

Recurso Tributário nº 417/2023

Processo Eletrônico nº 64.559/2023

Relator: Conselheiro Marcelo Azevedo dos Santos

RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso interposto por GTR EMPREENDIMENTOS LTDA., contra a Decisão Administrativa nº 0470/2023/GSFA, que, considerando os Despachos 3, 15 e 16, estabeleceu que se procedesse *atribuição da base de cálculo do ITBI “com o valor das edificações que lhe são acessórias”, conforme parecer de Despacho 16”*.

2. O ponto controverso, portanto, é o fato de que o Contribuinte buscava a guia para o respectivo pagamento do ITBI em razão da transferência do terreno, sem edificação, para, posteriormente, e em relação a outro contribuinte, efetuar o pagamento das guias de ITBI referente às edificações, eis que, entende, são relações jurídicas distintas.

3. É o que se destaca do seu Recurso:

No Despacho ev. 34 a Auditoria Fiscal sugere a manutenção da decisão anterior de Vossa Senhoria que considerou o valor da benfeitoria/edificação na composição da base de cálculo do ITBI relativo ao terreno objeto da permuta. Ocorre, todavia, que as questões de direito não foram enfrentadas adequadamente no referido parecer, em especial que: (a) a proprietária registral do terreno (MFV) não participou, não executou e nem custeou a construção do edifício, conforme declaração do contador responsável (Despacho ev. 33), o que também pode ser facilmente constatado pela consulta aos sistemas de acompanhamento tributário disponíveis ao Fisco; (b) que a obra/edifício Rotterdam foi administrada pela GTR e executada pela R21 Empreendimentos, conforme declaração do contador responsável (Despacho ev. 33), o que da mesma forma pode ser constatado em simples consulta aos sistemas de acompanhamento tributário disponíveis ao Fisco; (c) muito embora possa haver alguma confusão em razão da aprovação do projeto original em nome da MFV, na sequência (e antes do início efetivo da

obra) houve a substituição para GTR e em seguida para o Cond. Ed. Rotterdam, não se tem qualquer dúvida de que: (i) a obra não foi executada pela MFV; (ii) a obra foi administrada pela GTR e (iii) a obra foi executada pela R21 Empreendimentos; Ou seja, para fins de separar o joio do trigo, não há como se considerar a MFV como responsável pela obra/construção, uma vez que não participou do custo e nem diretamente do seu resultado financeiro (à execução das unidades recebidas em contraprestação da permuta) e é isso o que de fato importa para fins de análise do pedido de exclusão do valor da obra/benfeitoria da base de cálculo do ITBI. Pelo exposto, REQUER-SE: (a) Sejam recebidos mais esses argumentos para fundamentar a decisão administrativa de Vossa Senhoria, definindo-se a base de cálculo do ITBI apenas sobre o valor de mercado do terreno, excluída a área edificada; (b) assim não entendendo de plano, então, se digne Vossa Senhoria em solicitar consulta jurídica à Procuradoria Geral do Município para dirimir eventual dúvida acerca da interpretação legal do caso; (c) eventualmente não se convencendo, requer-se o recebimento como RECURSO ADMINISTRATIVO, encaminhando-se ao CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUENTES para ulterior deliberação.

5. Do referido despacho 16, entretanto, é possível destacar o entendimento do fisco municipal:

*Trata-se de requerimento interposto por **Edison Fernandes Cazella Junior**, neste ato representando os interesses de **GRT EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrito no CNPJ n.º **35.020.563/0001-26**, pleiteando pela emissão de guias para recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis- ITBI, para **“cumprir permuta DIC anterior 21180 e 21118, ao quais foram unificados, matrícula 58062 do 2º registro de imóveis de Balneário Camboriú -SC.”***

Em atenção a solicitação Departamento de Cadastro Fazendário, no despacho n.º3, informa que:

“para emissão de guia de ITBI dos imóveis matriculados sob o n.º 58062 do 2º ORIBC, se faz necessário a reabertura provisória do DIC 21180, correspondendo aos lotes 11, 13 e 15 do loteamento Vila Mausí, com

área de 792,00m², e após o pagamento da guia, que se retorne ao status quo inicial.

Cumprir informar que este DIC foi cancelado em 29/06/2023 do lançamento das unidades do Edifício Porto Rotterdam, conforme Protocolo Eletrônico nº 62022/2023.”

Pois bem, consta sobre a matriculados nº 58062 do 2º ORIBC, existe uma construção (Edifício Porto Rotterdam).

Destaca-se, que o ITBI, tem como regra geral de incidência a transmissão onerosa de imóvel por natureza, com sua base de cálculo alcançando inclusive o valor das edificações que lhe são acessórias e dele não possam ser removidas. Exceção a esta regra é a interpretação da matéria já sumulada pelo Supremo Tribunal Federal (Súmulas 110 e 470), de que a incidência não alcança o valor das edificações que o adquirente tenha construído em terreno que venha a adquirir a propriedade posteriormente.

Encaminhado o protocolo ao Secretário de Planejamento, buscando informações acerca do alvará da obra do Edifício Porto Rotterdam, o senhor secretário se manifestou por meio do Despacho nº 15, como segue:

“ Prezada Diretora.

Em resposta ao DESPACHO 13, referente aos questionamentos, passamos a responder:

- Nunca houve ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO CIVIL emitido em nome da pessoa jurídica GRT EMPREENDIMENTOS LTDA, somente é permutante do imóvel.

- A pessoa jurídica MFV CONSTRUTORA E INCORPORADORA E INCORPORADORA, houve a emissão do ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO CIVIL, ficando como responsável no período compreendido entre 05 de agosto de 2020 a 15 de setembro de 2021.

- A pessoa jurídica Edifício PORTO ROTTERDAM, figura atualmente como responsável pela obra, a partir de 16 de setembro de 2021 até o presente momento.

- A obra até o presente momento, não possui Habite-se, expedido.”.

*Em análise aos documentos em anexo ao processo, bem como o despacho supracitado do Secretário de Planejamento, conclui-se, que a providência cabível ao caso, é a **consideração da edificação existente**, tudo conforme parte inicial do §10º, do art. 7º da Lei Municipal n.º 859/89 e súmula do Supremo Tribunal Federal. Salienta que o referido parecer, tem efeitos*

somente para a geração das guias de ITBI dos terrenos solicitados neste protocolo, para fins de cumprir a primeira fase da permuta, em razão de ter sido analisado apenas os documentos anexos no mesmo, para demais requerimentos será necessário passar por nova análise do fisco, que solicitará os documentos que julgar necessário, para uma análise mais minuciosa.

*Mediante ao supracitado somos pela reabertura provisória do DIC 21180, correspondendo aos lotes 11, 13 e 15 do loteamento Vila Mausí, com área de 792,00m², e após a emissão e pagamento das guias de ITBI, que se retorne ao status quo inicial, conforme indicado pelo Departamento de Cadastro. Por percebemos que a **GRT EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrito no CNPJ n.º 35.020.563/0001-26**, não é responsável pela obra no local, conforme firmado pelo secretário de planejamento “**Nunca houve ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO CIVIL emitido em nome da pessoa jurídica GRT EMPREENDIMENTOS LTDA, somente é permutante do imóvel.**” e documentos apensos a esse processo, deve assim aplicar a regra geral de incidência do ITBI, devendo considerar como base de cálculo o terreno, com o valor das edificações que lhe são acessórias.*

Salvo melhor entendimento.

6. É o Relatório.

VOTO

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

8. Antes de adentrar aos fundamentos da decisão, faz-se necessário, uma digressão cronológica dos fatos jurídicos que norteiam as transferências de posse, propriedade e incorporações do imóvel em questão e, portanto, a matéria e o presente processo, cujos documentos estão arrolados no processo (Matrícula 58062, 2º ORI, sucessora da Matrícula 19788), e que são pertinentes para o deslinde da questão:

8.1. Em 19/03/2018 (R2-19788), foi registrada a Compra e Venda do

terreno, adquirido por MFV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

R.2-19788, 19 de Março de 2018.
COMPRA E VENDA: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 07.02.2018, às fls. 168/170 do livro 0796, no 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.-
Transmitentes: HILARIO ARENHART, CI nº 152.699-SC, CPF 054.417.309-00, nascido aos 17.04.1947, e sua esposa ELZA ARENHART, CI nº 1.513.492-SC, CPF 019.013.879-33, nascida aos 21.09.1954, brasileiros, aposentados, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua 3310, nº 117, Centro, Balneário Camboriú-SC.-

continuação da Matrícula nº 19788 - Registro Geral	fl.1-verso
Adquirente: MFV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, CNPJ 22.454.371/0001-86, com sede na Rua 980, nº 469, Centro, Balneário Camboriú-SC.-	
Valor: R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). ITBI sobre o valor do negócio. FRJ e emolumentos sobre R\$500.000,00. FRJ pago no valor total de R\$680,00.- DIC nº 21179.-	
Obs.: No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI.-	
PROTOCOLO: Nº 94197 de 02/03/2018.-	
Emolumentos: R\$1.360,00, Selo de fiscalização: FAN94118-726X R\$ 1,90.- Lucia Dal Pont - Registradora Titular.-	

8.2. Em 15/10/2020 (R.2-58062), foi registrada a permuta do referido imóvel com a Recorrente, GTR Empreendimentos Ltda. que requereu, na mesma data, registro de incorporação do Edifício Porto Rotterdam Residence:

R.2-58062, 15 de Outubro de 2020.
PROMESSA DE PERMUTA: Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Fração Ideal de Terreno por Área Construída no Local Sem Torna, datado de 01.07.2020.-
Promitente Permutante: MFV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 22.454.371/0001-86, com sede na Rua 980, nº 469, Centro, Balneário Camboriú-SC.-
Promitente Permutada: GTR EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 35.020.563/0001-26, com sede na Rua Curitiba, esquina com a Quinta Avenida, nº 505, sala 06, Bairro dos Municípios, Balneário Camboriú-SC.-
Objeto: O terreno matriculado prometido em permuta por área a ser construída que corresponderá as seguintes unidades do Edifício Porto Rotterdam Residence: Sala 05, Apartamentos nº 802, 1001, 1002, 1101, 1501, 1502, 1801, vagas de garagem nº 03A/03B, 04A/04B, 06A/06B, 07A/07B, 08A/08B, 09A/09B, 10A/10B e 11.-
Valor: R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais).-
Obs.: 1) Protocolo conservado nos termos do artigo 643, §4º do CNCGJ-SC/2013. 2) No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI.-
PROTOCOLO: Nº 105325 de 14/09/2020.
Emolumentos: R\$1.602,00, Selo de fiscalização: FYB02293-3ZX2 R\$ 2,80.-
Lucia Dal Pont - Registradora Titular.-

continuação da Matrícula nº 58062 - Registro Geral	ficha.1-verso
<p>INCORPORAÇÃO: Mediante apresentação de requerimento datado de 28.08.2020, pela incorporadora GTR EMPREENDIMENTOS LTDA., tendo sido satisfeitas as exigências da Lei Federal nº 4591/64 e suas alterações, apresentados e arquivados os documentos estabelecidos no art. 32 da referida lei, Projeto Legal Arquitetônico aprovado pela municipalidade sob protocolo nº 80/20 e Parecer nº 098/2020, RRT nº 0000009257930 da Responsável Técnica Karine Lise Schafer, CAU/BR nº A63637-1; RRT nº 9861389 do Responsável Técnico Walter Strauch Neto, CAU/BR nº A1202677; ART nº 7300911-0 da Responsável Técnica Mariane Brandalise Bergamo, CREA/SC nº 150021-1; Licença Ambiental Prévia com Dispensa de Licença Ambiental nº 3482/2020 emitida pelo IMA- Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina em 17.06.2020; Certidão de Substituição de Pranchas nº 086/2020, emitida em 14.10.2020 pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Orçamentária; segue o registro da incorporação imobiliária do Edifício Porto Rotterdam Residence, que possuirá 01 bloco com 20 pavimentos, sendo composto por 06 salas comerciais, 26 apartamentos, 47 vagas de garagens (sendo 07 vagas simples e 40 vagas duplas) e 07 vagas para motos:</p> <p>-----Unidades/Áreas Reais da Construção-----</p>	

8.3. Destaca-se, da R4-58062, também de 15/10/2020, que a Promessa de Permuta entre GTR e MFV dar-se-ia por área construída:

<p>R.4-58062, 15 de Outubro de 2020.</p> <p>PROMESSA DE PERMUTA: Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Fração Ideal de Terreno por Área Construída no Local Sem Torna, datado de 01.07.2020.-</p> <p>Promitente Permutante: GTR EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 35.020.563/0001-26, com sede na Rua Curitibaanos, esquina com a Quinta Avenida, nº 505, sala 06, Bairro dos Municípios, Balneário Camboriú-SC.-</p> <p>Promitente Permutada: <u>MFV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA</u>, sociedade empresária limitada, CNPJ 22.454.371/0001-86, com sede na Rua 980, nº 469, Centro, Balneário Camboriú-SC.-</p> <p>Objeto: <i>As unidades a serem construídas do Edifício Porto Rotterdam Residence representadas pela Sala 05. Apartamentos nº 802, 1001, 1002, 1101, 1501, 1502, 1801, vagas de garagem nº 03A/03B, 04A/04B, 06A/06B, 07A/07B, 08A/08B, 09A/09B, 10A/10B e 11, prometidas em permuta pelo terreno matriculado.-</i></p> <p>Valor: R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais).-</p> <p>Obs.: 1) Protocolo conservado nos termos do artigo 643, §4º do CNCGI-SC/2013. 2) No prazo regulamentar será EMITIDA A DOL.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 105325 de 14/09/2020/</p> <p>Emolumentos: R\$1.602,00, Selo de fiscalização: FYB02295-1NIC R\$ 2,80.-</p> <p>Lucia Dal Pont - Registradora Titular.-</p> <p>AV 5-58062, 15 de Outubro de 2020</p>
--

8.4. Registros posteriores referem-se às alterações da permuta, em razão do aumento das unidades a serem construídas, decorrente da Outorga Onerosa. Nada obstante, é possível aferir-se da R-9-58.062, de 15/02/2023, que a permuta seria por área construída e que a construção dar-se-ia sob o regime de administração (preço de custo).

Inscrição Imobiliária: 01.02.176.0357.001.
Obs.: 1) Incorporação imobiliária cuja construção será pelo regime de administração (a preço de custo). 2) Avaliação do custo global da construção: R\$22.255.351,52, em 07.01.2023 (Art.62 da Lei Federal nº 4591/64). 3) O empreendimento não está sujeito ao prazo de carência (Art.34 da Lei Federal nº 4591/64). 4) O presente registro substitui a incorporação do R.7.
Protocolo: 118.729, de 01/02/2023. Emolumentos: R\$1.953,24. Selo de fiscalização: GSB12906-E1Z9. Valor do selo: R\$ 3,39.
Lucia Dal Pont - Registradora Titular.

8.5. Finalmente, da R11-58.062, de 15/02/2023 consolida a permuta do terreno por área construída, entre a GTR e a MFV:

R-11 - 58.062 - 15 de fevereiro de 2023
PROMESSA DE PERMUTA: Instrumento Particular de Distrato Parcial e Rerratificação da Promessa de Permuta de Terreno Urbano por Fração de Área a ser Construída no Local, datado de 15.12.2022.
Promitente Permutante: GTR EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 35.020.563/0001-26, com sede na Rua Curitibaanos, esquina com a Quinta Avenida, nº 505, sala 06, Bairro dos Municípios, Balneário Camboriú-SC.
Promitente Permutada: MFV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 22.454.371/0001-86, com sede na Rua 980, nº 469, Centro, Balneário Camboriú-SC.
Objeto: *As unidades a serem construídas do Edifício Porto Rotterdam Residence representadas pela Sala 05, Apartamentos nº 702, 901, 902, 1001, 1401, 1402, 1701, vagas de garagem nº 03A/03B, 04A/04B, 06A/06B, 07A/07B, 08A/08B, 09A/09B, 10A/10B e 11, prometidas em permuta pelo terreno matriculado.*
Valor: R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais).
Obs.: No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI.
Protocolo: 118.730, de 01/02/2023. Emolumentos: R\$1.937,00. Selo de fiscalização: GSB12910-JVYK. Valor do selo: R\$ 3,39.
Lucia Dal Pont - Registradora Titular.

9. Esses são alguns pontos fundamentais, cronológicos, que norteiam os fatos jurídicos da escritura, especialmente sobre o fato de que a incorporação foi realizada pela GTR (Edifício Porto Rotterdam Residence).

10. Tal digressão é necessária, para verificação sobre se a permuta, e o requerimento do Recorrente, dizem respeito à área construída, inclusive, ou ao terreno, objeto da obra.

11. Além disso, cabe destacar os documentos juntados pelo Recorrente, no despacho 33:

11.1. Declaração do Contador atestando que a obra foi executada

pela empresa GTR:

DECLARAÇÃO

DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS QUE CONFORME INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO A EMPRESA MEV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, CADASTRADA NO CNPJ 22.454371/0001-86, COM SEDE NA RUA 980, Nº 469 – BAIRRO CENTRO – NA CIDADE DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SC É PROPRIETÁRIA DE TERRENO COM FRAÇÃO IDEAL DE 792 M2, REPRESENTADO PELOS LOTES 11,13 E 15 DO LOTEAMENTO VILA MAUSI, RUA 3310, CENTRO BALNEARIO CAMBORIU – SC, COM MATRICULA Nº 58.062 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BALNEARIO CAMBORIÚ – SC, E EFETUOU PERMUTA COM A EMPRESA GTR EMPREENDIMENTOS LTDA, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ: 35.020.563/0001-26 COM SEDE NA RUA CURITIBANOS, BAIRRO DOS MUNICÍPIOS – BALNEARIO CAMBORIÚ – SC, COM TROCA DE FRAÇÃO DE UNIDADES COMERCIAL E RESIDENCIAIS DO EDIFÍCIO PORTO ROTTERDAN RESIDENCE. A VERACIDADE DOS FATOS SE COMPROVA NOS LIVROS DOS SPED FISCAL.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 28 DE SETEMBRO DE 2023.

10.2. Constam, ainda, do referido despacho, o balanço patrimonial da GTR, referente à administração da obra e construção do empreendimento, e o Contrato de Prestação de Serviços entabulado com a construtora R21 Empreendimentos, Construtora e Incorporadora Ltda., para a construção do Edifício Porto Rotterdam Residence.

12. Também, do despacho 25, verifica-se que o Alvará de Construção foi emitido em nome da GTR Empreendimentos Ltda.:

Número de Ordem: 2020/110 Inicial	Número de Projeto: 2020/10080	Início da Obra: 05/08/2020	Data Acréscimo:	Válido até: 30/08/2022
--------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------------	---------------------------

Pelo presente é concedido licença para realização de obra de Construção Civil.

Concedido a (ao): GTR EMPREENDIMENTOS LTDA	
DIC: 21180	Inscrição Imobiliária: 01.02.176.0357.001
Endereço: RUA: 3310 Bairro: CENTRO Loteamento: VILA MAUSI Complemento: LOTES/11/P/13/15/P/13 Área Total da Obra em M2: 7.905,52 Edifício: PORTO ROTTERDAM RESIDENCE	

AFIXAR EM LUGAR VÍSEL

18

13. Já no despacho 14, inclusive, o Recorrente havia juntado os alvarás emitidos em nome da GTR.

14. Ainda que o Fisco aduza que o Alvará tenha sido emitido em nome do Edifício Porto Rotterdam Residence, trata-se de Renovação de Alvará, conforme, inclusive, confirmado pelo Despacho 29, da Secretaria de Planejamento:

Prezados, boa tarde!

O alvará inicial realmente foi emitido no nome da GTR Empreendimentos Ltda, pois o dic do terreno estava cadastrado em nome da GTR, e no sistema antigo que eram feitos os alvarás de construção, não havia como mudar o nome do proprietário, o alvará tinha que ser emitido em nome que estava cadastrado o DIC do terreno na secretaria da fazenda.

Como não temos mais acesso ao antigo sistema, não conseguimos visualizar o alvará inicial, pois houve renovação.

Sendo assim, somente conseguimos visualizar o alvará do acréscimo de área e da renovação, que estão em nome do atual proprietário, Ed. Porto Rotterdam Residence, por isso foi informado no despacho 15, que nunca houve alvará de construção em nome da GTR Empreendimentos Ltda.

Segue em anexo Alvará (Renovação) com decréscimo de área e alvará de ampliação para conferência.

Att,

*Sibila L. Silva Villain
Assis. Administrativo
Depto. Análise de Projetos
Secretaria de Planejamento Urbano*

15. Cotejando-se os documentos, é possível aferir-se, também, que *Ed. Porto Rotterdam Residence* é a denominação dada à incorporação, feita pela Recorrente (GTR).

16. Portanto, entendo que a incorporação e a obra são de responsabilidade da GTR, tendo a MFV sido a permutante do terreno, sem área construída, naquele momento.

17. Nesse aspecto, portanto, entendo que a construção sob o regime de administração, com acréscimo de área, atrai a incidência das súmulas 110 e 470, do STF, donde se destaca que o ITBI não incide sobre a construção realizada pelos adquirentes, senão vejamos:

SÚMULA 110 –

O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" NÃO INCIDE SOBRE A CONSTRUÇÃO, OU PARTE DELA, REALIZADA PELO ADQUIRENTE, MAS SOBRE O QUE TIVER SIDO CONSTRUÍDO AO TEMPO DA ALIENAÇÃO DO TERRENO.

SÚMULA 470 –

O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" NÃO INCIDE SOBRE A CONSTRUÇÃO, OU PARTE DELA, REALIZADA, INEQUIVOCAMENTE, PELO PROMITENTE COMPRADOR, MAS SOBRE O VALOR DO QUE TIVER SIDO CONSTRUÍDO ANTES DA PROMESSA DE VENDA.

18. Sobre esse tema, ainda que sumulado, cabe, apenas para fundamentar as razões de decidir desse relator, destacar da jurisprudência catarinense:

Apelação Cível n. 0004328-96.2012.8.24.0037, de Joaçaba

Relatora: Desa. Subst. Bettina Maria Maresch de Moura

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA AJUIZADA CONTRA O MUNICÍPIO DE JOAÇABA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU.

POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO ITBI – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, SOBRE O VALOR TOTAL DA COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL (APARTAMENTO E VAGA DE GARAGEM), VINCULADA A CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. INSUBSISTÊNCIA. BASE DE CÁLCULO INCORRETA. FATO GERADOR LIMITADO À AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO. INCIDÊNCIA DO TRIBUTO SOBRE O VALOR DA ÁREA A SER CONSTRUÍDA. VEDADA. MANUTENÇÃO DO DECISUM QUE SE IMPÕE. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NAS SÚMULAS 110 E 470 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. PRECEDENTES DESTA CORTE ESTADUAL.

"É indevida a cobrança do ITBI sobre o valor do contrato destinado à construção futura de imóvel, porquanto não constitui seu fato gerador, devendo incidir apenas sobre o montante da fração ideal do respectivo terreno, este efetivamente adquirido e transferido" (TJSC, Apelação Cível n. 0304542-59.2014.8.24.0064, de São José. Quarta Câmara de Direito Público. Rel. Desa. Sônia Maria Schmitz. Data do julgamento: 14.09.2017).

APELAÇÃO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015. ESTIPÊNDIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVIDOS À PARTE APELADA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 0004328-96.2012.8.24.0037, da Comarca de Joaçaba, 2ª Vara Cível, em que é Apelante Município de Joaçaba e Apelado Ivam Sergio Schirmer.

A Quarta Câmara de Direito Público decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pela Exma. Sra. Desa. Sônia Maria Schmitz, sem voto e dele participaram, com voto, o Des. Odson Cardoso Filho e a Desa. Vera Lúcia Ferreira Copetti.

Florianópolis, 27 de agosto de 2020.

Bettina Maria Maresch de Moura

Relatora

19. Assim, entendo que se trata de edificação de obra, sem aquisição onerosa de unidades autônomas, seja a que título se pudesse descrever, eis que a obra se deu por administração.

20. Ou seja, aquisição da propriedade, no presente caso, dá-se por acessão, e não por aquisição onerosa.

21. Assim, voto por dar provimento ao Recurso manejado por GTR Empreendimentos Ltda., para a emissão da guia de ITBI referente à permuta do terreno, considerando-se, apenas, a área do imóvel, sem a edificação realizada a posterior.

É como voto.

Balneário Camboriú, 27 de fevereiro de 2023.

Marcelo Azevedo dos Santos
Conselheiro



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DF13-0190-6153-AC25

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

- ✓ MARCELO AZEVEDO DOS SANTOS (CPF 807.XXX.XXX-97) em 16/04/2024 10:04:17 (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/DF13-0190-6153-AC25>