

‘Recurso Tributário nº 411/2024

Processo Eletrônico nº 59.433/2023

Relator: Conselheiro Marcelo Azevedo dos Santos

RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso interposto por BITI AGROFLORESTAL LTDA., contra a Decisão Administrativa nº 0459/2023/GSFA, que fixou a base de cálculo para recolhimento do ITBI em razão de integralização de capital dos *imóveis matriculados sob os números 64.476 e 64.630, registrados junto ao 2º ORI de Balneário Camboriú-SC, correspondente ao apartamento nº 1202, e vaga de garagem nº 91-A/B, do Edifício Magnifique Tower, situado na Av. Brasil, nº 3655, Bairro Centro, neste Município.*

2. Referida decisão administrativa destaca:

(...)

As informações e valores apresentados na DTBI encontram-se, notadamente, com valores dissociados da atual realidade imobiliária de Balneário Camboriú.

(...)

Ressalta-se, portanto, que em nenhum momento o Fisco buscou, sem fundamentos legais, arbitrar valores superiores aos de mercado, mas tão somente determinar a base de cálculo baseado em parâmetros condizentes com a realidade e fidedignos as condições atuais dos imóveis.

Dentro dos parâmetros fixados pela AENT/NBR-14.653, o Auditor Fiscal utilizando-se do método comparativo direto de dados de mercado coletou dados amostrais em anúncios do mercado imobiliário e também, de outras transmissões de imóveis semelhantes constantes dos dados cadastrais da Secretaria da Fazenda, todos do próprio Edifício 'Magnifique Tower', conforme planilhas em anexo. Mencionamos ainda que, este edifício trata-se de empreendimento novo, recentemente entregue pela construtora.

(...)

No que tange ainda a alegação de que a declaração do contribuinte goza de boa-fé, cumpre salientar que em análise ao referido acórdão proferido pelo STJ em julgamento do REsp 1937821/SP, extrai-se o entendimento de que o lançamento do ITBI ocorre, como regra, por meio da declaração do contribuinte, ressalvado ao fisco o direito de revisar a quantia declarada, mediante procedimento administrativo que garanta o exercício do contraditório e ampla defesa. Partindo-se desta premissa, há que se convir que o Município está atuando de acordo com tal entendimento, vez que o Decreto municipal nº 1938/1989 estabelece em detalhes qual o rito para lançamento do imposto e quais documentos necessários para que o contribuinte faça a DTBI e posterior, emissão das guias de recolhimento do ITBI.

(...)

Portanto, atentando-se ao rito administrativo estabelecido pelo referido decreto, há que se vislumbrar que toda declaração está sujeita a análise do Fisco, vez que a Autoridade Fiscal no uso de suas atribuições tem o dever funcional de determinar a base de cálculo do ITBI de acordo com o valor venal dos imóveis (art. 38, CTN) razão pela qual instaura-se processo administrativo para lançamento do imposto.

(...)

Diante deste cenário, a conclusão a que se chega é a de que o Fisco Municipal não desrespeitou o regramento definido pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1937821/SP (Tema Repetitivo 1.113), conforme sustenta o Recorrente.

Aproveitamos o ensejo para DESTACAR que os imóveis nesse empreendimento estão sendo atualmente comercializados, mediante oferta pública (em anexo – amostras incluídas) por valores superiores a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), conforme anúncios em anexos coletados em 27/07/2023.

(...)

O Fisco faz ainda, a juntada de outros 03 (três) anúncios imobiliários no Edifício Magnifique Tower, cujas buscas foram realizadas em 27/07/2023, a fim de comprovar que os valores atribuídos pelo Fisco estão dentro da realidade atual do mercado imobiliário para venda de apartamentos/vagas naquele empreendimento.

(...)

Face ao teor das amostras, os valores praticados pelo mercado imobiliário oscilam dentre outras características, também em função da metragem, vagas de garagem, posição solar e posicionamento em andar (andar baixo, menor valor/andar alto, maior valorização em relação aos andares inferiores).

Os imóveis adquiridos pelo Recorrente possuem valor de mercado bem superior àqueles declarados, **como está plenamente comprovado, mediante os anúncios em anexo e ainda, por aqueles que compõem a planilha de cálculo para fins de atribuição de valores.** Então, não há que se falar em boa-fé do adquirente ao declarar valores bem abaixo do real valor de mercado desses bens

(...)

Os valores declarados pelo adquirente possuem **presunção relativa** e foram desconsiderados em regular processo administrativo, eivado dos princípios do contraditório e ampla defesa. Razão pela qual está sendo oportunizado ao adquirente insurgência contra a atribuição dos valores de mercado dos imóveis para fins de apuração da base de cálculo.

Trata-se de apartamento de alto padrão localizado próximo ao mar, em edificação com ampla área de lazer, contendo: piscina com spa, deck, gazebo, salão de festas, espaço gourmet, baby room, sala de jogos, playground, cinema, academia, pilates, sala de massagem, sala de descanso, sauna úmida, etc; ou seja, um "home club". Além da localização na Barra Sul, em frente a hipermercado e total infraestrutura pública (rede de água e esgoto, internet, telefonia, transporte público...).

(...)

O adquirente faz a juntada de laudo técnico de avaliação, onde o perito avaliador quantifica o valor de mercado do imóvel em R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais). No tocante a esse documento queremos fazer as seguintes ponderações:

- a) no quadro amostral (anexo) não constam as amostras 24, 25, 36; portanto, o laudo menciona 44 (quarenta e quatro) amostras válidas, o que não procede;
- b) as amostras 07 e 08 são do mesmo apartamento e no mesmo valor porém em imobiliárias diferentes, assim não seria coerente mencionar ambas;
- c) idem acima, porém, referem-se as amostras 14 e 15;
- d) as amostras 27 até 35 situam-se na Av. Atlântica, com m² diferenciado, portanto, entendemos que sequer poderiam servir de referência;
- e) as amostras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 13 até 17, 19, 20, 23, 26, 38 e 42 referem-se a imóveis com 5 anos ou mais de construção;
- f) as amostras restantes, quais sejam: 09 – rua 1700, 12 – rua 3200, 18 – rua 3300, 21 – rua 2850, 22 – rua 1926, 37 – rua 902, 40 – rua 501, 42 – Av. Brasil nº 14 e, 44 – rua 2400 possuem localização e características de metragem superior ou inferior ao imóvel sob avaliação e por fim;
- g) **as amostras 39, 41 e 43 localizam-se no mesmo edifício do imóvel sob avaliação e inclusive com mesma área privativa, cujos valores de mercado anunciados oscilam entre R\$ 2.756.000,00 e R\$ 3.100.000,00;**
- h) também, desconsideramos o mapa de localização das amostras constantes do laudo técnico de avaliação, posto que, por exemplo, insere a amostra 42 próxima ao imóvel sob avaliação, contudo, o anúncio menciona que tal imóvel situa-se na Avenida Brasil nº 14.
- i) a amostra 04 refere-se a imóvel localizado na rua: João Francisco dos Santos, bairro: **Pioneiros**, ou seja, em localização oposta ao imóvel sob avaliação.

Considerando-se que, o imóvel sob avaliação tem aproximadamente 1 (um) ano de construção e que, possui 03 (três) amostras semelhantes – nº 39, 41 e 43 - dadas no laudo técnico de avaliação e que estão em plena consonância com o valor de mercado avaliado pelo Fisco, entendemos que esses seriam os valores com maior precisão a serem considerados pelo perito avaliador na confecção da peça técnica.

(...)

Desse modo, face a todo o exposto nos autos, em especial os termos e fundamentos contidos no Parecer Fiscal n.º 075/2023 exarado pelo Departamento de Fiscalização Fazendária – Auditoria Fiscal (anexo ao Despacho n.º 23), cujos termos acato na íntegra e a fundamentação adoto como razão de decidir, **INDEFIRO** o pedido de revisão de ITBI formulado, devendo ser mantida a base de cálculo atribuída pelo Fisco. Visto isso, encaminho o protocolo para ciência do requerente quanto aos termos da presente decisão. Após, não havendo interposição de recurso, archive-se.

Por derradeiro, ressaltamos que, havendo irrisignação acerca dos termos e fundamentos contidos na presente decisão de primeira instância administrativa, poderá o contribuinte, interpor, recurso voluntário, no prazo de 20 (vinte) dias contados da data do recebimento desta, o qual deverá expor os fatos e fundamentos de pedido de reexame, a ser endereçado ao Conselho Municipal de Contribuintes, responsável pelo julgamento em segunda e última instância administrativa, nos termos da Lei Municipal n.º 3.051/2009.

(...)

3. Em recurso direcionado a esse Conselho, tempestivamente, o contribuinte repisa seus argumentos e contrapõe a avaliação do fisco, aduzindo que:

(...)

Como sabido, a boa-fé se presume sendo que a má-fé deve ser provada. Assim, considerando-se que clara possibilidade de se adquirir um imóvel com preço abaixo do mercado, o que geralmente ocorre em momentos de crise econômica, a simplória verificação de discrepância de valores em negociações de imóveis da mesma espécie, em absoluto, não pode afastar a boa-fé das declarações realizadas pelas partes contratantes, em especial quando o valor declarado é superior ao utilizado como base de cálculo pelo próprio município para a cobrança de IPTU. Além de tudo o que já foi apontado, a arbitragem imposta embasada em Decreto regulamentador, contrariando a legislação, está evidentemente dissociada da realidade do requerente e do interesse público, bem como, afrontam diretamente o princípio da confiança na administração pública. Dessa forma, faz-se necessária a declaração que a base de cálculo do ITBI a ser recolhido pelo requerente é o valor da transação efetivamente realizada contida na DTI juntada ao processo. Por fim, caso não seja o entendimento de Vossas Senhorias, requer-se, desde já, em face da evidente discrepância do valor arbitrado na(s) Guia(s) de ITBI, a homologação dos valores contido no(s) laudo(s) anexado(s) ao presente processo na forma da Lei, conforme casos análogos já julgados pelo Conselho de Contribuintes (Proc. nº 24.484/2021 - anexo). II - DO PEDIDO Assim sendo e diante de tudo quanto exposto e demonstrado, vem a RECORRENTE, na defesa de seus direitos, requer-se o recebimento do presente recurso administrativo a fim de homologuem o valor solicitado na “Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos” em face da inexistência de parâmetros legais para o arbitramento superior ao contido na DTI e, especialmente, por se tratar do valor real do negócio jurídico firmado. Todavia, caso não seja este o entendimento, requer-se, em face da evidente discrepância do valor contido na(s) Guia(s) de ITBI

em face ao(s) Laudo(s) anexado(s), a homologação dos valores contido no(s) laudo(s) anexado(s) ao presente processo na forma da Lei, conforme casos análogos já julgados pelo Conselho de Contribuintes (Proc. nº 24.484/2021) Ao final, não sendo acatado o pleito, requer-se o encaminhamento do presente recurso ao Conselho de Contribuintes, na forma da lei.
(...)

4. É o Relatório.

VOTO

5. O Recurso é tempestivo e cumpre os requisitos de admissibilidade.

6. O ponto de discussão no presente Recurso cinge-se a fixação da base de cálculo conforme avaliação de mercado pelo Município, ou com a manutenção do valor avaliado pelo contribuinte.

7. Por diversas vezes esse E. Conselho debruçou-se sobre o tema. Inclusive, após a alteração da Lei Complementar 859/89, não há divergência com relação à possibilidade de o Fisco atribuir a base de cálculo para a incidência do ITBI. A divergência reside, eventualmente, sobre os métodos avaliativos e em sintonia, inclusive com o que decidiu o STJ, no Tema 1.113.

8. Nesse sentido, e para a digressão do raciocínio, traz-se à colação a ementa proferida no Recurso Especial n.º 1.937.821/SP, que dirigiu o Tema de Repercussão Geral 1.113:

(...)

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o “valor venal”, a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão

da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(...)

9. Conforme se depreende do acórdão acima reproduzido, não restam dúvidas que o Fisco pode revisar o valor declarado pelo Contribuinte, em procedimento próprio, e arbitrar o valor de mercado para incidência do ITBI.

10. Nada obstante, é possível colher-se do voto condutor do acórdão, em que circunstâncias e como o arbitramento pode ser efetuado:

(...)

Após cuidadosa reflexão, cheguei à conclusão de que o ITBI, em razão de seu fato gerador, somente comporta duas das modalidades de lançamento originário: por declaração ou por homologação, a depender da legislação municipal de cada ente tributante, sendo inviável ao fisco proceder, de antemão, ao seu lançamento de ofício.

Se a norma local exigir prévio exame das declarações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, estaremos diante de um lançamento por declaração.

Nessa modalidade de lançamento, em face do princípio da boa-fé objetiva, presume-se que o valor da transação declarado pelo contribuinte está condizente com o valor venal de mercado daquele específico imóvel, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, a justificar a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que justificariam o quantum informado.

Essa é a inteligência dos arts. 147 e 148 do CTN:

Art. 147. O lançamento é efetuado com base na declaração do sujeito passivo ou de terceiro, quando um ou outro, na forma da legislação tributária, presta à autoridade administrativa informações sobre matéria de fato, indispensáveis à sua efetivação.

§ 1º A retificação da declaração por iniciativa do próprio declarante, quando vise a reduzir ou a excluir tributo, só é admissível mediante comprovação do erro em que se funde, e antes de notificado o lançamento.

§ 2º Os erros contidos na declaração e apuráveis pelo seu exame serão retificados de ofício pela autoridade administrativa a que competir a revisão daquela.

Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Entretanto, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante, estaremos diante de um lançamento por homologação. Nessa hipótese, a Administração terá o prazo decadencial de cinco anos para proceder à revisão o pagamento realizado (que também engloba o exame acerca da correção da base de cálculo adotada), sem a qual o lançamento estará tacitamente homologado e, portanto, terá caráter definitivo.

Tanto o lançamento por declaração quanto o (lançamento) por homologação estão justificados pelas inúmeras circunstâncias já referidas que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio.

E aqui reside a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido, in concreto.

Assim, repita-se, não dispondo de todos os elementos fáticos necessários ao juízo de certeza quanto ao valor do imóvel transmitido, não há como a Administração dispensar a participação do contribuinte no procedimento regular de constituição do crédito para estabelecer, antecipada e unilateralmente, a base de cálculo.

Constata-se, dessa forma, que, dadas as características próprias do fato gerador desse imposto, a sua base de cálculo deverá partir da declaração prestada pelo contribuinte, ressalvada a prerrogativa da administração tributária de revisá-la, antes ou depois do pagamento, a depender da modalidade do lançamento, desde que instaurado o procedimento administrativo próprio, em que deverá apurar todas as peculiaridades do imóvel (benfeitorias, estado de conservação, etc.) e as condições que impactaram no caráter volitivo do negócio jurídico realizado, assegurados os postulados da ampla defesa e do contraditório que possibilitem ao contribuinte justificar o valor declarado.

(...)

11. Portanto, e conforme entendimento já consolidado, tanto nesse Conselho quando na Jurisprudência, é a possibilidade da avaliação do imóvel pelo fisco para fins de atribuição de base de cálculo. Nada obstante, esse relator entende, conforme interpretação do Tema 1.113, que a avaliação deve atender aos dispositivos legais expostos no artigo 148 do CTN.

12. O fato em si, é que o Contribuinte requereu a emissão das guias para recolhimento do ITBI, declarando o valor que entendeu correto para a incidência tributária, como sendo o negócio jurídico. Entretanto, de acordo com os procedimentos administrativos adotados pelo Município de Balneário Camboriú, a Fazenda Municipal fixou base de cálculo diversa da declarada, emitindo as respectivas guias para o seu respectivo recolhimento.

13. Inconformado com o arbitramento o Contribuinte apresentou impugnação, trazendo seus argumentos e apresentado Laudo de Avaliação (Despacho 21).

14. Por outro lado, o Fisco, no Despacho 23, apresentou o Parecer 075 e Planilha de Cálculos, impugnando o laudo apresentado pelo Contribuinte e embasando a decisão administrativa que manteve a fixação da base de cálculo pelo município.

15. Assim, a delimitação do objeto do julgamento é a avaliação do imóvel, considerando-se a DTBI apresentada pelo Recorrente e o Parecer do Fisco Municipal.

16. Em seu parecer, o Fisco pontua suas razões para a impugnação do laudo do contribuinte, mas não a sua forma, a qual deveria estar de acordo com os parâmetros fixados pela ABNT/NBR-14.653, o que, de fato, atende. Portanto, tais documentos devem ser cotejados e utilizados como razão de decidir por esse E. Conselho.

17. Saliento que, assim, que não cabe ao Conselho de Contribuintes estabelecer a base de cálculo, mas valorar a prova produzida, para efeitos de convencimento. Nesse sentido, entendo que a avaliação melhor apresentada foi a feita pelo Contribuinte. Explico:

18. O Laudo trazido pelo Contribuinte atende às normas técnicas necessárias para a sua elaboração, bem como uma amostragem relativamente ampla, contemplando imóveis no mesmo empreendimento e na região.

19. Destaco da NBR-14563:

8.2.1.4 Tratamento de dados

8.2.1.4.1 Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de freqüência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças a priori do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

— tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

— tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez

que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção das fontes de informação;

c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;

d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação,

ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;

f) inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo. Nestes casos, o engenheiro de

avaliações deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis.

Recomenda-se a inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

20. Avaliando-se todos os dados constantes do laudo apresentado pelo Recorrente, entendo que cumpriu todos os requisitos técnicos, trazendo, ainda, uma amostragem bastante significativa.

21. De fato, o Fisco impugnou o referido laudo, apontando que:

Aproveitamos o ensejo para DESTACAR que os imóveis nesse empreendimento estão sendo atualmente comercializados, mediante oferta pública (em anexo – amostras inclusas) por valores superiores a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), conforme anúncios em anexos coletados em 27/07/2023. Diante deste fato, obviamente que os valores declarados na DTBI não merecem o reconhecimento da “boa-fé” do adquirente; mas tão somente visam induzir o Fisco Municipal em erro no momento da determinação das bases de cálculo sobre os imóveis transmitidos. O Fisco faz ainda, a juntada de outros 03 (três) anúncios imobiliários no Edifício Magnifique Tower, cujas buscas foram realizadas em 27/07/2023, a fim de comprovar que os valores atribuídos pelo Fisco

estão dentro da realidade atual do mercado imobiliário para venda de apartamentos/vagas naquele empreendimento.

Anúncio 01 - <https://www.imobillenegocios.com.br/imoveis/apartamento-no-edificiomagnifique-tower-IM53375>

Anúncio 02 - <https://www.alextramontina.com.br/imovel/apartamento-no-edificiomagnifique-tower-balneario-camboriu-centro-3-quartos-2-garagens-venda-ref-4/>

Anúncio 03 - <https://www.brunocassola.com.br/imovel/apartamento-no-edificiomagnifique-tower-balneario-camboriu-centro-3-quartos-2-garagens-venda-ref-77/>

Face ao teor das amostras, os valores praticados pelo mercado imobiliário oscilam dentre outras características, também em função da metragem, vagas de garagem, posição solar e posicionamento em andar (andar baixo, menor valor/andar alto, maior valorização em relação aos andares inferiores). Os imóveis adquiridos pelo Recorrente possuem valor de mercado bem superior àqueles declarados, como está plenamente comprovado, mediante os anúncios em anexo e ainda, por aqueles que compõem a planilha de cálculo para fins de atribuição de valores. Então, não há que se falar em boa-fé do adquirente ao declarar valores bem abaixo do real valor de mercado desses bens. O Fisco, com toda propriedade e diligência, atribuiu aos imóveis a serem transmitidos ao adquirente os valores de mercado, utilizando-se dos critérios fixados em regulamento, posto que, nitidamente, os valores declarados pelo adquirente estavam bem abaixo do valor de mercado. Os valores declarados pelo adquirente possuem presunção relativa e foram desconsiderados em regular processo administrativo, eivado dos princípios do contraditório e ampla defesa. Razão pela qual está sendo oportunizado ao adquirente insurgência contra a atribuição dos valores de mercado dos imóveis para fins de apuração da base de cálculo. Trata-se de apartamento de alto padrão localizado próximo ao mar, em edificação com ampla área de lazer, contendo: piscina com spa, deck, gazebo, salão de festas, espaço gourmet, baby room, sala de jogos, playground, cinema, academia, pilates, sala de massagem, sala de descanso, sauna úmida, etc; ou seja, um “home club”. Além da localização na Barra Sul, em frente a hipermercado e total infraestrutura pública (rede de água e esgoto, internet, telefonia, transporte público...). No direito tributário é conhecido o

princípio da capacidade contributiva, pois, parte-se da lógica de que, se o adquirente “compra” imóveis de milhões de reais, a capacidade contributiva é equivalente e por consequência, o dever do Estado em tributar na ‘equivalência econômica’ do contribuinte, contudo, obviamente dentro dos parâmetros legais (art. 145, § 1º da CF). O adquirente faz a juntada de laudo técnico de avaliação, onde o perito avaliador quantifica o valor de mercado do imóvel em R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais). No tocante a esse documento queremos fazer as seguintes ponderações: a) no quadro amostral (anexo) não constam as amostras 24, 25, 36; portanto, o laudo menciona 44 (quarenta e quatro) amostras válidas, o que não procede; b) as amostras 07 e 08 são do mesmo apartamento e no mesmo valor porém em imobiliárias diferentes, assim não seria coerente mencionar ambas; c) idem acima, porém, referem-se as amostras 14 e 15; d) as amostras 27 até 35 situam-se na Av. Atlântica, com m² diferenciado, portanto, entendemos que sequer poderiam servir de referência; e) as amostras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 13 até 17, 19, 20, 23, 26, 38 e 42 referem-se a imóveis com 5 anos ou mais de construção; f) as amostras restantes, quais sejam: 09 – rua 1700, 12 – rua 3200, 18 – rua 3300, 21 – rua 2850, 22 – rua 1926, 37 – rua 902, 40 – rua 501, 42 – Av. Brasil nº 14 e, 44 – rua 2400 possuem localização e características de metragem superior ou inferior ao imóvel sob avaliação e por fim; g) as amostras 39, 41 e 43 localizam-se no mesmo edifício do imóvel sob avaliação e inclusive com mesma área privativa, cujos valores de mercado anunciados oscilam entre R\$ 2.756.000,00 e R\$ 3.100.000,00; h) também, desconsideramos o mapa de localização das amostras constantes do laudo técnico de avaliação, posto que, por exemplo, insere a amostra 42 próxima ao imóvel sob avaliação, contudo, o anúncio menciona que tal imóvel situa-se na Avenida Brasil nº 14. i) a amostra 04 refere-se a imóvel localizado na rua: João Francisco dos Santos, bairro: Pioneiros, ou seja, em localização oposta ao imóvel sob avaliação. Considerando-se que, o imóvel sob avaliação tem aproximadamente 1 (um) ano de construção e que, possui 03 (três) amostras semelhantes – nº 39, 41 e 43 - citadas no laudo técnico de avaliação e que estão em plena consonância com o valor de mercado avaliado pelo Fisco, entendemos que esses seriam os valores com maior

precisão a serem considerados pelo perito avaliador na confecção da peça técnica.

22. Muito embora o Fisco tenha feito ponderações para desconstituir o Laudo do Contribuinte, a fixação do valor de mercado é feita com base em metodologia própria, e amostras de mercado, conforme estabelece a NBR-14563, o que inclui imóveis que não necessariamente estão no mesmo empreendimento que ora se trata.

23. Nada obstante as ponderações elencadas pelo Fisco, há que se destacar que sua planilha de cálculos informa 3 (três) amostras retiradas de guias de ITBI emitidas pela Fazenda, mais 8 (oito) amostras de mercado.

24. Entretanto, no primeiro caso (guias), são avaliações unilaterais, com emissão de guias com mesmo valor de avaliação, sem considerar quaisquer outras variáveis, conforme determinado no julgamento do Tema 1.113. Ou seja, utilizou o mesmo valor emitido em suas guias para fixar a o valor de mercado para o imóvel cuja avaliação ora se discute.

25. Além disso, das demais amostras apontadas pelo Fisco em sua planilha, não apresenta qualquer elemento de confirmação, eis que os anúncios que juntou no Despacho 25 não guardam relação entre si, pelo menos em uma verificação com relação aos preços.

QUADRO AMOSTRAL OFERTAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

2-APFO	ANÚNCIO	IMOBILIÁRIA	CONSID. REDUTOR 80%- FATOR CORR.	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (m²)	R\$/m²	DESCARTE REF. INT. DE DESVIO
AMOSTRA 1	3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	AP IMOVEIS	R\$ 1.974.550,00	194,63	R\$ 10.145,20	ABAIXO
AMOSTRA 2	3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	BLUMER IMOVEIS	R\$ 2.726.160,00	194,63	R\$ 14.006,88	
AMOSTRA 3	3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	JJ PADILHA IMOVEIS	R\$ 3.564.638,40	194,63	R\$ 18.314,95	ACIMA
AMOSTRA 4	252,14M²/138,64m²/parc 3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	IMOBILIARIA IDEALIZA	R\$ 2.548.000,00	194,63	R\$ 13.091,51	
AMOSTRA 5	3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	SERPA NEGOCIOS IMOBILIARIOS	R\$ 2.763.000,00	194,63	R\$ 14.196,17	
AMOSTRA 6	3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	CASSOLA CRECV/SC	R\$ 2.726.160,00	194,63	R\$ 14.006,88	
AMOSTRA 7	3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	IMOVEIS DE CLIENTES	R\$ 2.799.840,00	194,63	R\$ 14.385,45	
AMOSTRA 8	3 1841 3442 251,1m² 138,64m²/parc 118,44m²/parc	IMOBILLE	R\$ 2.873.520,00	194,63	R\$ 14.764,01	
AMOSTRA 9						
AMOSTRA 10						
AMOSTRA 11						
AMOSTRA 12						

4-GARAGEM	IMOBILIÁRIA	TOTAL DE VAGAS	VALOR DAS GARAGENS CONSID. REDUTOR 80%- FATOR CORR.	ÁREA DAS VAGAS TOTAL	R\$/m²	DESCARTE REF. INT. DE DESVIO
AMOSTRA 1	AP IMOVEIS	3	R\$ 265.440,00	58,38	R\$ 3.003,50	ABAIXO
AMOSTRA 2	BLUMER IMOVEIS	2	R\$ 233.840,00	58,92	R\$ 3.968,91	
AMOSTRA 3	JJ PADILHA IMOVEIS	2	R\$ 305.761,50	58,92	R\$ 5.189,61	ACIMA
AMOSTRA 4	IMOBILIARIA IDEALIZA	2	R\$ 252.000,00	58,92	R\$ 4.277,13	
AMOSTRA 5	SERPA NEGOCIOS IMOBILIARIOS	2	R\$ 237.000,00	58,92	R\$ 4.022,54	
AMOSTRA 6	ERLINDO CASSOLA CRECV/SC	2	R\$ 233.840,00	58,92	R\$ 3.968,91	
AMOSTRA 7	IMOVEIS DE CLIENTES	2	R\$ 240.160,00	58,92	R\$ 4.076,17	
AMOSTRA 8	IMOBILLE	2	R\$ 246.400,00	58,92	R\$ 4.183,44	
AMOSTRA 9						
AMOSTRA 10						
AMOSTRA 11						
AMOSTRA 12						

26. Não se pode deixar de considerar, que a avaliação deve levar em consideração todas as variáveis, não só anúncios de imobiliárias, os quais não representam, necessariamente, o valor do mercado, que é, em tese, tomado por conta as negociações,

de fato, efetivadas, e considerando-se cada caso de acordo com suas peculiaridades (Tema 1.113).

27. É importante consignar, também, que o próprio Fisco, ao tratar das amostras apontadas pelo Contribuinte, no item “g”, pg. 14, do Parecer, que “(...) os valores anunciados oscilam (...)”, o que deixa claro que não é crível um valor absoluto para todos os imóveis, ainda que no mesmo local.

28. Portanto, para o presente voto, e considerando-se que o cotejo dos documentos apresentados, **voto** por conhecer do Recurso e dar-lhe provimento, reformando-se a decisão administrativa 0459/2023/GSFA, entendendo como valor para base de cálculo o apresentado no Laudo Pericial juntado ao Despacho 21, como sendo R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

Balneário Camboriú, 6 de fevereiro de 2023.

Marcelo Azevedo Santos
Relator



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 06CB-6C28-E891-AECA

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

- ✓ MARCELO AZEVEDO DOS SANTOS (CPF 807.XXX.XXX-97) em 12/04/2024 17:32:02 (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/06CB-6C28-E891-AECA>