

**Recursos Tributários n.ºs 392/2023 e 393/2023**

**Processo Administrativo:** Protocolos Eletrônicos 1Doc n.ºs 23.418/2023 e 23.621/2023

**Recorrente:** SCCG Administradora de Bens Ltda.

**Relator:** Conselheiro Daniel Brose Herzmann

## RELATÓRIO

1. Tratam-se de recursos tributários interpostos em face da Decisão Administrativa n.º 0263/2023/GSFA e Decisão Administrativa n.º 0235/2023/GSFA, respectivamente, que indeferiram o pedido de revisão da base de cálculo do ITBI, tendo, por conseguinte, mantido os lançamentos efetivados, no qual o Fisco Municipal, constatando que o valor declarado pelo contribuinte se encontrava abaixo da realidade do mercado, promoveu a determinação da base de cálculo do imposto.

2. Irresignada, a Recorrente interpôs os recursos tributários ora analisados, nos quais pretende: (a) a revisão da base de cálculo do ITBI para fins de aplicação do valor venal do IPTU; (b) subsidiariamente, a revisão da base de cálculo do ITBI para fins de aplicação do valor da transação imobiliária que deu origem ao lançamento do imposto; (c) subsidiariamente, a revisão da base de cálculo do ITBI para fins de aplicação do valor apurado no Laudo de Avaliação anexado pela Recorrente.

3. É o relatório.

## VOTO

4. Os recursos são tempestivos, eis que protocolados em 08/05/2023 e 25/04/2023, respectivamente, ou seja, dentro do prazo de 20 (vinte) dias previsto no art. 59 do Código Tributário Municipal – CTM.

5. Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, passando a analisá-lo no mérito.

6. Em primeiro lugar, cumpre esclarecer que a tese firmada no julgamento do Tema 1.113/STJ, que lastreou os fundamentos expostos pela Recorrente, é absolutamente

compatível com o entendimento desse Conselho a respeito da base de cálculo do ITBI e em nada conflita com o posicionamento do Fisco Municipal ou com a decisão recorrida.

7. Observo, nesse ponto, que, especialmente após o advento da nova redação do art. 7º da Lei Municipal n.º 859/1989 (que passou a prever que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens transmitidos), o entendimento que vem prevalecendo no âmbito deste Conselho é aquele segundo o qual a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal do imóvel transmitido, este entendido como o valor de mercado do bem, em consonância com a tese firmada no âmbito do STJ.

8. Trata-se da conclusão obtida quando do julgamento dos Recursos Tributários n.ºs dos 276/2021, 275/2021, 255/2020, 254/2020 e 213/2019, muitos, inclusive, de minha relatoria, cujos inteiros teores (contendo acórdão, relatório e voto) se encontram disponíveis no banco de dados eletrônico deste Conselho<sup>1</sup>.

9. Disso se extrai a plena convergência entre o posicionamento da Autoridade de Primeira Instância e desse Conselho frente aos fundamentos expostos no recurso ora analisado. A divergência reside, efetivamente, na aplicação desses fundamentos ao caso concreto.

10. Nesse aspecto, observo que o lançamento efetuado, sobretudo no que diz respeito à base de cálculo do imposto, foi efetivado de acordo com as premissas definidas pelo Superior Tribunal de Justiça e, portanto, com o que preconiza a Lei.

11. Isso porque, da análise do procedimento de lançamento do imposto (Protocolos Eletrônicos 1Doc n.ºs 23.418/2023 e 23.621/2023):

(a) o Fisco Municipal decidiu pela determinação da base de cálculo justamente por ter identificado que o valor declarado pelo Recorrente na DTBI se encontrava dissonante do valor de mercado dos bens transmitidos;

(b) conforme consta dos despachos 12 e 19 do Protocolo n.º 23.418/2023 e dos despachos 10 e 16 do Protocolo n.º 23.621/2023, no qual foram expostos os fundamentos da determinação da base de cálculo, a avaliação realizada pelo Fisco Municipal não levou

<sup>1</sup> Link de acesso: [https://controladoria.bc.sc.gov.br/cons\\_contr/75](https://controladoria.bc.sc.gov.br/cons_contr/75)

em conta o valor venal do IPTU e tampouco valor de referência prévio, visto que apurada com base em dados recentes relativos ao mesmo empreendimento e região, tais como transações imobiliárias efetivadas, ofertas coletadas junto ao mercado imobiliário e declarações efetuadas por outros adquirentes, além das informações fornecidas pelo próprio contribuinte na DTBI, tudo em conformidade com o que dispõe o art. 2º Decreto Municipal n.º 1.938/1989;

(c) a constituição do crédito e, conseqüentemente, a determinação da base de cálculo do imposto, se deu no âmbito de processo administrativo próprio, no qual o contribuinte foi devidamente notificado em todas as suas fases, tendo a ele sido oportunizado o exercício do contraditório, o que restou efetivamente realizado por meio de impugnações em primeira instância e também dos presentes recursos.

12. Dito isso, fica afastada, de pronto, a pretensão recursal de utilização do valor venal do IPTU como base de cálculo do ITBI, visto que tal medida resultaria na violação direta do que definido no julgamento do Tema 1.113, cuja tese firmada veda expressamente a utilização do referido valor como piso de tributação para fins de ITBI.

13. Com relação à pretensão de utilização do preço pactuado no negócio jurídico, tem-se que a presunção de compatibilidade com o valor de mercado não é absoluta, e, no presente caso, foi elidida pelo Fisco Municipal por meio de processo administrativo regular, no qual oportunizado o exercício do contraditório, nos exatos moldes do art. 148 do CTN e conforme recomenda a tese firmada no Tema 1.113. Fica também afastada, portanto, a referida tese.

14. Já no que diz respeito à pretensão de utilização de valor apurado mediante avaliação por profissional de confiança da Recorrente, verifica-se que esta anexou aos autos laudos de avaliação elaborados por profissional habilitado, nos quais os imóveis objeto de transmissão foram avaliados em valor inferior àqueles que o Fisco Municipal determinou.

15. Com efeito, tratando-se de matéria eminentemente técnica, não cabe a este Conselho realizar a atribuição da base de cálculo do ITBI de forma direta e independente. A decisão acerca do valor de mercado do imóvel transmitido e, por conseguinte, da base de cálculo do imposto, deve se basear na apreciação e valoração da prova produzida no

processo, especialmente as avaliações realizadas por técnicos habilitados que estejam disponíveis nos autos.

16. Nada obstante, da análise dos laudos de avaliação trazidos pela Recorrente, verifica-se que, em que pese o detalhamento das características da região e da cidade em que situados os imóveis, o avaliador não expôs elementos básicos essenciais a justificar o valor apurado, tendo se limitado, nesse aspecto, a informar que os valores individuais dos imóveis avaliados seria mensurado tendo-se em conta “uma média do valor do metro quadrado de R\$ 17.000,00”, por se tratar de “uma média aproximada dos valores praticados na atualidade”.

17. A única fonte do referido valor médio, ao que parece, é uma matéria publicada no jornal ND Mais, a qual aborda o fenômeno relativo ao aumento exponencial do valor do metro quadrado da cidade. Ou seja, trata-se de um valor médio – genérico – do metro quadrado dos imóveis da cidade, pelo que não leva em consideração as características específicas do empreendimento e entorno dos imóveis avaliados, tanto que nenhuma amostra foi apresentada.

18. Os pareceres do Fisco Municipal (despachos 24 e 21, respectivamente), por outro lado, além de refutar o conteúdo dos laudos de avaliação trazidos pela Recorrente, expõem, de forma aprofundada, os dados considerados para apuração dos valores dos imóveis avaliados, inclusive mencionando as amostras utilizadas, todas elas relativas a imóveis com características similares às dos bens avaliados.

19. Assim, tendo em vista que, da comparação entre as avaliações constantes dos autos, os fundamentos e conclusões obtidos na avaliação realizada pelo Fisco Municipal são os mais capazes de refletir, com certo grau de precisão, os valores de mercado aproximados dos bens objeto de transmissão, deve prevalecer, para fins de composição da base de cálculo do imposto, no presente caso, os valores utilizados no lançamento já efetuado.

20. Por tais razões, tendo em vista que o lançamento do imposto se deu em conformidade com a legislação aplicável e com a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1113, bem como diante da ausência de referencial técnico apto a subsidiar o valor defendido pela Recorrente, deve prevalecer a base de cálculo

determinada pelo Fisco Municipal, mantendo-se hígido o crédito discutido e, por conseguinte, não acolhido o pedido de restituição.

21. Diante do exposto, voto por conhecer dos recursos e negar-lhes provimento, para efeito de manter intocadas as decisões administrativas recorridas, nos termos da fundamentação.

**É como voto.**

Balneário Camboriú, 13 de novembro de 2023.



---

**Daniel Brose Herzmann**  
**Conselheiro Titular**  
Relator