

RECURSO TRIBUTÁRIO n.º 373/2023

Recorrente: MARIA SALETTE RODRIGUES DE MELO

Relator: Conselheiro Leandro Ivan Pinto

Relatório:

1. ASSUNTO: ITBI - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - BASE DE CÁLCULO - VALOR ATRIBUÍDO - REVISÃO DE VALOR - PRETENSÃO INDEFERIDA - RECURSO INTERPOSTO À SEGUNDA INSTÂNCIA.
2. O imóvel objeto do pedido de isenção, trata-se de um apartamento nº 5802, as garagens nºs 86, 87 e 88A/B, e o depósito nº 33 do Edifício One Tower, localizado na Avenida Atlântica, nº 3.950, nesta cidade de Balneário Camboriú/SC.



Fonte: <https://www.guilhermepilger.com/imovel/apartamento-no-edificio-one-tower-balneario-camboriu-centro-4-quartos-3-garagens-venda-ref-746/#galroyal>

3. Do pedido da Contribuinte e do caminho do processo até este Conselho:


a) Declara o recorrente que a aquisição dos imóveis deu-se em 06 de abril de 2022 pelo valor de R\$ 2.281.000,00 (dois milhões duzentos e oitenta e um mil reais);

**I. DOS FATOS E FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA REVISÃO/
MODIFICAÇÃO/ DIMINUIÇÃO DO VALOR BASE ATRIBUÍDO PELO
FISCO PARA FINS DE ITBI**

Conforme se verifica no Instrumento Particular de Compra e
Venda, firmado em 06/04/2022, e na Declaração de Transação Imobiliária 1
10

rodrigues@rodriguesadvocacia.com.br
(47) 3367-0484 | (47) 99983-0422
www.rodriguesadvocacia.com.br

Rua 990, Nº 200, Centro, CEP 88330-572
Balneário Camboriú - SC

 **Rodrigues**
Advogados Associados

Gelson José Rodrigues
OAB/SC 18.646
Celso Antônio Rodrigues
OAB/SC 51.056
Samuel Zeferino
OAB/SC 56.853

Inter Vivos, ambos anexos à presente manifestação, a Impugnante adquiriu o **Apartamento nº 5802, as Vagas de Garagens nºs. 86, 87 e 88 e o Depósito nº 33**, todos localizados no **Edifício One Tower**, com endereço na Avenida Atlântica, nº 4950, Centro, Balneário Camboriú/SC, pelo **valor total de R\$2.281.000,00 (dois milhões, duzentos e oitenta e um mil reais)**.

b) Na mesma petição, foi informada que a reserva da venda ocorreu em 30 de novembro de 2014, por igual valor, e seus pagamentos ocorreram anteriormente a data em que foi firmado o contrato de compra e venda;

ITEM V - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço certo e ajustado nesta data do imóvel acima descrito é de **R\$ 2.281.000,00 (dois milhões duzentos e oitenta e um mil reais)**, que será pago pelo(s) **SEGUNDO(S) ACORDANTE(S)** da seguinte forma:

ITEM VI - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Ficam inalterados o preço, a forma e/ou condições de pagamentos estabelecidos no Quadro Resumo do Termo de Reserva Para Formalização Futura do Compromisso de Compra e Venda firmado em 30 de novembro de 2014, reconhecendo o **PROMITENTE COMPRADOR** que, do total do preço, foi amortizado a caução e/ou os pagamentos realizados com o intuito de garantir a reserva.

ITEM V - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço certo e ajustado nesta data do imóvel acima descrito é de **R\$ 2.281.000,00 (dois milhões duzentos e oitenta e um mil reais)**, que será pago pelo(s) **SEGUNDO(S) ACORDANTE(S)** da seguinte forma:

- a) **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)** que serão pagos em 09/12/2014;
- b) **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)** que serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada, com o primeiro pagamento em 30/12/2014;
- c) **R\$ 721.000,00 (setecentos e vinte e um mil reais)** que serão pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 12.016,67 (doze mil dezesseis reais e sessenta e sete centavos) cada, com o primeiro pagamento em 03/12/2015;
- d) **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** que serão pagos em 30/12/2015;
- e) **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)** que serão pagos mediante a entrega das chaves dos imóveis descritos no item IV objeto deste, através do **APARTAMENTO Nº 201**, área privativa de 156,36m², área total de 261,6931m², **VAGA DE GARAGEM Nº 33**, área privativa de 24,24m², área total de 33,17m², **VAGA DE GARAGEM Nº 41 + DEPÓSITO Nº 17**, área privativa de 17,34m², área total de 23,7281m², localizados no Edifício Residencial “Maria Regina Vanzo”, situado à Rua 1.401, nº 77, Balneário Camboriú/SC, devidamente registrado sob matrícula nº 93577, 93616 e 93636, respectivamente, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, sendo o imóvel entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, taxas, impostos, condomínios, pendências judiciais ou extrajudiciais.

Parágrafo Único - As parcelas do preço serão atualizadas e corrigidas desde a data da assinatura do presente instrumento até o dia de seu efetivo pagamento de acordo com a variação do índice mensal, acumulado e progressivo do **INCC-M (Índice Nacional da Construção Civil de Mercado – FGV)**.

ITEM VI - PRAZO DE ENTREGA

O prazo previsto de entrega é Dezembro de 2020.



Balneário Camboriú/SC, 30 de novembro de 2014

- c) Em 21 de março de 2023, o Departamento de Fiscalização Fazendária emitiu o Parecer nº 027/2023 (depacho 015) pelo indeferimento do pedido do Recorrente;
- d) Em 22 de março de 2023, a Secretaria da Fazenda emitiu a Decisão Administrativa nº 0161/2023/GSFA, indeferindo o pedido do Recorrente;
- e) Em 05 de abril de 2023, o Recorrente solicitou recurso ao Conselho de Contribuintes (despacho 019);

- f) A Municipalidade atribuiu o valor total de R\$ 8.090.000,00 (oito milhões e noventa mil reais) aos imóveis, emitindo as guias (despacho 20) do imposto de transmissão de bens imóveis, com alíquota reduzida de 2% (dois por cento) – incorporação imobiliária, cujo valor total é de R\$ 161.800,00 (cento e sessenta e um mil e oitocentos reais).

Guia	Imóvel	Valor de Avaliação Municipalidade	Valor do Imposto
1672	Apto 5802	R\$ 7.423.000,00	R\$ 148.460,00
1673	Box 86	R\$ 154.000,00	R\$ 3.080,00
1674	Box 87	R\$ 154.000,00	R\$ 3.080,00
1675	Box 88 A/B	R\$ 309.000,00	R\$ 6.180,00
1677	Depósito 33	R\$ 50.000,00	R\$ 1.000,00
	Somatório	R\$ 8.090.000,00	R\$ 161.800,00

4. É o relatório.
5. Das considerações observadas pelo Relator:
6. Percebe-se que os valores apresentados pelo Recorrente baseiam-se em reserva de unidade (item 3a) e contrato de compra e venda (item 3b), cujo lapso temporal é de sete anos e cinco meses, sem correção monetária dos valores;
7. Utilizando-se por base uma correção pela Selic por igual período teremos o valor de R\$ 4.058.294,32 (quatro milhões e cinquenta e oito mil, duzentos e noventa e quatro reais e trinta e dois centavos);

BANCO CENTRAL DO BRASIL Calculadora do cidadão Acesso público 19/06/2023 - 16:32

Calculadora do cidadão Ajuda

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores [CALFW0305]

Resultado da Correção pela Selic

*A data informada não é dia útil, a data utilizada para este cálculo refere-se ao primeiro dia útil subsequente

Dados básicos da correção pela Selic	
Dados informados	
Data inicial	01/12/2014*
Data final	06/04/2022
Valor nominal	R\$ 2.281.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,77917331
Valor percentual correspondente	77,917331 %
Valor corrigido na data final	R\$ 4.058.294,32 (REAL)

Gostou desse serviço? Dê sua opinião.

Dados informados	
Data inicial	01/12/2014*
Data final	06/04/2022
Valor nominal	R\$ 2.281.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,77917331
Valor percentual correspondente	77,917331 %
Valor corrigido na data final	R\$ 4.058.294,32 (REAL)

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>

8. Em se tratando de imóvel em construção, se utilizada a correção pelo CUB/SINDUSCON/SC 2006, cujo valor em Novembro/2014 era de R\$ 1.420,57, e em Abril/2022 era de R\$ 2.461,35, logo, teremos o valor atualizado de R\$ 3.952.173,67 (três milhões novecentos e cinquenta e dois mil cento e setenta e três reais e sessenta e sete centavos);

2014		
Mês	Valor (R\$)	Variação (%)
Janeiro	1.314,05	0,34
Fevereiro	1.318,88	0,37
Março	1.325,89	0,53
Abril	1.330,61	0,36
Maio	1.334,42	0,29
Junho	1.371,44	2,77
Julho	1.408,59	2,71
Agosto	1.411,72	0,22
Setembro	1.414,81	0,22
Outubro	1.417,82	0,21
Novembro	1.420,57	0,19
Dezembro	1.422,63	0,15

2022		
Mês	Valor (R\$)	Variação (%)
Janeiro	2.428,10	0,52
Fevereiro	2.438,51	0,43
Março	2.444,30	0,24
Abril	2.461,35	0,70
Maio	2.470,83	0,39
Junho	2.544,17	2,97
Julho	2.572,55	1,12
Agosto	2.603,14	1,19
Setembro	2.623,42	0,78
Outubro	2.632,38	0,34
Novembro	2.633,22	0,03
Dezembro	2.643,16	0,38

Fonte: <https://www.sindusconbnu.org.br/cub2006.asp>

9. Informa o Instrumento Particular que o índice de correção dos valores é o INCC,, logo o valor em Abril/2022 corrigido é de R\$ 3.738.797,39 (três milhões setecentos e trinta e oito mil setecentos e noventa e sete reais e trinta e nove centavos);

Calculadora INCC: calcule a correção do INCC-M por período

23 Maio 2022 | Atualizado em 14 Junho 2023 | Por Redação MySide

Valor a ser atualizado:

2.281.000

Digite o valor que você gostaria de calcular a correção do INCC.

Data inicial

Mês

nov

Ano

2014

Data final

Mês

abr

Ano

2022

INCC-M - Valor atualizado



R\$ 3.738.797,39

INCC-M - Variação período

63,91%

Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

10. O Recorrente apresentou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos datado de 30 de março de 2023, firmado pelo Corretor de Imóveis José Maria Rocha Junior, Creci F nº 23095. Em busca ao site do Creci/Sc não foi localizado o Creci e/ou a correspondência ao profissional;

Resultados da busca					
LEGENDA: PF = PESSOA FÍSICA PJ = PESSOA JURÍDICA P = INSCRIÇÃO PRINCIPAL S = INSCRIÇÃO SECUNDÁRIA					
Inscrição	Identificação ↑	Situação	Certidão de Regularidade	Contato	Opções
23095	 JEFERSON SANTOS DE MELO PF P	ATIVO	APTO AO EXERCÍCIO		 CERTIFICAÇÃO

Fonte: https://www.crecisc.conselho.net.br/form_pesquisa_cadastro_geral_site.php

BUSCA PROFISSIONAIS DO CRECI 11ª REGIÃO / SC

De acordo com a LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), apenas profissionais que autorizaram expor sua foto terão a foto divulgada neste canal. Se você é corretor(a) de imóveis e deseja autorizar a publicação da sua foto, [clique aqui](#).

OPÇÕES DE BUSCA

Inscrição

Nome do profissional
JOSÉ MARIA ROCHA JÚNIOR

Nome fantasia/NPA

CPF/CNPJ

Cidade

Bairro

PESQUISAR

Nenhum corretor encontrado

© Conselho.NET - I2BR Sistemas

CRECI-SC

Fonte: https://www.crecisc.conselho.net.br/form_pesquisa_cadastro_geral_site.php

11. Em consulta ao Creci/PR, verificou-se o cadastramento do profissional naquele Estado;



CRECI · PR

Início Institucional Notícias Regionais Multimídia Intranet Fale conosco

Essa consulta verifica apenas se o profissional esta credenciado junto ao CRECI-PR.
Para informações de regularidade é necessário emitir a certidão negativa no link:
<http://www.crecipr.gov.br/index.php/emissao-da-certidao-de-regularidade-12513>

Resultados da busca

LEGENDA: PF = PESSOA FÍSICA | PJ = PESSOA JURÍDICA | P = INSCRIÇÃO PRINCIPAL | S = INSCRIÇÃO SECUNDÁRIA

Inscrição	Identificação ↑	Situação	Certidão de Regularidade	Contato	Opções
23095	 JOSE MARIA ROCHA JUNIOR PF P	ATIVO	DISPONÍVEL		 CERTIDÃO

Fonte: <https://www.crecipr.gov.br/pesquisa-credenciados>

12. Não é competência do Conselho de Contribuintes avaliar a capacidade técnica do profissional ou julgamento do laudo mercadológico, mas há que se salientar a necessidade do profissional estar inscrito no CRECI/SC para a emissão de laudo

regular, o que não foi encontrado. Porém, chama a atenção no referido laudo, não se encontrar a vinculação do imóvel quanto a sua localização frente ao mar, já no item “V” sub-item “F” que trata dos Fatores de Homogeneização do Imóvel, alega tratar-se de imóvel comercial.

F) FATOR TESTADA.

De forma simples, é a frente do imóvel, quanto maior a frente, maior o preço do imóvel, no caso em apreço, haja vista se tratar de um edifício comercial, o fator é neutro.

III.I – TRANSCRIÇÕES PARCIAIS DAS MATRÍCULAS ORA AVALIADAS:

MATRÍCULA DA UNIDADE HABITACIONAL.

1) Matrícula nº 63.321 – Imóvel: Apartamento 5802 do Edifício One Tower, Avenida Atlântica, nº 4950, Centro, Balneário Camboriú – SC, localizado no quinquagésimo oitavo pavimento, com área privativa de 216,59m², área de uso comum de 119,9455m², perfazendo a área total de 336,5355 m², fração ideal de 21,2178m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0068990 do terreno com a área de 3.075,49m² (1.209,54m² de área alodial; 755,36m² e 1.110,59m² de área de

Página 8.

!licksign 237fdb1f-8aee-4e6d-804f-cfe46814210

JM



13. Contudo, não foi apresentado pela Municipalidade o Laudo de Avaliação dos Imóveis;

14. A Lei Municipal nº 859/1989 que institui o Imposto de transmissão de bens imóveis, na seção “V” que trata da base de cálculo do imposto, no artigo 7º, em redação dada

pela Lei Complementar nº 84/2022, explicita que a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens e direitos transmitidos;

15. Apresenta-se quadro resumo dos entendimentos de valores apresentados:

Valor de Avaliação - Municipalidade	R\$	8.090.000,00
Valor de Avaliação - Recorrente	R\$	4.107.030,00
Valor Negócio Jurídico Recorrente - sem correção	R\$	2.281.000,00
Valor Negócio Jurídico Recorrente - INCC Abril/2022	R\$	3.738.797,39
Valor Negócio Jurídico Recorrente - INCC Abril/2023	R\$	4.002.375,66
Valor Venal - Municipalidade	R\$	1.181.174,79

23 Maio 2022 | Atualizado em 14 Junho 2023 Por Redação MySide

Valor a ser atualizado:

2.281.000

Digite o valor que você gostaria de calcular a correção do INCC.

Data inicial

Mês

nov

Ano

2014

Data final

Mês

fev

Ano

2023

INCC-M - Valor atualizado

R\$ 4.002.375,66

INCC-M - Variação período

75,47%

Fonte: <https://myside.com.br/guia-imoveis/calculadora-incc>

16. Pelo acima exposto, venho declarar o meu voto:

17. Por haver divergência sobre o entendimento do conceito de valor venal, e seus diferentes parâmetros para a cobrança de ITBI ou para a cobrança de IPTU, sendo objetiva a redação da Lei 859 quanto a aplicação do valor venal, VOTO pelo reconhecimento parcial do pedido da Contribuinte, devendo ser aplicada a correção dos valores pelo INCC como estipulado no contrato do Contribuinte até a data de emissão das guias iniciais, qual seja, fevereiro/2022, tendo como base de cálculo para cobrança do ITBI o valor de R\$ 4.002.375,66 (quatro milhões, dois mil trezentos e setenta e cinco reais e sessenta e seis centavos) a ser dividido pela fração ideal de cada imóvel.

Balneário Camboriú, 27 de junho de 2023.

Leandro Ivan Pinto
Relator