - SC - Conselho de Contribuintes - A/C Francisco J.

Data: 23/05/2023 às 10:08:44

Setores envolvidos:

SGA - DEPE, SFA - DEFF - ITBI, SFA, SFA - GSFA, SFA - SC, SFA - DEFF, SFA - DFPF, SFA - DEFF - AUDITBI, SFA - DECF - CATEN, SFA - DECF - CITBI, SFA - DEFF - AUDITBIP - IMPITBI, SFA - DEAT - PITBI

ITBI - Emissão de Guias ITBI

Sr. Presidente,

Voto e relatório anexos.

Att.,

—

Lucas Diego Buttenbender

Conselheiro (Conselho de Contribuintes)

Anexos:

Recurso_Tributario_374_2023_Recorrente_Sirfran_Incorporacoes.pdf

Recurso Tributário nº 374/2023

Recorrente: Sirfran Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Relator: Conselheiro Lucas Diego Büttenbender

RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso voluntário interposto por Sirfran Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a Decisão Administrativa 0158/2023/GSFA, proferida nos autos do Protocolo 15.885/2023, que indeferiu o pedido de revisão do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, atribuído para os imóveis matriculados sob os nº 63.284, nº 63.594, nº 63.613, nº 63.620 e nº 63.758, todos do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú.

2. Em suma, a recorrente solicitou a emissão das guias de recolhimento de ITBI para os seguintes bens imóveis, todos localizados no Edifício One Tower, nesta Cidade de Balneário Camboriú, aos quais declarou os seguintes preços de aquisição (Despacho 1):

Matrícula	Descrição	Valor
63.284	Apartamento 3801	R\$ 5.099.826,37
63.594	Box de Garagem 250	R\$ 150.000,00
63.613	Box de Garagem 269	R\$ 150.000,00
63.620	Box de Garagem 276AB	R\$ 150.000,00
63.758	Depósito 102	R\$ 100.000,00
TOTAL		R\$ 5.649.826,37

3. Submetida a apreciação do Departamento de Arrecadação, os valores venais declarados dos referidos bens foram revistos, com a emissão das competentes guias de recolhimento do ITBI (vide Despacho 13), aos quais foram atribuídas as seguintes bases de cálculo:

Matrícula	Descrição	Valor
63.284	Apartamento 3801	R\$ 7.610.000,00
63.594	Box de Garagem 250	R\$ 154.000,00
63.613	Box de Garagem 269	R\$ 154.000,00
63.620	Box de Garagem 276AB	R\$ 309.000,00
63.758	Depósito 102	R\$ 25.000,00
TOTAL		R\$ 8.252.000,00

4. Ato contínuo, a recorrente apresentou laudo de avaliação imobiliária (Despacho 24), que propôs os seguintes valores venais para o caso:

Matrícula	Descrição	Valor
63.284	Apartamento 3801	R\$ 6.575.000,00
63.594	Box de Garagem 250	R\$ 150.000,00
63.613	Box de Garagem 269	R\$ 150.000,00
63.620	Box de Garagem 276AB	R\$ 300.000,00
63.758	Depósito 102	R\$ 25.000,00
TOTAL		R\$ 7.200.000,00

5. No Despacho 30, o Departamento de Fiscalização Fazendária emitiu o Parecer 023/2023, onde manifestou-se pelo indeferimento do pedido da recorrente, com a manutenção dos valores atribuídos pelo órgão fazendário.

6. A decisão administrativa recorrida, por sua vez, adotou o aludido parecer em seus fundamentos e terminou por indeferir o pedido da recorrente (Despacho 34).

7. Irresignada com o desfecho, a recorrente interpôs recurso a este Conselho (Despacho 35), onde defende que a decisão seja modificada para que a tributação tome como base de cálculo, aqueles valores constantes nas Declarações de Transação Imobiliária Inter Vivos, porque refletiriam a verdade real e o respectivo valor do negócio jurídico realizado.

8. Após distribuição deste Conselho, coube-me a relatoria do recurso.

9. É o relatório.

VOTO

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

11. No presente apelo, a recorrente postula a alteração da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, de modo que sejam utilizados como parâmetro os valores declarados pela própria recorrente, em reflexo ao negócio jurídico celebrado.

12. E em que pese a ampla argumentação trazida pela recorrente, sua tese não merece medrar. Às explicações:

13. O inciso II do art. 156 da Constituição Federal de 1988 define carta de competência tributária a todo ente municipal, pelo que é autorizada a instituição do imposto sobre

transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

14. No seio das normas infraconstitucionais nacionais, o art. 35 do Código Tributário Nacional - CTN, assinala que **o referido imposto tem como hipótese de incidência: I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil; II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia; e III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.**

15. Por sua vez, o art. 38 também do CTN, descreve que **a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos**, sendo que esta categoria deve refletir em seu conceito, não o preço efetivamente entabulado entre as partes em contrato, **mas sim o valor que o mercado aponta para o bem imóvel.**

16. Com isso, tem-se parâmetro legal seguro para ambos os sujeitos da relação tributária. Isso porque tanto o contribuinte como a autoridade fiscal **podem parametrizar o valor do bem com avaliações, anúncios ou outras informações públicas, que reflitam a realidade mercadológica do bem**, desatando-se de eventuais valores idiossincráticos ou até mesmo fraudulentos.

17. Nessa ótica, o TJSC, recentemente, assim se manifestou:

APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ITBI. DENEGADA A ORDEM. **INSURGÊNCIA DA EMPRESA ALMEJANDO QUE A BASE DE CÁLCULO SEJA A MESMA DO IPTU - VALOR VENAL DO IMÓVEL.** INVIABILIDADE. SENTENÇA DE MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

"A base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Móveis - ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo admissível o seu arbitramento pelo Fisco Municipal caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado. Diante desse contexto, eventual '(...) divergência do valor arbitrado pela autoridade fiscal para fins de tributação, em relação àquele declarado nos instrumentos dos negócios, não derruem por si só, a presunção de legitimidade do ato administrativo, cujo ônus impõe-se ao contribuinte, a quem cabe demonstrar eventual excesso' (TJSC, Apelação Cível n. 2009.033200-7, da Capital, rel. Des. Ricardo Roesler, j. 27-07-2010)" (TJSC, AC n. 500587417.2019.8.24.0018, rel. Carlos Adilson Silva, Segunda Câmara de Direito Público, j. 23-02-2021).

(TJSC, Apelação n. 0325124-56.2017.8.24.0038, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Cid Goulart, Segunda Câmara de Direito Público, j. 06-12-2022).

18. Nesse contexto, observa-se ainda que a lei tributária nacional teve o cuidado de já estabelecer em si, **parâmetro concreto para a composição do critério quantitativo da regra-matriz de tributação**. Por consequência, a tarefa da lei municipal local restou facilitada, **qual seja: replicar o conceito de valor venal e apenas definir a alíquota percentual, tendo como limite objetivo a isto, somente a materialidade do tributo**.

19. Feitas estas considerações, vê-se que a Lei Municipal 859/1989 encontra-se, atualmente, respeitando esta lógica, pois tanto da hipótese de incidência – descrita nos arts. 1º e 2º - como da base de cálculo, contida no art. 7º, obtém-se os mesmos parâmetros contemplados na lei geral nacional.

20. Logo, não assiste razão à recorrente quando afirma que a base de cálculo do ITBI deve se espelhar no valor do negócio jurídico celebrado, especialmente, após a recente modificação operacionalizada pela Lei Complementar Municipal 84/2022, que trouxe contornos mais amplos ao art. 7º Lei Municipal 859/1989, e afastou a antiga e controversa redação do dito dispositivo. Não só isso, o texto atual mostra-se adequado ao da CRFB/1988 e ao das normas gerais nacionais citadas.

21. No tocante ao valor venal atribuído pelo Departamento de Arrecadação (aos bens objeto do recurso), anoto, primeiramente, que embora a recorrente tenha se socorrido de laudo de avaliação, vê-se que esta última não teceu argumentos para fazer valer o resultado daquele documento pericial, abandonando-o, ao menos, em sede recursal. Na verdade, a recorrente socorreu-se de alegações mais amplas, para que o conceito do valor venal fosse aqui interpretado diferentemente, a teor do Tema Repetitivo 1.113 do STJ.

22. Todavia, este relator entende que a atuação do órgão fazendário, neste caso, não promoveu qualquer transgressão à leitura interpretativa proposta pelo repetitivo. Quando o(a) contribuinte presta informações nas Declarações de Transação Imobiliária Inter Vivos (DTBIs), está apenas auxiliando o órgão fiscal no lançamento, porque o ato é prerrogativa exclusiva deste último, não se tratando aqui, pois, de arbitramento a exigir a aplicação do art. 149 do CTN.

23. Não só isso, para que a base de cálculo alcance o valor venal do imóvel (à luz do conceito definido no CTN e replicado pela lei municipal), **o órgão fazendário pode valer-se**: do preço declarado pelo contribuinte; de preços de transações de bens equivalentes no mercado local; de características do imóvel objeto e de imóveis circunvizinhos; assim como dos valores contidos na planta genérica de valores. Os referidos critérios, frise-se, estão estabelecidos nos arts. 1º e 2º do Decreto Municipal 1.938/1989, que regulamenta a cobrança do ITBI neste Município.

24. Como visto, pela própria lei local, o órgão fazendário dispõe de instrumentos eficientes para a atribuição da base de cálculo. Mostra disso, é a tecnicidade exposta no Parecer 023/2023 e nos anexos apostos no Despacho 30, que se mostram mais completos e seguros do que o próprio laudo juntado pela recorrente, ou mesmo, que os próprios dados apostos nas DTBIs. Digo isto, sem que tal apontamento possa indicar qualquer demérito à boa-fé da recorrente (como contribuinte).

25. Pelo exposto, voto pelo desprovimento do recurso voluntário interposto, para manter intocada a Decisão Administrativa 0158/2023/GSFA e também hígida a tributação por ela convalidada.

É o meu voto.

Balneário Camboriú, 22 de maio de 2023.

Lucas Diego Büttenbender
Relator



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4BC2-5939-01A7-270C

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

- ✓ LUCAS DIEGO BUTTENBENDER (CPF 045.XXX.XXX-74) em 23/05/2023 10:09:03 (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/4BC2-5939-01A7-270C>