

RECURSO TRIBUTÁRIO n.º 419/2023

Recorrentes: MANOEL SADI FERREIRA

Relator: Conselheiro Leandro Ivan Pinto

Relatório:

1. ASSUNTO: IPTU – LANÇAMENTO DE COBRANÇA IPTU/ITBI – EMISSÃO DE GUIA DE RECOLHIMENTO – FRAÇÃO IDEAL DA UNIDADE – CONSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO PELA MUNICIPALIDADE
2. Para um melhor entendimento do processo transcrevo a Decisão Administrativa nº 0657/2023/GSFA:

PROCESSO ELETRÔNICO PROTOCOLO N°: 45.041/2023

CONTRIBUINTE: MANOEL SADI FERREIRA

ASSUNTO: LANÇAMENTO DE IPTU

DECISÃO ADMINISTRATIVA N° 0657/2023/GSFA

Trata-se de requerimento formulado pelo contribuinte acima identificado, por meio do qual, solicita, o lançamento do IPTU para o imóvel matriculado sob nº 126848 (código do imóvel nº 6129), registrado junto ao 1º Registro de Imóveis desta cidade, para fins de recolhimento do ITBI.

A unidade imobiliária objeto do pedido, refere-se ao apto. nº 302, do Bloco nº 05, do Condomínio Habitacional Rua Chapecó, de propriedade do requerente, conforme depreende-se da matrícula anexa, o qual foi adquirido por meio de convênio realizado entre o FURBES e diversos contribuintes que foram contemplados com a aquisição das unidades do COND. HAB. RUA CHAPECÓ.

Para fins de instrução, o protocolo foi submetido a análise do Departamento de Cadastro Fazendário, o qual manifestou inicialmente por meio dos Despachos nº 8 e 10, conforme segue:

“O Departamento de Cadastro Fazendário, vem por meio deste, informar que os respectivos apartamentos do conjunto habitacional denominado Lar Legal sites as Ruas Canoinhas e Chapecó, conforme as matrículas 83729 e 48148 do 1º Registro de Imóveis, representados pelos apartamentos e Blocos abaixo relacionados: Rua canoinhas Bloco 01: apartamentos

101, 102, 202, 302 e 401 (Odilia Maria Lourenço não possui cadastro de contribuinte); Bloco 03, 101, 102, 201, 202 e 301; Bloco 04: apartamento 101, 201, 301; Rua Chapecó Bloco 01: apartamentos 102; Bloco 03: 101, 102, 202, 301, 302, 401 e 402; Bloco 04: apartamento 402; Bloco 05: apartamentos 102, 202, 302, 402; Bloco 06: apartamentos 301, 302, 401. Alguns deles possuem dívidas das respectivas unidades junto a Secretaria da Fazenda, de acordo com a tabela elaborada por este Departamento (anexo a este) ressaltando que informamos aqui somente aqueles já matriculados, e não todos os apartamentos existentes. (...) Informamos que o imóvel do requerente conforme levantamento efetuado, não possui dívidas localizadas até o presente momento.

Contudo, considerando que o protocolo em exame, trata-se de solicitação efetuada pelo supracitado contribuinte, no presente momento, será analisado tão somente o caso em questão, devendo as demais informações prestadas pelo Departamento de Cadastro Fazendário, que envolvem as outras unidades do Condomínio Habitacional Rua Chapecó, serem devidamente apuradas mediante regular processo interno.

Deste modo, o protocolo retornou ao Departamento de Cadastro Fazendário (Despacho nº 11), com a finalidade de complementar as informações contidas no mencionado Despacho nº 10, especificamente em relação ao solicitado pelo requerente/contribuinte, considerando que o condomínio encontra-se pendente de regularização até o presente momento. Por sua vez, o citado Departamento, após análise, manifestou-se através do despacho nº 12, informando "(...) ser impossível o lançamento parcial de unidades imobiliárias de um condomínio (para tributação), visto que a fração de solo ficará muito maior do que realmente a unidade possui." (grifamos)

Posto isso, considerando todas as informações contidas no presente protocolo, bem como os documentos que o instruem, e em especial a manifestação do Departamento de Cadastro Fazendário (Despacho nº 12), que registra a impossibilidade de lançamento da unidade imobiliária objeto do pedido, por tratar-se de lançamento parcial de unidades do Condomínio Habitacional Rua Chapecó, vez que o mesmo não encontra-se regularizado, INDEFIRO o requerimento formulado, e encaminho o protocolo para ciência do requerente quanto aos termos da presente decisão.

Por derradeiro, ressaltamos que, havendo irresignação 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. Intime-se.

Balneário Camboriú, 09 de novembro de 2023.

SILVIO RIBEIRO Secretário da Fazenda Balneário Camboriú

3. Transcreve-se o Despacho 5 do referido processo, que informa não haver débitos do Contribuinte/Recorrente, o que é reforçado no Despacho 10.

Despacho 5- 45.041/2023
Encaminhado 09/05/2023 15:14

Anderson S.
SFA - DEAT - ASS
Assistente Administrativo
SFA - DEAT - Dep...

Prezado Diretor,,

Considerando que o objeto iniciou por meio de convênio realizado entre o FURBES e diversos contribuintes com foram contemplados com a aquisição das unidades do COND. HAB. RUA CHAPECO.

Desta forma, os lançamentos foram realizados junto aos nomes dos contribuintes, conforme pode ser apreciado em RDD anexo, já que, na época não foi informado pelo FURBES a unidade que estava sendo adquirida por cada contribuinte.

Em consulta junto ao sistema tributário (Sigam Web), obtém-se o RDD no valor global de R\$ 1.942.206,50, onde deverá ser identificado pelo FURBES, o valor devido por cada unidade e a confirmação se permanece os mesmos devedores.

Nesta linha, para dirimir a dúvidas apresentada no despacho (3), sugiro que o SFA DECF, provoque o FURBES, para melhores esclarecimentos sobre o questionamento apresentado do despacho informado.

Sendo assim, encaminhado para ciência e remessa ao SFA DECF, para demais providências.

Respeitosamente, * Wagner Basso - SFA - DEAT

Anderson Schug da Silva
Assistente Administrativo
Matrícula 11370

4. Os Despachos 3 e 8 tratam de unidades não condizentes com a do Contribuinte/Recorrente, talvez, apenas constando como efeito ilustrativo.

5. Transcreve-se o Despacho 12 que trata da impossibilidade de atribuição de fração ideal da unidade:

Despacho 12- 45.041/2023
Encaminhado 08/11/2023 14:46

Karine S. SFA - DECF
Assistente Administrativo
SFA - GSFA - Ass...
A/C Lana B.

Prezada,

O Departamento de Cadastro Fazendário informa ser impossível o lançamento parcial de unidades imobiliárias de um condomínio para tributação, visto que a fração de solo ficará muito maior do que realmente a unidade possui.

Atenciosamente,
Karine Sousa Santana
Assistente Administrativo

6. Transcreve-se o teor da matrícula imobiliária nº 126.848 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis:

Matrícula nº 126.848	Livro nº 2	ficha 1
Balneário Camboriú, 15 de abril de 2020. Imóvel: Apartamento nº 302 do Bloco 05 do Condomínio Habitacional Rua Chapecó, situado na rua Chapecó, bairro dos Municípios, Balneário Camboriú-SC, com área privativa de 42,40m ² , área comum de 9,64m ² e área total de 52,04m ² , correspondendo a fração ideal do solo e partes comuns equivalentes a 0,05.- Proprietário: MANOEL SADI FERREIRA, RG 3.370.830-SSP/SC, CPF 895.783.769-87, nascido em 23/08/1963, brasileiro, solteiro, taxista, residente e domiciliado na rua Caçador, nº 415, bairro dos Municípios, Balneário Camboriú-SC.- Registro anterior: M-48148, fl. 145 do livro do livro 2-FM, M-48149, fl. 146 do livro 2-FM e M-48728, fl. 025 do livro 2-FO deste 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.- PROTOCOLO: Nº 295.327 de 15/04/2020. (SM).- Luísa Steiner Schroeder - Registradora Substituta		
AV.1-126.848, 15 de abril de 2020. CONDOMÍNIO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO: Matrícula aberta de conformidade com o Ofício datado de 12.03.2020, expedido autos de Procedimento Comum Cível nº 0305013-19.2018.8.24.0005 da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú-SC, e decisão de fls. 678/681, datada de 12.03.2020, da MM. Juíza Iolanda Volkmann a qual autorizou o registro do título de propriedade e concedeu o prazo de 180 (cento e oitenta dias), salvo justificada necessidade de prorrogação, para a Prefeitura Municipal regularizar a constituição e especificação do Condomínio Habitacional Rua Chapecó.- PROTOCOLO: Nº 295.327 de 15/04/2020. (SM) Emolumentos e selo isentos.- Selo de fiscalização: FSX34884-6WJ7 (Isento).- Luísa Steiner Schroeder - Registradora Substituta		

7. Transcreve-se parcialmente o teor da matrícula imobiliária nº 48.148 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis, que trata da área do terreno, indefinido se é total ou parcial:

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2 - FM	REGISTRO GERAL	Fls.: 145
MATRÍCULA Nº. 48148		
Balneário Camboriú, 20 de outubro de 1989.- Imóvel: <u>UM TERRENO</u> , situado no lugar Taboleiro, nesta cidade, / e Comarca, com a área de 504,00m ² , representado pelos <u>lotes - 50 e 52</u> do <u>loteamento JARDIM BALNEÁRIO BLUMENAU</u> , medindo 24,-00m, na frente, ao Sul com a rua Chapecó e, com igual metragem nos fundos, ao Norte com os lotes 49 e 51; estrema a Leste com o lote 48 e, a Oeste com o lote 54, medindo em cada estrema 21,00m.- Sem benfeitorias.- Proprietária: HELGA TOENJES, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, portadora do CPF nº 004 571 249-20. Registro anterior nº 19355, fls.252 do livro 2-BN, deste Ofício.-		

Das considerações do Relator:

8. Como exposto no item 6, o Empreendimento carece de regularização da Constituição e Especificação do Condomínio Habitacional, com prazo de 180 dias para regularização pela Municipalidade a partir de 12/03/2020, o que não é comprovado no processo se já ocorreu.
9. A matrícula nº 126.848 traz a fração ideal do solo equivalente a 0,05, como também, as referidas áreas privativa e total. Já o Despacho 12, descrito no item 5, diz ser impossível realizar o lançamento em virtude da referida fração ideal estar em desproporção com a quantidade de unidades do Condomínio.
10. A **NBR 12.721**, seção 3.13, define a “fração ideal” como: “3.13 **fração ideal**: Fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta”. Segundo o artigo 1º, § 2º, da Lei 4.591/64, cada unidade autônoma terá como parte inseparável uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.
Fonte: <https://oliveiraedansiguer.adv.br/calculo-da-fracao-ideal-para-incorporadores-guia-definitivo/>
11. No Despacho 5, lê-se: “Nesta linha, para dirimir a dúvidas apresentada no despacho (3), sugiro que o SFA DECF, provoque o FURBES, para melhores esclarecimentos sobre o questionamento apresentado do despacho informado.”
12. O Fundo Rotativo de Bem Estar Social - FURBES, segundo o sitio oficial da Municipalidade:

Portal Transparência Ouvidoria Legislação Diário Municipal A Cidade Contato | 47 3267.7000



PREFEITURA
**BALNEÁRIO
CAMBORIÚ**

BUSCA GERAL (Digite pelo m

SECRETARIAS E ENTIDADES ▾ SERV

← VOLTAR | PMBC / FUNDO ROTATIVO DO BEM ESTAR SOCIAL (FURBES)

■ Fundo Rotativo do Bem Estar Social (FURBES)

O FURBES é o órgão responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social do município. Regulamentado pela Lei Municipal nº1326/94, realiza ações no âmbito da moradia, promoção humana e regularização fundiária.

- **O que é habitação de interesse social?**

É aquela destinada à população que vive em condições de habitabilidade precária e/ou com renda igual ou inferior a cinco salários mínimos.

A Política Municipal de Habitação tem por objetivo universalizar o acesso à moradia com condições adequadas de habitabilidade, priorizando os segmentos sociais vulneráveis por meio de instrumentos e ações de regulação normativa, urbanística, jurídico-fundiária e de provisão.

- **Programas, Projetos e Ações Desenvolvidas**

O Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, beneficia 395 famílias através de melhorias urbanas, regularização fundiária e novas moradias.

Complexo 6ª Avenida: Regularização das unidades habitacionais do complexo localizado às margens do Rio Peroba.

Fonte: <https://www.bc.sc.gov.br/conteudo.cfm?caminho=fundo-rotativo-do-bem-estar-social-furbes>

13. Pelo acima exposto e para melhor compreensão do processo, foram solicitados os seguintes esclarecimentos:

- I. Ao FURBES/BC para esclarecer sobre o andamento da regularização do Condomínio;
- II. A Secretária da Fazenda para esclarecer se há ou não cobrança de IPTU da referida unidade e qual o seu número de cadastro, caso não seja esta declarada isenta;
- III. Ao Departamento de Cadastro para esclarecer se há como realizar o lançamento da fração ideal baseado na informação contida na matrícula nº 126.848, para tanto, é necessário ser apresentada a Planilha de Áreas do Empreendimento, a qual, informa a área total do empreendimento, das unidades e do terreno.

14. Foram obtidas as seguintes respostas dadas no Despacho 24 e 25:

Despacho 24- 45.041/2023
Encaminhado 28/02/2024 14:43

Karine S.
SFA - DECF - CIP...
Assistente Administrativo

A/C Willen P.
SFA - SC - Conse...

Prezado,

O Departamento de Cadastro Fazendário informa que, conforme Despacho- 12, não é possível o lançamento parcial de unidades imobiliárias de um edifício.

Atenciosamente,

Karine Sousa Santana
Assistente Administrativo

FOL ÚTII ?

Despacho 25- 45.041/2023
Respondido 29/02/2024 14:37

Bianca H. FURBES
Assistente Administrativo

SFA - SC - Conse...

Prezados,

informamos que estamos realizando a adequação do prédio, a fim de obter os alvará necessários, para então iniciar a regularização dos imóveis.

Ficamos a disposição para demais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Bianca Azevedo Holanda
Assistente Administrativo

15. As respostas obtidas nos Despachos 24 e 25 não trazem nenhum esclarecimento ou informação sobre o andamento do processo de regularização, ' considerações quanto ao prazo dado pela Vara da Fazenda Pública.

16. Reitera-se que a Averbação 1 da matrícula imobiliária nº 126.848 do Primeiro Ofício do Registro de Imóveis de 15/04/2020, tem como teor, a obrigatoriedade da abertura da matrícula da unidade imobiliária, bem como, concede o prazo de 180 dias para a

Municipalidade regularizar a constituição e especificação do Condomínio Habitacional Rua Chapecó a partir de 12/03/2020, determinada pela MM Juíza Iolanda Volkmann da Vara da Fazenda Pública desta Comarca.

17. O pedido do Contribuinte, segundo descrito no processo, transcrito pela Sra Georgia Uhlmann Schmitt, é a *solicitação de lançamento de IPTU, para fins de ITBI*, e pelo que pude compreender é que o Contribuinte deseja que seja emitido o IPTU referente a sua unidade, quiçá para venda futura da unidade, através da emissão da DTBI. Contudo, percebe-se que o imóvel possui matrícula (126.848 1ORIBC) e um cadastro imobiliário, DIC 6129.



Manoel Sadi Ferreira
manoelsadiferreira@hotmail.com
CPF 895.XXX.XXX-87
por Georgia S. - SGA - DEPE

↓

 SGA - DEPE - Pro...
CC CC

Entrada*: Atendimento pessoal

Contatos participantes:

1. Responsável Técnico

05/05/2023 15:37

IPTU - Lançamento de IPTU (Terreno)

DIC: 6129

Requerente solicita lançamento de IPTU, para fins de ITBI.

-
Georgia Uhlmann Schmitt
Estagiária

Anexos (2) Em lista | Em galeria

[id_05052023_012604.pdf](#) (503,99 KB)

[mat_05052023_012542.pdf](#) (801,39 KB)

18. Abaixo a Certidão Negativa de Débitos referente ao DIC 6129, embora inconclusiva quanto a unidade:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



Verificar autenticidade

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS - IMÓVEL

NÚMERO CERTIDÃO: 73720 / 2024	DATA DA EMISSÃO: 15/04/2024	DATA DA VALIDADE: 14/07/2024
CÓDIGO REDUZIDO: 6129	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.01.010.0380.001	
ENDEREÇO / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:		
Logradouro: CACADOR, 419	Complemento:	
Bairro: DOS MUNICÍPIOS	CEP: 88337-385	
CPF / CNPJ: 83.102.285/0001-07	PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE BALNEARIO CAMBORIU	
AVISO: Até o momento não constam débitos em aberto para este imóvel.		
DESCRIÇÃO: Ressalvado o direito da Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrado pela Secretaria da Fazenda Municipal.		

CÓDIGO DE CONTROLE DA CERTIDÃO

C2473720N9777D18

A autenticidade desta poderá ser confirmada na página da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú
<https://www.bc.sc.gov.br/>

Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

Rua Dinamarca, 320

19. Em se tratando de moradia de cunho social e diante da impossibilidade de chegar uma conclusão sobre os motivos da não regularização do empreendimento, já que não foi apresentada a lei correspondente que criou o complexo imobiliário da Rua Chapecó para que se possa analisar, se tal processo dispensa o rito de incorporação imobiliária descrito na Lei Federal nº 4.591/1964, embora a Lei Federal nº 10.406, Código Civil, em seu artigo nº 1.331, parágrafo terceiro, diz: “A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)”.

20. É recomendável que o FURBES/BC proceda a regularização do Empreendimento, bem como o acompanhamento do processo pela Ouvidoria Municipal.

Pelo acima exposto, venho declarar o voto.

21. Dou provimento ao Recurso para o fim de determinar o lançamento do IPTU do imóvel matriculado sob o número 126.848 do 1º ORIBC.

Balneário Camboriú, 28 de maio de 2024.

Leandro Ivan Pinto

Relator



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 686B-31EE-A984-7DC4

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

- ✓ LEANDRO IVAN PINTO (CPF 621.XXX.XXX-04) em 28/05/2024 11:53:17 (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/686B-31EE-A984-7DC4>