

Recurso Tributário n.º 423/2024

Processo Administrativo: Protocolo Eletrônico n.º 106.241/2023

Recorrente: RMN PARTICIPAÇÕES LTDA. – CNPJ Nº 42.252.910/0001-01

Conselheira Relatora: Mayra Danieli Dolzan

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso voluntário interposto pela contribuinte acima identificada, contra a Decisão Administrativa nº 0737/2023/DEAT, proferida em 19/12/2023 nos autos do pedido inicial – Protocolo nº 106.241/2023.

2. A recorrente, através do Protocolo nº 98.003/2023 solicitou emissão de guias de ITBI para os imóveis matriculados sob os nº 16967 e 24332, ambos registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade. Após, os trâmites, foram emitidas as guias de ITBI nº 13101/2023 e 13102/2023.

3. Dentro do prazo legal, a recorrente apresentou “Impugnação de Lançamento de Tributos” através do Protocolo 106.241/2023.

4. A impugnação foi encaminhada ao Departamento de Fiscalização Fazendária (DEFF), que após análise da Auditoria Fiscal emitiu o Parecer Fiscal nº 134/2023, concluindo que:

“(…)

Desse modo, registre-se que a recorrente não preencheu o requisito disposto no parágrafo único do artigo 3º do Decreto nº 1938/89 com redação dada pelo Decreto nº 9084/2018, qual seja, deixou de apresentar, no momento da interposição do recurso para revisão das bases de cálculo do ITBI, o Laudo Técnico de Avaliação nos moldes preceituados pelo referido Decreto.

Por fim, levando em consideração o pedido formulado, a legislação pertinente, bem como a ausência de apresentação do “Laudo Técnico de Avaliação”, opinamos pelo **INDEFERIMENTO DO PEDIDO** e, manutenção dos valores atribuídos pelo Fisco como bases de cálculo do ITBI aos imóveis representados pelos DICs nº 22290 e nº 43581.

“(…)”

5. Os autos foram encaminhados à Assessoria do Gabinete da Secretaria da Fazenda (GSFA), que expediu a Decisão Administrativa nº 0737/2023/GSFA em 19/12/2023, da qual extrai-se:

“(…)”

Desse modo, face a todo o exposto nos autos, em especial os termos e fundamentos contidos no Parecer Fiscal nº 134/2023 exarado pelo Departamento de Fiscalização Fazendária – Auditoria Fiscal (anexo ao Despacho n.º 3), 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.

“(…)”

6. Irresignada, em 05/01/2024, a requerente apresentou recurso voluntário, onde, alega, sucintamente:

“(...)

3. As bases de cálculo dos tributos, no entanto, foram superfaturadas e distintas do proposto pelo contribuinte, de tal forma que a quantia homologada foi imposta pela autoridade administrativa arbitrariamente e sem a devida apreciação do entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

(...)”

7. Requereu a recorrente:

“(...)

- a. a expedição da guia de recolhimento com base no preço declarado pelo contribuinte, com base no decurso de prazo de sete dias para o município tomar alguma providência após a declaração do contribuinte, conforme art. 2º, § 1º e 2º do Decreto nº 1938/1989;
- b. o reconhecimento do laudo técnico apresentado pelo contribuinte;
- c. no mérito, a reforma da decisão administrativa nº 0737/2023/GSFA, porque:
 - i. os valores apontados pelo contribuinte estão em conformidade com o valor venal dos imóveis (Tema 1.113 do STJ, alínea “a”);
 - ii. o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado e só poderá ser afastado por processo administrativo próprio, o que não ocorreu (Tema 1.113 do STJ, alínea “b”),
 - iii. o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Tema 1.113 do STJ, alínea “c”), e;

- iv. o critério eleito para aferição da base de cálculo (método comparativo) é inválido, pois não seguiu os parâmetros do art. 2º do Decreto 1938/1989 do Município de Balneário Camboriú e diretrizes fixadas pela Corte de Cidadania (TJSC, Apelação/Remessa Necessária nº 5005088-25.2019.8.24.0033, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Bettina Maria Maresch de Moura, Terceira Câmara de Direito Público, j. 21-03-2023).

É o relatório.

VOTO.

8. Presentes os pressupostos de admissibilidade, eis que o recurso foi protocolado em 05/01/2024, ou seja, dentro do prazo previsto na legislação municipal, reconheço o mesmo e passo a analisar as questões de direito, face ao teor da matéria trazida ao conhecimento deste colegiado.

9. Em consulta ao Protocolo 98.003/2023, que ensejou a emissão das guias de recolhimento de ITBI, se verifica no preenchimento das Declarações de Transação Imobiliária Inter Vivos, as seguintes informações apresentadas pela recorrente:

Referente Matrícula 16967

3. DADOS DO IMÓVEL			
DESCRIÇÃO: (tipo do imóvel, área, área construída etc.)			
FRAÇÃO IDEAL de 0,009% do terreno com a área de 1.596,78m ² , na Avenida Atlântica, Balneário Camboriú/SC, sobre o qual se acha construído o Edifício Albany, e o APARTAMENTO Nº 36, correspondente à fração ideal de terra citada, tendo à dita unidade a área total de 120,72m ² .			
ENDEREÇO DO IMÓVEL:			
Avenida Atlântica, nº 740, Centro, Balneário Camboriú/SC, 88330-006.			
Nº MATRÍCULA:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	DIC:
16.967	<input checked="" type="checkbox"/> 1º <input type="checkbox"/> 2º	01.01.008.0212.107	
4. DADOS DA OPERAÇÃO			
NATUREZA DO NEGÓCIO:		PERCENTUAL TRANSMITIDO:	
Integralização de Capital Social, decorrente da Cisão Parcial da Sociedade HOSPITAL VETERINÁRIO DARABAS LTDA com Incorporação da Parcela Cindida pela Sociedade RMN PARTICIPAÇÕES LIMITADA.		<input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> OUTRO: ESPECIFICAR:	
		VALOR DO NEGÓCIO:	
		R\$ 211.342,97.	
		DATA DO NEGÓCIO:	
		06/10/2023.	

Referente Matrícula 24332

3. DADOS DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO: (tipo do imóvel, área, área construída etc.)

FRAÇÃO IDEAL de 7,843m², ou seja 0,966%, do terreno com a área de 811,00m², Balneario Camboriu/SC, sobre o qual se acha construído o Edifício Garagens Albany, e o BOX nº 101, correspondente à fração ideal de terra citada, tendo a dita unidade a área total de 33,239m².

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Avenida Atlântica, nº 740, Centro, Balneário Camboriú/SC, 88330-006.

Nº MATRÍCULA: 24.332	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: <input checked="" type="checkbox"/> 1º <input type="checkbox"/> 2º	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.01.008.0213.102	DIC:
-------------------------	--	--	------

4. DADOS DA OPERAÇÃO

NATUREZA DO NEGÓCIO:

Integralização de Capital Social, decorrente da Cisão Parcial da Sociedade HOSPITAL VETERINARIO DARABAS LTDA com Incorporação da Parcela Cindida pela Sociedade RMN PARTICIPAÇÕES LIMITADA.

PERCENTUAL TRANSMITIDO:

100% OUTRO: ESPECIFICAR:

VALOR DO NEGÓCIO:

R\$ 22.945,54.

DATA DO NEGÓCIO:

06/10/2023.

10. No despacho 5 (Protocolo 98.003/2023), o Auditor Fiscal avaliador se manifestou esclarecendo que:

“Mediante a regular instauração do presente processo administrativo próprio (art. 148 CTN), o Fisco identificou que **o valor declarado não é condizente com a realidade de mercado contemporânea a data do fato gerador do ITBI (Outubro/2023), afastando portanto, a presunção de que o valor da transação conforme declarado pelo contribuinte é compatível com o valor destes imóveis em condições normais de mercado**, e assim, estima o valor que servirá como parâmetro para a base de cálculo do ITBI à ser recolhido aos cofres públicos, pelo método comparativo direto, observados os requisitos da NBR 14.653 relativos a Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos.
(...)” (Grifei)

11. No despacho 9, de 01/11/2023, o qual disponibilizou ao recorrente as referidas guias, se observa a seguinte informação:

“(…)”

O Departamento de Arrecadação da Prefeitura de Balneário Camboriú-SC, encaminha por meio do presente e-mail a (s) guia (s) para pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, conforme solicitado via PROTOCOLO **98.003/2023**.

Em caso de não concordância com o valor, o contribuinte poderá interpor recurso, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de emissão da guia que segue anexa, conforme preceitua o Art. 3º, Parágrafo Único do Decreto 1938/1989 e Lei 1368/1994. O referido recurso deverá ser instruído com laudo técnico de avaliação do imóvel, realizado por profissional habilitado, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhado do respectivo selo certificador, quando emitido por corretor de imóveis. (Art. 7º, § 9º da Lei 859/1989 c/c Art. 3º, parágrafo único, do Decreto nº. 1938/1989).

(...)” (grifei)

12. Vejamos do que trata a legislação mencionada acima:

Decreto 1938/1989

“Art. 3º. A guia para pagamento do imposto será emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda, e fará remissão aos dispositivos da Lei instituidora do imposto, ao fato gerador, à base de cálculo, à alíquota aplicável, à data limite para pagamento, bem como, se for o caso, aos dispositivos que se refiram às hipóteses de não incidência, isenção ou imunidade.

Parágrafo único. **A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto poderá ser oposta sob a forma de recurso administrativo, na forma da legislação em vigor, instruído com laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhado do respectivo selo certificador, quando emitido por corretor de imóveis.** (Redação dada pelo Decreto nº [9084/2018](#))” (grifei)

Lei nº 859/1989

“Art. 7º. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. (Redação dada pela Lei Complementar nº [84/2022](#))

(...)

§ 9º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do Imposto, será endereçada a repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

(...). (Grifei)

13. A fim de impugnar a base de cálculo do ITBI lançado, a recorrente ingressou com o Protocolo nº 106.241/2023, em 21/11/2023, apresentando suas razões, pedindo “(...) a alteração da base de cálculo do valor do ITBI, para seja considerado o valor do bem em questão (R\$ 234.288,51), à luz do que foi direcionado no Tema Repetitivo nº 1113 pelo STJ (...)”, bem como juntando os seguintes documentos:

- Cópia do cartão CNPJ da empresa RMN Participações Ltda;
- Cópia das guias de recolhimento de ITBI nº 13101 e 13102/2023;
- Cópia de “instrumento de protocolo de intenção e justificação de cisão parcial da sociedade Hospital Veterinário Darabas Ltda com incorporação da parcela cindida pela sociedade RMN Participações Limitada” (efeitos do registro na JUCESC em 30/05/2023 - NIRE 42206614408);
- Cópia da “Primeira Alteração e Consolidação do Contrato Social RMN Participações Limitada (efeitos do registro na JUCESC em 30/05/2023 - NIRE 42206614408);
- Cópia da “Oitava Alteração e Consolidação de Contrato Social Hospital Veterinario Darabas Ltda. (efeitos do registro na JUCESC em 30/05/2023 – NIRE 42202681801);
- Cópia de requerimento de “Cindibilidade do Título e a Averbação de Cisão Parcial com Integralização de Capital Social” direcionado ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, datado de 11/10/2023; e,

- Cópia de “Laudo de Avaliação Patrimonial Contábil” (efeitos do registro na JUCESC em 30/05/2023 – NIRE 42202681801).

14. A Auditoria Fiscal, considerando que *“o recurso interposto pelo recorrente é TEMPESTIVO, vez que o contribuinte, tomou conhecimento dos valores atribuídos pelo Fisco em 01/11/2023, ou seja, na mesma data da emissão das guias de recolhimento do ITBI (conforme registro de visualização), e posteriormente veio a exercer seu direito de ampla defesa e contraditório na data de 21/11/2023, portanto, antes de findo o prazo recursal de 20 (vinte) dias previsto na legislação municipal”*, passou a analisar o pedido com base na legislação vigente, emitindo o Parecer Fiscal nº 134/2023, em 15/12/2023.

15. Considerando que os valores apresentados pelo requerente na Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos correspondem a base de cálculo inferior ao valor venal, que nada mais é do que *“o valor de mercado que a coisa alcançaria se fosse colocada à venda”*, considerando que foi proporcionado a requerente o direito ao contraditório e a ampla defesa, bem como considerando que a recorrente deixou de apresentar a documentação mínima necessária exigida pela legislação municipal para instruir a impugnação (artigo 7º, § 9º da Lei 859/1989 e artigo 3º, Parágrafo único do Decreto 1938/1989), ou seja, deixou de apresentar **“laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhado do respectivo selo certificador, quando emitido por corretor de imóveis”**, o Fisco, assertivamente, opinou pelo indeferimento.

16. Em análise aos Protocolos 98.003/2023 e 106.241/2023, de fato se verifica que foram oportunizados o contraditório e a ampla defesa em cada etapa.

17. Quanto ao pedido de *“reconhecimento do laudo técnico apresentado pelo contribuinte”*, impossível acolhimento, visto que o documento apresentado não trata de laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhado do respectivo selo certificador, quando emitido por corretor de imóveis, conforme determina a legislação municipal, e sim de *“Laudo de Avaliação Patrimonial Contábil”*, elaborado por técnicos contábeis e contadores.

18. Quanto as alegações de que *“os valores apontados pelo contribuinte estão em conformidade com o valor venal dos imóveis”*, e que *“o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado e só poderá ser afastado por processo administrativo próprio, o que não ocorreu”*, não merecem crédito, pois, como já pacificado, sabido é que **“valor venal não é o preço acordado entre as partes, como alguns pensam, mas o valor de venda do bem ou direito em condições normais, isto é, o valor de mercado que a coisa alcançaria se fosse colocada à venda”** (Magieri, Francisco Ramos. ITBI Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Edipro, 2006, P. 193).

19. Ainda, ante as DTBI apresentadas, por óbvio os valores declarados não condizem com a realidade de mercado a época da data do fato gerador do ITBI (Outubro/2023), afastando portanto, a presunção de que o valor da transação conforme declarado pelo contribuinte é compatível com o valor destes imóveis em condições normais de mercado. E o Fisco, conforme observa no Protocolo 98.003/2023, efetuou lançamento mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 CTN).

20. No que tange a alegação de que “*o critério eleito para aferição da base de cálculo (método comparativo) é inválido, pois não seguiu os parâmetros do art. 2º do Decreto 1938/1989 do Município de Balneário Camboriú e diretrizes fixadas pela Corte de Cidadania*”, também não merece consideração. Vejamos o que o Superior Tribunal de Justiça, (REsp 1725761/SP – Recurso Especial 2018/0037742-9, da 2ª Turma. Relator: Min. Herman Benjamin. Data de julgamento: 17/04/2018 e publicado no DJe em: 24/05/2018),

“TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR REAL DE MERCADO DO IMÓVEL. VALOR VENAL DO IPTU OU VALOR DECLARADO EM CARTÓRIO NO NEGÓCIO JURÍDICO. DESNECESSIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

Trata-se, na origem, de Mandado de Segurança destinado a afastar a possibilidade de o Município de São João da Boa Vista/SP fixar como base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis por outro critério senão o do valor venal estabelecido para o IPTU ou o valor do negócio jurídico declarado pelos compradores ao Cartório de Registro Imobiliário.

O STJ já firmou jurisprudência no sentido da possibilidade de o Município, no exercício da sua competência tributária, vir a arbitrar o valor do ITBI pelo valor real de mercado do imóvel, não ficando adstrito ao valor venal fixado para o IPTU, nem aquele declarado pelo comprador e vendedor no ato do registro imobiliário do negócio jurídico celebrado. Exige-se, apenas, que o arbitramento da base de cálculo seja precedido de regular processo administrativo. Precedentes: AgRg no AREsp 847.280/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016; AgRg no REsp 1550035/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 27/10/2015, DJe 05/11/2015; AgRg no AREsp 547.755/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/10/2014, DJe 30/10/2014. Recurso Especial provido. (Grifei)

21. Também, dispõe o artigo 2º do Decreto Municipal n.º 1938/1989, com redação alterada pelo Decreto n.º 9084/2018:

“Art. 2º. Para efeito de determinação de base de cálculo do ITBI e emissão da respectiva guia de recolhimento, o Fisco Municipal tomará em conta:

I - o preço declarado pelo contribuinte;

II - os preços advindos das transações de bens de mesma natureza ocorridas no mercado imobiliário de Balneário Camboriú;

III - características do imóvel, localização, custo unitário da construção, das ofertas à venda no mercado imobiliário, da equiparação com valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

IV - os valores na planta genérica de valores do Município.

(...)”

22. O citado artigo esclarece os procedimentos adotados pelo Fisco Municipal para a determinação do valor da base de cálculo do ITBI. Frise-se que em nenhum momento o Fisco buscou, sem fundamentos legais, arbitrar valor superior ao de mercado, mas tão somente determinar as bases de cálculo baseado em parâmetros condizentes com a realidade, e dentro da metodologia uniformizada em todo o território nacional pela ABNT NBR 14.653, referida norma fixa parâmetros a serem seguidos no intuito de obter dados concretos para fins da obtenção de avaliação de imóveis.

23. Se não bastasse, há de se considerar que para melhor exercer a sua função, embora não seja requisito legal à atribuição funcional de lançar tributos, os Auditores Fiscais possuem certificação em curso de avaliação de imóveis, ministrado conforme resolução COFECI nº 1.066/2007.

24. Ante o exposto, considerando o pedido formulado, todos procedimentos e documentação acostada nos Protocolos envolvidos - Protocolo de Emissão de Guia, nº 98.003/2023; Protocolo de Impugnação de Lançamento de Tributos, nº 106.241/2023 e Recurso Tributário nº 423/2023 – bem como a legislação municipal vigente, esta Conselheira não tem dúvidas que os valores atribuídos aos imóveis, pelo Fisco Municipal para fins de determinação da base de cálculo para recolhimento de ITBI, está de acordo com as regras do artigo 2º do Decreto Municipal n.º 1938/89, com redação alterada pelo Decreto nº 9084/2018.

É a intenção de voto.

Balneário Camboriú(SC), 30 de abril de 2024.

Mayra Danieli Dolzan
Conselheira



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E1C2-D722-6AAE-B819

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



MAYRA DANIELI DOLZAN (CPF 038.XXX.XXX-75) em 25/06/2024 10:55:55 (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/E1C2-D722-6AAE-B819>