

RECURSO TRIBUTÁRIO n.º 371/2023

RECORRENTE: Wilson Rosas Alves, neste ato representado por Wilson Rosas Alves Júnior

ASSUNTO: Impugnação da Base de Cálculo para recolhimento do ITBI

RELATOR: CONSELHEIRO EVANDRO CENSI

RELATÓRIO

1 - Trata-se de Recurso interposto por **Wilson Rosas Alves**, inscrita no CPF sob nº 254.915.207-72, residente na Rua Princesa Isabel, nº 863, Bairro Centro, Paranaguá – PR, neste ato representado por seu seu Procurador, Wilson Rosas Alves Júnior, procuração anexo ao Protocolo 93.985/2022. Recurso protocolado na data de 21/03/2023 (Despacho 13- 93.985/2022), contra os seguintes Termos:

- DECISÃO ADMINISTRATIVA Nº 0100 /2023 /GSFA

2 – O processo Administrativo iniciou-se em 18/10/2022, quando o Recorrente Protocolou solicitação de emissão de guias de ITBI, apresentando DTBI (declaração de transação imobiliária inter vivos) referentes a compra e venda de 2 salas comerciais Sala 15 e Sala 16) localizadas no Edifício Imperatriz, apresentando os seguintes valores, conforme inclusive exposto na referida decisão administrativa:





“o requerente declarou como sendo o valor do negócio referente ao imóvel cadastrado no DIC 169859 o montante de **R\$ 313 .000,00** (trezentos treze mil reais), e referente ao imóvel cadastrado no DIC 14555 o montante de **R\$ 208.800,00** (duzentos e oito mil e oitocentos reais).

3 - Em sede de Despacho 4- 93.985/2022, o fisco apresenta ao contribuinte as guias de ITBI avaliando os imóveis em:

DIC 169859, o montante de R\$ 1.520.000,00.

DIC 14555 o montante de R\$ 1.320.000,00.

4 - Não concordando com a avaliação do fisco, o contribuinte apresenta impugnação acompanhada de Laudo de avaliação, Despacho 5- 93.985/2022, sendo a **sala 15 avaliada em R\$ 450.000,00 e a sala 16 em R\$ 395.000,00.**

Objeto de Avaliação Sala/Loja 15 do Ed. Imperatriz			
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado do bem imóvel			
Solicitante Wilson Rosas Alves			
Proprietário Leonardo Almeida Brito			
Tipo do Imóvel Sala/Loja comercial interna . no 2º piso em galeria interna de Edifício Residencial e Comercial	Area do Imóvel Area Total (Privativa + Comum): 193,01 m² Area Privativa: 134,25 m²		
Metodologia Método Comparativo de Dados de Mercado e Custo de Reprodução.	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação: Grau II Precisão: Grau III		
Valor de Avaliação do Imóvel em Condições normais e habitáveis de uso. R\$ 695.000,00	Valor estimado básico de reforma e recuperação do imóvel 70% a 85% do CUB. Valor adotado como o mínimo de 70% R\$ - 247.377,91		
Valor de Avaliação do Imóvel nas condições em que o imóvel se encontra (necessitando de recuperações estruturais e reforma geral para tornar-se habitável) R\$ 452.622,09 Arredondamento conf. NBR: R\$ 450.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa		
Objeto de Avaliação Sala/Loja 16 do Ed. Imperatriz			
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado do bem imóvel			
Solicitante Wilson Rosas Alves			
Proprietário Leonardo Almeida Brito			
Tipo do Imóvel Sala/Loja comercial interna . no 2º piso em galeria interna de Edifício Residencial e Comercial	Area do Imóvel Area Total (Privativa + Comum): 151,65 m² Area Privativa: 105,46 m²		
Metodologia Método Comparativo de Dados de Mercado e Custo de Reprodução.	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação: Grau II Precisão: Grau III		
Valor de Avaliação do Imóvel em Condições normais e habitáveis de uso. R\$ 590.000,00	Valor estimado básico de reforma e recuperação do imóvel 70% a 85% do CUB. Valor adotado como o mínimo de 70% R\$ - 194.327,55		
Valor de Avaliação do Imóvel nas condições em que o imóvel se encontra (necessitando de recuperações estruturais e reforma geral para tornar-se habitável) R\$ 395.672,44 Arredondamento conf. NBR: R\$ 395.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa		

5 - Após análise, o Fisco emite o parecer 013/2023, indeferindo o pedido de acolhimento dos valores apresentado no Laudo apresentado pelo contribuinte, porém

realiza uma revisão de Ofício nos valores de avaliação, pois os Laudos trouxeram elementos não levados em consideração pelo fisco anteriormente, sendo a necessidade de várias reformas nas salas e, após visita *in-loco*, apresentou os novos valores atribuídos, sendo:

- **Sala 15 DIC 169859, o montante de R\$ 1.015.360.00.**
- **Sala 16 DIC 14555 o montante de R\$ 881.760,00.**

6 - Já em 21/03/2023, Despacho 13- 93.985/2022, protocola Recurso em que requer que sejam aceitos os valores apresentados no Laudo de Avaliação por ele apresentados.

É o breve Relatório

Intenção de VOTO.

- 7 - Presente os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.
- 8 - Preliminarmente explico que, em sede de recurso o contribuinte traz novos documentos que não foram objeto de apreciação em 1ª instância, em especial: **Laudo de avaliação(2021), da Caixa Econômica Federal de uma sala comercial no mesmo Edifício, Conversas de WhatsApp com corretor de imóveis, declaração de imobiliária.** Deixo de apreciar estes documentos, por considerar supressão de instância.
- 9 - Nobres conselheiros, como observa-se no relatório, trata-se da discussão de quem melhor avaliou o imóvel, simples assim, ou seja, qual Laudo merece ser apreciado, do Fisco ou do Contribuinte.
- 10 - Analisando os dois Laudos, entendo que o Fisco trouxe uma amostragem mais assertiva, inclusive com salas comerciais no mesmo edifício, além de outras espalhadas pela cidade.

QUADRO AMOSTRAL 1								
TRANSMISSÕES DE IMÓVEIS SIMILARES NO MESMO EMPREENDIMENTO COLETADAS JUNTO AO BANCO DE DADOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA								
3-LOJA	NÚMERO DA GUIA	EDIFÍCIO	Logradouro	VALOR ATUALIZADO	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (m²)	R\$/m²	% REF. INT. DESVIO	DESCARTE REF. INT. DE DESVIO
AMOSTRA 1	7367/2022	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 1.960.000,00	206,64	R\$ 9.485,09	29,70%	
AMOSTRA 2	7368/2022	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 1.883.000,00	198,30	R\$ 9.495,71	29,84%	
AMOSTRA 3	7369/2022	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 3.500.000,00	369,89	R\$ 9.462,27	29,38%	
AMOSTRA 4	7370/2022	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 2.198.000,00	231,67	R\$ 9.487,63	29,73%	
AMOSTRA 5	5549/2022	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 1.050.000,00	111,83	R\$ 9.389,25	28,38%	
AMOSTRA 6	5550/2022	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 1.150.000,00	131,74	R\$ 8.729,32	19,36%	
AMOSTRA 7	14258/2021	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 716.949,59	230,71	R\$ 3.107,58	-57,51%	ABAIXO
AMOSTRA 8	3430/2015	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 403.046,74	111,83	R\$ 3.604,10	-50,72%	ABAIXO
AMOSTRA 9	3431/2015	IMPERATRIZ	ATLANTICA	R\$ 403.046,74	131,74	R\$ 3.059,41	-58,17%	ABAIXO

- 11 - Já o contribuinte, **como bem exposto pelo fisco**, limitou-se a informar que levou em consideração 19 amostras, porém sem cita-las.

“Pois bem, atentando-se à norma técnica da ABNT NBR 14.653-2, quando da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação de imóveis urbanos, o laudo técnico de avaliação deve cumprir com a regra que especifica as amostras com suas características e semelhanças com o imóvel avaliando, **bem como devem ser citadas as fontes da pesquisa mercadológica**

efetuada e a data em que se realizou essa coleta de dados. Assim, cumpre esclarecer que no presente caso, tais exigibilidades não se encontram inseridas nos Laudos Técnicos de Avaliação apresentados pelo recorrente, haja vista a ausência do Quadro Amostral que pudesse especificar as 19 (dezenove) amostras mencionadas nos referidos laudos pelo Avaliador, bem como as fontes e a data destes dados pesquisados no mercado.”

12 - Assim, observa-se que o processo de avaliação demonstrado pelo fisco, desde o parecer até a memória de cálculo está muito bem fundamentado.

13 - Assim, Voto no sentido de conhecer o Recurso e **Negar Provedimento**, devendo ser mantida na íntegra a DECISÃO ADMINISTRATIVA Nº 0100 /2023 /GSFA, sendo os seguintes valores atribuídos para a Base de Cálculo do ITBI:

- Sala 15 DIC 169859, o montante de R\$ 1.015.360,00.
- Sala 16 DIC 14555 o montante de R\$ 881.760,00.

Balneário Camboriú-SC, 13/06/2023

Evandro Censi
Conselheiro Relator