

**Recurso Tributário n.º 411/2024**

**Processo Administrativo:** Protocolo Eletrônico 1Doc n.º 59.433/2023

**Recorrente:** BITI Agroflorestal Ltda.

**Relator:** Conselheiro Marcelo Azevedo dos Santos

**Redator do Voto Divergente:** Daniel Brose Herzmann

**RELATÓRIO**

1. Por razões de economia processual, adoto o relatório do Ilustre Conselheiro Relator.

**VOTO**

2. O recurso é tempestivo e, portanto, deve ser admitido.

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

4. Registro, de início, convergir com o Ilustre Relator acerca dos fundamentos jurídicos expostos em seu voto, especialmente no que diz respeito à necessidade de se observar, para fins de definição da base de cálculo do ITBI, a tese firmada no julgamento do Tema 1.113/STJ, a qual, destaque, é absolutamente compatível com o entendimento desse Conselho a respeito do tema e em nada conflita com o posicionamento do Fisco Municipal ou com a decisão recorrida.

5. 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.

6. 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>.

7. Disso se extrai que a divergência reside, efetivamente, na aplicação desses fundamentos ao caso concreto.

8. 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.

9. Isso porque, da análise do procedimento de lançamento do imposto:

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

(b) conforme consta dos despachos 1, 6 e 9, no qual foram expostos os fundamentos da determinação da base de cálculo, a avaliação realizada pelo Fisco Municipal não levou 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, 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 do presente recurso.

10. 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 laudo

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

de avaliação elaborado por profissional habilitado, nos quais os imóveis objeto de transmissão foram avaliados em valor inferior àqueles que o Fisco Municipal determinou.

11. 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.

12. Nada obstante, da análise do laudo de avaliação trazido pela Recorrente, verifica-se que, em que pese o seu evidente padrão de qualidade, com detalhamento das características do imóvel e da região em que situado, penso que determinadas amostras utilizadas para se apurar o valor médio alcançado se distanciam, de forma considerável, das características de localização dos imóveis avaliados.

13. Além disso, conforme destacado pelo Fisco Municipal em seu parecer técnico, as amostras que mais se assemelham às características do imóvel avaliado são justamente aquelas cujos valores são superiores ao montante final da avaliação, e, não por coincidência, aproximam-se muito do valor determinado no lançamento do imposto.

14. Ao que parece, determinadas amostras utilizadas pelo avaliador particular, que, aparentemente, não se mostram adequadas a compor o quadro amostral, influenciaram na redução da média final do valor do metro quadrado, resultando numa avaliação inferior àquela que seria a mais apropriada.

15. O parecer do Fisco Municipal (despacho 23), por outro lado, além de refutar o conteúdo do laudo de avaliação trazido pela Recorrente, expõe, 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 muito similares às dos bens avaliados.

16. Tem-se, ainda, por fim, que o laudo de avaliação particular apontou valor único para os imóveis avaliados (apartamento e garagem), não sendo possível dele extrair o valor

individual de cada bem. Trata-se de informação indispensável para se efetivar o lançamento do imposto, visto que a constituição do crédito deve se dar de forma independente.

17. 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.

18. 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 do maior grau de precisão encontrado na avaliação que deu lastro ao lançamento do imposto, deve prevalecer a base de cálculo determinada pelo Fisco Municipal, mantendo-se hígido o crédito discutido e, por conseguinte, não acolhido o pedido recursal.

19. Diante do exposto, voto por conhecer do recurso e negar-lhe provimento, para efeito de manter intocada a decisão administrativa recorrida, nos termos da fundamentação.

**É como voto.**

Balneário Camboriú, 19 de fevereiro de 2024.



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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: CC79-8413-9917-B0F1

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

- ✓ DANIEL BROSE HERZMANN (CPF 058.XXX.XXX-09) em 12/04/2024 18:22:14 (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/CC79-8413-9917-B0F1>