

## RECURSO TRIBUTÁRIO n.º 425/2023

**Recorrentes: Arlindo Benedito Sebold**

Relator: Conselheiro Leandro Ivan Pinto

### Relatório:

1. ASSUNTO: ITBI – RESTITUIÇÃO PARCIAL DE PAGAMENTO – VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO CONTRIBUINTE VERSUS VALOR VENAL DE AVALIAÇÃO MUNICIPALIDADE - EMITIDA A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, LEVADA AO REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO INDEFERIDO - RECURSO INTERPOSTO À SEGUNDA INSTÂNCIA.
2. Protocolado em 18/10/2023, é objeto do presente recurso a restituição parcial do pagamento realizado a Municipalidade referente ao recolhimento de ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis dos seguintes imóveis do Edifício Pharos, localizado na Avenida Atlântica, nº 5.690, Centro, nesta cidade, devidamente registrados no Segundo Ofício de Registro de Imóveis:
  - ✓ Apartamento nº 902 – Matrícula nº 61.254;
  - ✓ Garagem nº 97 – Matrícula nº 61.409;
  - ✓ Garagem nº 98 – Matrícula nº 61.410.
3. ITBI recolhido conforme demonstra Despacho 02 do Protocolo 96.816/2023 do presente Recurso Tributário, que totalizam R\$ 197.060,00 (cento e noventa e sete mil e sessenta reais):

Prezados,

Este Departamento de Contabilidade informa que identificou o ingresso da receita, do comprovante de pagamento apresentado, nos cofres públicos municipais, através da Francesa Bancária e no Relatório de Integração Contábil do sistema, conforme demonstrativo abaixo:

Imovel	Contribuinte	Nosso Número	Valor R\$	Francesa Bancária	Integração Contábil	Data Pagamento	Convênio
178846	1727599	79809	188.000,00	Anexo	Anexo	14/07/23	Itbi 224491 (81-3)
178999	1727599	79812	4.500,00	Anexo	Anexo	14/07/23	Itbi 224491 (81-3)
179001	1727599	79814	4.560,00	Anexo	Anexo	14/07/23	Itbi 224491 (81-3)

4. Em 05/01/2024, foi emitida a Decisão Administrativa nº 009/2024/GSFA, indeferindo o pedido do Recorrente:

Por todo exposto, face ao que restou apurado no presente caso, com fundamento no supracitado Parecer Fiscal n.º 131/2023, emitido pelo Departamento de Fiscalização Fazendária em caso análogo/similar ao presente, o qual acato na íntegra e adoto como razão de decidir, especialmente pelo fato de inexistir laudo técnico de avaliação do imóvel, **INDEFIRO** o requerimento formulado de restituição parcial dos valores pagos a título de ITBI – Guias nº 5928/2023 (código imóvel 178846), nº 5930/2023 (código imóvel 178999) e nº 5931/2023 (código imóvel 179001), dos imóveis matriculados sob nº 61254, 61409 e 61410, respectivamente, todos registrados no 2º RI BC, mantendo-se as bases de cálculo atribuídas pelo Fisco Municipal.

Intime-se.

Balneário Camboriú, 05 de janeiro de 2023.

**SILVIO RIBEIRO**  
Secretário da Fazenda

5. O Recorrente interpôs recurso voluntário a este Conselho de Contribuintes em 24/01/2024:

**II – DO PEDIDO**

Ante o exposto, requer seja recebido o presente **RECURSO VOLUNTÁRIO**, para o fim de reforma da decisão proferida pelo Secretário da Fazenda, determinando que seja revisto o lançamento de ITBI sobre os imóveis de Matrícula nº 61254, 614609 e 61410, de modo a assegurar ao contribuinte a restituição do indébito tributário.

13

Nestes termos,  
Pede deferimento.

Jaraguá do Sul/SC, 24 de janeiro de 2024

**ISRAEL BERNS**  
OAB/SC 29.083

**JULIANO JARDIM**  
OAB/SC 44.488-B

6. O presente recurso visa o pedido do Contribuinte para que a base de cálculo para a cobrança do ITBI seja o valor do negócio jurídico, comprovado pelo Contrato de Compra e Venda, Escritura Pública de Compra e Venda, bem como, pelos recibos de pagamento.

Excelências, o Recorrente fez o que lhe cabia para sustentar os valores que devem servir de base de cálculo para incidência do ITBI. Para tanto juntou ao processo, não somente o contrato de compra e venda devidamente assinado e com firma reconhecida, mas também os comprovantes de pagamento do valor avençado entre as partes.

Página 06 do Recurso do Contribuinte.

7. Em contrapartida a Municipalidade declara a preclusão da reclamatória, visto o Contribuinte, ter recolhido os valores das guias de ITBI emitidas pela Municipalidade, tendo renunciado ao seu direito de contestação dos valores, na época própria.

Ainda, importante frisar que o Fisco conferiu ao contribuinte oportunidade de exercer seu direito aos princípios da ampla defesa e contraditório, conforme preceitua art. 7º, § 9º da Lei 859/1989 c/c art. 3º, parágrafo único, do Decreto nº 1938/1989), porém, mesmo ciente das exigências legais acerca da necessidade de apresentação do laudo técnico de avaliação de imóvel, não veio apresentá-lo no momento da interposição deste pedido revisional.

Há que se mencionar que o laudo técnico é o documento hábil e necessário para que o contribuinte possa embasar seus argumentos a fim de se contrapor a base de cálculo do ITBI atribuída pela Autoridade Fazendária.

Página 04 da Decisão Administrativa GSFA.

8. Segue Tabela Comparativa referente ao valor da base de cálculo e valor do recolhimento do ITBI, com alíquota de 2%, totalizando um pedido de restituição pelo Recorrente de R\$ 81.060,00:

Alíquota 2%	MUNICIPALIDADE		RECORRENTE	
	Base de Cálculo	Valor do Imposto	Base de Cálculo	Valor do Imposto
<b>EDIFÍCIO PHAROS</b>				
Apartamento nº 902 – Matrícula nº 61.254	R\$ 9.400.000,00	R\$ 188.000,00	R\$ 5.500.000,00	R\$ 110.000,00
Garagem nº 97 – Matrícula nº 61.409	R\$ 225.000,00	R\$ 4.500,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.000,00
Garagem nº 98 – Matrícula nº 61.410	R\$ 228.000,00	R\$ 4.560,00	R\$ 150.000,00	R\$ 3.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 9.853.000,00</b>	<b>R\$ 197.060,00</b>	<b>R\$ 5.800.000,00</b>	<b>R\$ 116.000,00</b>

9. Da legitimidade da avaliação da Municipalidade:

**C) DO ARBITRAMENTO POR SUPOSTO VALOR DE REFERÊNCIA:**

Neste Município, caso o valor declarado pelo contribuinte esteja compatível com o valor de mercado é aceito no cálculo do ITBI. Contudo, em caso de divergência do valor de mercado é plausível a revisão administrativa do cálculo; assegurado ao contribuinte o contraditório e ampla defesa na fase administrativa no tocante a estimativa dessa base de cálculo atribuída pelo Fisco.

Diante disso, entendemos que não caberia restituição do ITBI com fundamento nos critérios para a estimativa da base de cálculo, posto que, as mesmas foram aceitas pelo contribuinte, portanto, não impugnadas no momento oportuno.

Ademais, não há na legislação municipal previsão de utilização de valor de referência para determinação da base de cálculo do ITBI. A base de cálculo deve ser fixada de acordo com o previsto nos já citados artigos 7º da Lei municipal nº 859/1989 e Decreto municipal nº 9084/2018. Há que se acrescentar que os Auditores Fiscais Tributários responsáveis pelo lançamento são peritos avaliadores certificados – ainda que essa não seja uma exigência legal –, porém, confere um amplo conhecimento do mercado imobiliário e suas variantes, as quais podem ser utilizadas como referência para se estimar a base de cálculo.

Página 03 da Decisão Administrativa GSFA.

10. Da dúvida do Recorrente quanto a base de cálculo atribuída pela Municipalidade:

A grandeza econômica a ser tributada (base de cálculo) não corresponde ao valor convencionado, decorrente do acordo de vontades entre as partes, para venda dos imóveis.

A harmonia entre a base de cálculo e a materialidade do tributo não foi respeitada.

Página 10 do Recurso do Contribuinte.

**Das considerações do Relator:**

11. Considerarei o Recurso Tempestivo por tratar-se de fato novo, pedido de restituição parcial de pagamento de ITBI, já acolhido na Primeira Instância.

12. Para melhor elucidação ao Recorrente quanto a mensuração da base de cálculo do caso em pauta, foi solicitado ao Presidente deste Conselho e seus integrantes, permissão para que seja juntado ao processo os seguintes documentos:

- a) O acesso ao protocolo que deu origem a emissão das guias de ITBI, cujos imóveis, estão descritos no item 02;
- b) O estudo realizado pelos Auditores Fiscais para atribuição da base de cálculo do ITBI, e desconsideração do valor informado pelo Recorrente.

13. Em 27/05/2024, através do Despacho 21, recebemos da Coordenadora de Procedimentos Fiscais da Municipalidade, as respostas das Diligências:

Anexos (13)      Em lista | Em galeria

<a href="#">AMOSTRA1_PHAROS_MAIO_2022_2_.pdf (528,59 KB)</a>
<a href="#">AMOSTRA2_PHAROS_JUNHO_2022_2_.pdf (754,05 KB)</a>
<a href="#">AMOSTRA3_PHAROS_JUNHO_2022_2_.pdf (290,92 KB)</a>
<a href="#">AMOSTRA4_PHAROS_2023_2_.pdf (173,69 KB)</a>
<a href="#">AMOSTRAS_PHAROS_2023_2_.pdf (509,44 KB)</a>
<a href="#">AMOSTRA6_PHAROS_2023_2_.pdf (129,57 KB)</a>
<a href="#">AMOSTRA_PHAROS_JUNHO_2022_2_.pdf (285,88 KB)</a>
<a href="#">Certificados_Auditores_1_2_2_.pdf (1,33 MB)</a>
<a href="#">em_46E7B41AA85A262F16B9DF5A_protocolo_63_616_2023_completa_verificada_2_.pdf (2,50 MB)</a>
<a href="#">ITBI_nota_tecnica_MP_Ministerio_Publico_2_2_.pdf (639,19 KB)</a>
<a href="#">MEMORANDO_PHAROS_APTO_902_2_.pdf (185,20 KB)</a>
<a href="#">MEMORIA_DE_CALCULO_PHAROS_APTO_902_2_.pdf (535,28 KB)</a>
<a href="#">Parecer_ABRASF_005_2022_ITBI_efeitos_RESP_1937821_final_2_Copia_2_.pdf (1,30 MB)</a>

14. Com base nos documentos apresentados, dentre eles o protocolo 63.616/2023, verifica-se que foi oportunizado ao Recorrente a oportunidade de contrapor os valores da avaliação por ocasião da solicitação das guias de ITBI com a apresentação de um laudo de avaliação imobiliária, e novamente, não apresentou por ocasião do protocolo 96.816/2023.

**Protocolo 3- 63.616/2023**

**De:** Luiz F. - SFA - DECF - CATEN  
**Para:** SFA - DECF - CITBI - Cadastro ITBI  
**Data:** 03/07/2023 às 15:34:02

**Protocolo solicitando a emissão de guia de ITBI.**

**DIC: 178846 - 178999 - 179001**

**CÓD. ÚNICO: 1727599 - 12553**

Fica o contribuinte **notificado** que a Declaração de Transmissão de Bens Imóveis – DTBI e demais documentos apresentados **serão analisados para efeito de determinação da base de cálculo do ITBI** e emissão da respectiva guia de recolhimento **pelo Fisco Municipal**, que 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, do qual terá o **prazo de 05 (cinco) dias úteis** para realizar a providência, contados do dia seguinte ao recebimento da declaração pelo Departamento de Fiscalização Fazendária - Auditoria Fiscal, **desde que tenham sido apresentados todos os documentos exigidos e as informações dos cadastros municipais estejam corretas.**

Expirando o prazo acima, sem que tenha sido determinada a base de cálculo do imposto, expedir-se-á a respectiva guia de recolhimento com base no preço declarado pelo contribuinte, desde que não inferior ao valor da planta genérica de valores, sem prejuízo de posterior verificação dos dados informados, com a aplicação da legislação municipal, e lançamento de ofício de eventual diferença.

A expedição da guia de recolhimento com base no preço declarado pelo contribuinte não implicará a sua homologação definitiva pelo Fisco, ressalvadas as hipóteses de prescrição.

Decreto nº. 1938/1989 (Art. 2º, I, II, III, IV, §§ 1º, 2º e 3º).

–

**Luiz Henrique Festi**  
*Assistente Administrativo*

**Protocolo 6- 63.616/2023**

**De:** Rui B. - SFA - DEFF - AUDITBI  
**Para:** SFA - DEFF - ITBI - Lançadoria de ITBI  
**Data:** 11/07/2023 às 12:59:24

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 (Julho/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.

Este valor ATRIBUÍDO, representa 100% da base de cálculo a ser utilizada para fins de ITBI, para as unidades imobiliárias descritas na DTBI apresentada e conferidas pelo Depto competente, devendo ser observado o percentual a ser transmitido conforme declarado, bem como, os demais elementos constantes na DTBI, em consonância com as matrículas e documentação anexas, bem como, a alíquota aplicável de conformidade com a Lei em vigor.

—  
**Rui Kennedy Bitencourt**  
*Auditor Fiscal de Tributos Municipais*

**Protocolo 7- 63.616/2023**

**De:** Aline M. - SFA - DEFF - ITBI  
**Para:** Representante: Luiz Carlos Nascimento  
**Data:** 11/07/2023 às 13:30:25

Bom dia

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 63616/2023.

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).

Para a emissão da Certidão de Quitação, esta guia poderá ser apresentada no balcão da Prefeitura, ou solicitada neste mesmo protocolo, no dia útil subsequente ao do pagamento.

Cordialmente,

Departamento de Arrecadação.

GUIA ENVIADA COM ALÍQUOTA REDUZIDA DE 2% CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 97/2023 PUBLICADA EM 19 DE JUNHO DE 2023.

§ 1º A guia de recolhimento terá vencimento 10 (dez) dias após o lançamento tributário, realizado pela Secretaria da Fazenda, cujo pagamento deve ser realizado dentro deste prazo, sob pena de perda definitiva do benefício da redução da alíquota de que trata o caput.

§ 2º Fica permitida a reemissão da guia de recolhimento, a pedido do interessado, desde que requerida expressamente antes do vencimento da guia original.

—  
*Aline Priscila Maia*  
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO

**Anexos:**

GUIA\_5928\_63616\_2023.pdf  
GUIA\_5930\_63616\_2023.pdf  
GUIA\_5931\_63616\_2023.pdf

ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
SECRETARIA DA FAZENDA  
GABINETE



**PROCESSO ELETRÔNICO**  
**PROTOCOLO Nº 96.816/2023**  
**REQUERENTE: ISRAEL BERNS**  
**CONTRIBUINTE: ARLINDO BENEDITO SEBOLD**  
**ASSUNTO: RESTITUIÇÃO DE ITBI**

**DECISÃO ADMINISTRATIVA Nº 009/2024/GSFA**

Por todo exposto, face ao que restou apurado no presente caso, com fundamento no supracitado Parecer Fiscal n.º 131/2023, emitido pelo Departamento de Fiscalização Fazendária em caso análogo/similar ao presente, **o qual acato na íntegra e adoto como razão de decidir, especialmente pelo fato de inexistir laudo técnico de avaliação do imóvel, INDEFIRO** o requerimento formulado de restituição parcial dos valores pagos a título de ITBI – Guias nº 5928/2023 (código imóvel 178846), nº 5930/2023 (código imóvel 178999) e nº 5931/2023 (código imóvel 179001), dos imóveis matriculados sob nº 61254, 61409 e 61410, respectivamente, todos registrados no 2º RI BC, mantendo-se as bases de cálculo atribuídas pelo Fisco Municipal.

Intime-se.

Balneário Camboriú, 05 de janeiro de 2023.

**SILVIO RIBEIRO**  
**Secretário da Fazenda**

15. Seguem as tabelas de amostras utilizadas pela municipalidade para avaliação dos imóveis, cujo material pode ser melhor visualizado no Despacho 21.

QUADRO AMOSTRAL TRANSMISSÕES SIMILARES								
2-APTO	NÚMERO DA GUIA	EDIFÍCIO	Logradouro	VALOR ATUALIZADO	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (m²)	R\$/m²	% REF. INT. DESVIO	DESCARTE REF. INT. DE DESVIO
AMOSTRA 1	4992/2022	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 8.071.377,71	307,79	R\$ 26.223,65	-11,38%	
AMOSTRA 2	6234/2022	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 7.841.074,40	307,79	R\$ 25.475,40	-13,90%	
AMOSTRA 3	6248/2022	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 7.841.074,40	307,79	R\$ 25.475,40	-13,90%	
AMOSTRA 4	6715/2022	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 8.337.195,09	307,79	R\$ 27.087,28	-8,46%	
AMOSTRA 5	13838/2022	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 12.712.957,99	499,01	R\$ 25.476,36	-13,90%	
AMOSTRA 6	1685/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 11.732.000,00	495,62	R\$ 23.671,36	-20,00%	
AMOSTRA 7	1688/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 7.286.000,00	307,79	R\$ 23.671,98	-20,00%	
AMOSTRA 8	3732/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 10.637.000,00	307,79	R\$ 34.559,28	16,80%	
AMOSTRA 9	5091/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.400.000,00	307,79	R\$ 30.540,30	3,21%	
AMOSTRA 10	5928/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.400.000,00	307,79	R\$ 30.540,30	3,21%	
AMOSTRA 11	5945/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.400.000,00	307,79	R\$ 30.540,30	3,21%	
AMOSTRA 12	6463/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.400.000,00	307,79	R\$ 30.540,30	3,21%	
AMOSTRA 13	6579/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.712.000,00	307,79	R\$ 31.553,98	6,64%	
AMOSTRA 14	7237/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.650.000,00	307,79	R\$ 31.352,55	5,96%	
AMOSTRA 15	9182/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 10.420.000,00	307,79	R\$ 33.854,25	14,41%	
AMOSTRA 16	10345/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.650.000,00	307,79	R\$ 31.352,55	5,96%	
AMOSTRA 17	10314/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.650.000,00	307,79	R\$ 31.352,55	5,96%	
AMOSTRA 18	6579/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.712.000,00	307,79	R\$ 31.553,98	6,64%	
AMOSTRA 19	7237/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.650.000,00	307,79	R\$ 31.352,55	5,96%	
AMOSTRA 20	9182/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 10.420.000,00	307,79	R\$ 33.854,25	14,41%	
AMOSTRA 21	10345/2023	PHAROS	ATLANTICA	R\$ 9.650.000,00	307,79	R\$ 31.352,55	5,96%	
AMOSTRA 22								
AMOSTRA 23								
AMOSTRA 24								

QUADRO AMOSTRAL OFERTAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO						
2-APTO	ANÚNCIO	IMOBILIÁRIA	VALOR DO APTO CONSID. REDUTOR 80%- FATOR COML	ÁREA TOTAL DA UNIDADE Considerada (m²)	R\$/m²	DESCARTE REF. INT. DE DESVIO
AMOSTRA 1	Pharos da Cechinel, conheça esta unidade de laje inteira, 02 Apartamentos Unificados (201 e 202), com 05 Suites, 07 Vagas de Garagens, e muita vista	VIVER NA PRAIA	R\$ 15.603.798,00	307,86	R\$ 50.684,72	ACIMA
AMOSTRA 2	Pharos Residence - Apartamento em andar alto e com vista total para a Orla de Balneário, o empreendimento de luxo está em uma região nobre da cidade, próximo ao Molhe da Barra Sul e com toda a infraestrutura de lazer e Life Style.	TONADRI	R\$ 8.334.213,72	307,86	R\$ 27.071,44	
AMOSTRA 3	Frente Mar - Andar alto - 04 Suites, 04 Vagas de Garagens - Apartamento no Edifício Pharos Residence - Em Construção Balneário Camboriú - Centro	SBX IMOVEIS	R\$ 8.401.374,24	307,86	R\$ 27.289,59	
AMOSTRA 4	Apartamento no Edifício Pharos - Pronto para morar - 04 Suites com 03 Vagas de Garagens, frente para o mar em Balneário Camboriú.	LUX HABITAT	R\$ 10.264.654,40	307,86	R\$ 33.341,96	
AMOSTRA 5	Apartamento no Edifício Pharos - Pronto para morar, com 04 Suites + 04 Vagas de Garagens - Alto Padrão - Frente para o mar.	BRUNO CASSOLA	R\$ 9.563.736,00	307,86	R\$ 31.065,21	
AMOSTRA 6	Apartamento no Edifício Pharos - Pronto para morar, com 04 Suites + 04 Vagas de Garagens, Finamente mobiliado equipado e decorado.	ATLANTIQUE IMOVEIS	R\$ 11.917.886,40	307,86	R\$ 38.712,03	

16. Reitera-se que há a compreensão que o valor pago pelo imóvel é o descrito pelo Recorrente, porém, a Lei Municipal nº 859/1989, em seu artigo 7º, em redação dada pela

Assinado por 1 pessoa: LEANDRO IVAN PINTO  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/02B7-6104-1AB3-0B65> e informe o código 02B7-6104-1AB3-0B65

Lei Complementar nº 84/2022, diz: “A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.”

17. Nota-se que as discussões quanto ao valor dos imóveis, vem unida a uma condição de diferença temporal, dada pela data de aquisição versus a data da escrituração, e num mercado dinâmico como o de Balneário Camboriú traz diferenças consideráveis, e em especial quando se trata de imóveis adquiridos em construção, como parece ser o caso. Vejamos, a compra deu-se em 15/02/2021, a matrícula foi aberta em 17/01/2022, as guias de ITBI foram emitidas em 11/07/2023, e a escrituração ocorreu em 25/08/2023, portanto, transcorrido um período de 2,5 anos.

18. Transcreve-se o memorando referente ao Protocolo nº 96.816/2023, emitido pela Coordenadora de Procedimentos Fiscais da Municipalidade:

**ASSUNTO** : PROTOCOLO 96.816/2023

Em apreciação ao processo em epígrafe, abaixo passamos a aduzir:

**FINALIDADE:** Fornecer informações acerca dos valores atribuídos como Base de Cálculo para cobrança do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóvel.

**OBJETO:** Unidade Imobiliária localizada no empreendimento denominado Edifício Pharos, apartamento nº 902, bem como suas respectivas garagens.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Atlântica, 5960 - Centro, Balneário Camboriú.

**CAPACITAÇÃO TÉCNICA:**

Primeiramente, cumpre esclarecer que a determinação da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóvel, advém da transmissão onerosa e foi realizada por servidor público efetivo, ocupante do cargo de Auditor Fiscal de Tributo Municipal, devidamente habilitado e com atribuição específica para lançamento de tributos, conforme determina a Constituição Federal. Há de se considerar que, para melhor exercer a sua função, embora não seja requisito legal à atribuição funcional de lançar tributos, o mesmo realizou curso de avaliação de imóveis, ministrado conforme resolução COFECI nº 1.066/2007.

## CRITÉRIOS:

Por ser um processo técnico que visa fornecer ao Município o valor mais condizente com a realidade a ser utilizado como Base de Cálculo para fins do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóvel, e que busca fortalecer a arrecadação local do tributo imobiliário, promover a justiça fiscal e social, sem abrir mão do tratamento isonômico dos contribuintes, seguindo, tanto quanto possível, as técnicas de avaliação da ABNT.

Foram realizados vários tipos de análises, tais como:

- Documentação apresentada e declarada pelo próprio contribuinte; Banco de Dados da Secretaria Municipal da Fazenda;
- Ofertas de Mercado;
- Valores declarados por outros contribuintes, em transações com imóveis de características semelhantes; Dados Específicos do Imóvel;
- Legislação aplicável;
- Fatores de compatibilização de amostras com o imóvel avaliado.

## METODOLOGIA:

Para a atribuição da base de cálculo que ora se discute, foi analisada toda a documentação apresentada pelo contribuinte, de onde foram extraídas as características gerais e específicas do imóvel, bem como, dados da negociação declarada.

Como preliminar, observa-se junto a DTBI, a falta de informação quanto a data da realização do negócio jurídico, levando o fisco a supor, que a negociação se **perfectibilizou em junho de 2023**, data contemporânea ao momento em que foi solicitada a guia para recolhimento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóvel, com valor para o negócio jurídico declarado em **R\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões de Reais)**.

Entendeu-se, ainda em proceder a regular adequação do valor declarado com o valor mercadológico a data do protocolo de solicitação da guia para recolhimento do tributo, ou seja, **03/07/2023**, de modo que foi realizada preliminarmente apuração da Base de Cálculo baseada no histórico de transmissões contidas no banco de dados da Secretaria da Fazenda Municipal, de apartamentos e garagens localizados no Edifício Pharos, **com os devidos tributos recolhidos, sendo portanto, premissas aceitas como válidas.**

Ato contínuo, a fim de validar os dados obtidos no Banco de Dados, foi utilizado complementarmente, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomenda a NBR 14.653.

Embora não se tenha por finalidade uma Avaliação Mercadológica, a utilização das mesmas técnicas definidas na NBR 14.653, apresenta-se altamente recomendada, pois levam em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário.

Partiu-se então para a composição do QUADRO AMOSTRAL, por meio de ofertas de pesquisa de mercado em sítios de imobiliárias na internet, concentrando em imóveis com as mesmas

características, bem como observando o parâmetro de valores relativo ao metro quadrado, **dos imóveis no próprio empreendimento em que está localizado o referido apartamento.**

Considerou-se ainda, a existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

A fim de não considerar o PREÇO ofertado para Compra e Venda como o VALOR a ser definido para a Base de Cálculo do tributo, torna necessário a aplicação de redutores para adequá-los ao valor de mercado, tendo em vista eventuais fatores remuneratórios **ou físicos.**

Para tanto, foram tomados como referência para apuração da base de cálculo o valor do metro quadrado do edifício, obtidos pelas amostras do mercado, e validados pelo banco de dados da fazenda municipal, que após homogeneização e aplicação de fator de redução, chegou-se ao valor do metro quadrado em **R\$ 30.541,30 (Trinta Mil, Quinhentos e Quarenta e Um Reais e Trinta Centavos, para unidade com 307,78 m<sup>2</sup> de área total,** bem como, o valor de **R\$ 4.186,05 (Quatro Mil, Cento e Oitenta e Seis Reais e Cinco Centavos), para o metro quadrado das garagens.**

Destaca-se ainda que o montante do metro quadrado, acha-se dentro da média de do intervalo de desvio, tudo conforme demonstrativo de cálculo em anexo.

Por todo exposto, encaminhamos o presente para conhecimento.

### **Da intenção de voto:**

19. Considerando que a Municipalidade atendeu aos procedimentos legais, embora o Recorrente entenda que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor do negócio jurídico, discordando que esta seja calculada pelo valor venal, como prevê a Lei nº 859/1989, INDEFIRO, a solicitação de ressarcimento do valor pago pelo Recorrente.

Balneário Camboriú, 04 de junho de 2024.

**Leandro Ivan Pinto**

Relator



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 02B7-6104-1AB3-0B65

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

- ✓ LEANDRO IVAN PINTO (CPF 621.XXX.XXX-04) em 05/06/2024 13:42:51 (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/02B7-6104-1AB3-0B65>