
Recurso Tributário n.º 428/2024

Processo Administrativo: Protocolo Eletrônico n.º 108.356/2023

Recorrente: C.B. MOREIRA & CIA LTDA. – CNPJ Nº 01.726.903/0001-17

Conselheira Relatora: Mayra Danieli Dolzan

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso voluntário interposto pela contribuinte acima identificada, contra a Decisão Administrativa nº 0653/2023/GSFA, proferida em 08/11/2023 nos autos do pedido de impugnação de lançamento de tributos – Protocolo nº 89.376/2023.

2. A recorrente, através do Protocolo nº 83.926/2023 solicitou emissão de guias de ITBI para os imóveis matriculados sob os nº 152894, 153125, 153124 e 153002, todos registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade. Após os trâmites, foram emitidas as guias de ITBI nº 10406/2023, 10408/2023, 10410/2023 e 10411/2023.

3. Dentro do prazo legal, a recorrente apresentou “Impugnação de Lançamento de Tributos” através do Protocolo 89.376/2023.

4. A impugnação foi encaminhada ao Departamento de Fiscalização Fazendária (DEFF), que após análise da Auditoria Fiscal emitiu o Parecer Fiscal nº 108/2023, concluindo que:

“(…)

Desta feita, motivado no fato de que o valor informado pelo adquirente na DTBI e demais documentos não refletem a realidade inerente ao valor real de mercado bem como, por deixar de apresentar, no momento da interposição do recurso para revisão da base de cálculo do ITBI, o laudo técnico de avaliação de imóvel com o selo certificador COFECI, nos moldes do artigo 3º, parágrafo único do Decreto nº 1.938/89 com redação dada pelo Decreto nº 9084/2018, opinamos pelo INDEFERIMENTO DO PEDIDO e, manutenção dos valores atribuídos pelo Fisco como bases de cálculo do ITBI para o DIC 152894, DIC 153002, DIC 153124 e DIC 153125.

(…)”

5. Os autos foram encaminhados à Assessoria do Gabinete da Secretaria da Fazenda (GSFA), que expediu a Decisão Administrativa nº 0653/2023/GSFA em 08/11/2023, acatando na íntegra o Parecer Fiscal, indeferindo o pedido formulado, mantendo os valores arbitrados pela Auditoria Fiscal – Avaliação.

6. Irresignada, em 28/11/2023, a requerente apresentou recurso voluntário, onde, alega, sucintamente que:

“(…)

1. O valor de aquisição em 2016 foi substancialmente inferior ao valor proposto para avaliação em 2023.
2. Não houve alterações significativas no imóvel que justifiquem um aumento tão expressivo no valor de avaliação.
3. Sem comparação o imóvel relacionado no presente com os juntados pelas autoridades como base referencial ao valor avaliado pelo município.
4. O mercado imobiliário local não apresentou variações tão significativas que justifiquem o aumento proposto.

(…)”

7. Requeru a recorrente:

“(…)”

Diante do exposto, solicito o reexame do lançamento do ITBI, considerando os fundamentos apresentados e a legislação pertinente. Anexo a este recurso, estão cópias dos documentos que comprovam a data da transação, o valor pactuado entre as partes e a avaliação realizada pela Prefeitura.

(…)”

É o relatório.

VOTO

8. Presentes os pressupostos de admissibilidade, eis que o recurso foi protocolado em 28/11/2023, 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 83.926/2023, que ensejou a emissão das guias de recolhimento de ITBI, se verifica no preenchimento da Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos, as seguintes informações apresentadas pela recorrente:

3. DADOS DO IMÓVEL			
DESCRIÇÃO: (tipo do imóvel, área, área construída etc.)			
Apartamento n. 1102 - Ed. Four Seasons Residence			
ENDEREÇO DO IMÓVEL:			
Rua 3250, n. 10, Centro, Balneário Camboriú			
Nº MATRÍCULA:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	DIC:
51775	<input type="checkbox"/> 1º <input checked="" type="checkbox"/> 2º		
4. DADOS DA OPERAÇÃO			
NATUREZA DO NEGÓCIO:		PERCENTUAL TRANSMITIDO:	
Compra e Venda		<input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> OUTRO: ESPECIFICAR:	
		VALOR DO NEGÓCIO:	
		R\$ 1.860.000,00	
		DATA DO NEGÓCIO:	
		29/10/2016	
ELEMENTOS ADICIONAIS:			
Vaga de Garagem n. 182 - matrícula 52005			
Vaga de Garagem n. 183 - matrícula 52006			
Vaga de Garagem n. 60 - matrícula 51883			
Sendo R\$1.560.000,00 para o apartamento e R\$100.000,00 cada de garagem			

10. No despacho 4 (Protocolo 83.926/2023), o Auditor Fiscal avaliador se manifestou esclarecendo que:

“Tendo em vista a declaração de transmissão imobiliária acima descrita e, face ao teor do artigo 2º do Decreto 1938/1989, assim como, de conformidade com a Lei Municipal nº 859/89 e Decreto Municipal nº 9.084/2018, o Fisco procedeu a análise do preço declarado pelo requerente, **tomando por base amostras de imóveis similares no mesmo empreendimento e na microrregião dos imóveis analisados, contemporâneas a data da ocorrência do fato gerador do ITBI (ano de 2023), coletadas junto ao mercado imobiliário e também, no Banco de Dados da Fazenda Municipal, onde constam transmissões declaradas por outros adquirentes no mesmo período.**

Mediante a regular instauração do presente processo administrativo próprio (art. 148 CTN), o Fisco identificou que o valor declarado para o negócio jurídico ocorrido em 29/10/2016, não é condizente com a realidade de mercado contemporânea a data do fato gerador do ITBI (SETEMBRO/2023), afastando portanto, a presunção de que o valor da transação conforme declarado pelo contribuinte seja 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.

O 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, com a alíquota aplicável de conformidade com a Lei em vigor na data do presente protocolo (2% - Lei 97/2023).

(...)” (Grifei)

11. No despacho 5 (Protocolo 83.926/2023), de 20/09/2023, 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 83.926/2023. **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 89.376/2023, em 25/09/2023, alegando em suas razões que o imóvel foi adquirido em 29/10/2016, pelo valor de R\$1.860.000,00; “que o valor de aquisição foi determinado de forma justa e baseada em avaliação de mercado à época da transação, levando em consideração os parâmetros estabelecidos pelas autoridades fiscais e os preços praticados no mercado imobiliário de Balneário Camboriú – SC”; e que “mesmo considerando a diferença para o imóvel na época, essa valorização alta e expressiva

passando de R\$ 1.860.000,00 para em R\$ 3.980.000,00 mostrando a diferença de 113% (...)”.

14. Aduziu ainda, que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de ser condizente com o valor de mercado, *“a menos que o fisco municipal possa demonstrar o contrário mediante a regular instauração de um processo administrativo específico, conforme estipulado pelo artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN)”*, bem como, afirma que o *“Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em um valor de referência estabelecido unilateralmente pelo fisco municipal (...)”*, que o *“Município não tem a prerrogativa de fixar unilateralmente um valor de referência para a base de cálculo do ITBI. A avaliação do valor deve ser feita em conformidade com as condições de mercado, e qualquer arbitrariedade deve ser fundamentada e justificada adequadamente”*.

15. Em que pese devidamente cientificado, conforme se vê no despacho 5 do Protocolo 83.926/2023, o peticionante deixou de apresentar, no momento da impugnação de lançamento do tributo, os documentos exigidos pela legislação vigente (Art. 7º, § 9º da Lei 859/1989 c/c Art. 3º, parágrafo único, do Decreto nº. 1938/1989).

16. 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.

17. Em análise aos Protocolos 83.926/2023 (Emissão de Guia de ITBI) e 89.376/2023 (Impugnação de Lançamento de Tributos), de fato se verifica que foram oportunizados o contraditório e a ampla defesa em cada etapa.

18. Quando da apresentação do recurso voluntário a este Conselho, o recorrente ratifica os termos da impugnação e apresenta os seguintes documentos: cópia da Sentença judicial, proferida nos autos do Procedimento do Juizado Especial da Fazenda Pública nº5010306-16.2022.8.24.0005/SC, sendo autor AJD Treinamento Empresarial LTDA.; cópia do contrato particular de promessa de compra e venda de fração(ões) ideal(is) de terreno e de unidade(s) condominial(ais) autônomas, sendo promitente vendedora EMBRAED – EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES LTDA., e promitente compradora C.B. MOREIRA & CIA LTDA – ME, datado de 29/10/2016; e cópia do aditivo

ao contrato particular de promessa de compra e venda de fração(ões) ideal(is) de terreno e de unidade(s) condominial(ais) autônomas, firmado entre EMBRAED – EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES LTDA. e C.B. MOREIRA & CIA LTDA – ME.

19. Importante destacar que os documentos citados não foram disponibilizados à análise da auditoria fiscal nem no ato do pedido da emissão da guia de ITBI, nem no da impugnação ao lançamento do tributo. Ou seja, sem que a primeira instância administrativa tivesse a oportunidade de conhecer tal conteúdo.

20. De qualquer forma, o recorrente deixou mais uma vez 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”*, conforme prevê o artigo 7º, § 9º da Lei 859/1989 e artigo 3º, Parágrafo único do Decreto 1938/1989.

21. Quanto as alegações de que *“o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de ser condizente com o valor de mercado (...)”*, de que *“o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente, sem a devida instauração de processo administrativo (...)”*, e que *“a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do imóvel em condições normais de mercado, ou seja, aquele pactuado no negócio jurídico de transmissão do bem”*, 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).

22. Ainda, ante a DTBI apresentada, por óbvio os valores declarados (do negócio firmado no ano de 2016) não condizem com a realidade de mercado a época da data do fato gerador do ITBI (Setembro/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 83.926/2023, efetuou lançamento mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 CTN).

23. Quanto ao procedimento inerente ao arbitramento da base de cálculo do ITBI, utilizado pelo Fisco Municipal, dispõe o artigo 2º do Decreto Municipal n.º 1938/1989, com redação alterada pelo Decreto nº 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.
(...)"

24. O citado artigo esclarece os procedimentos adotados pelo Fisco Municipal para a determinação do valor da base de cálculo do ITBI. 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.

25. 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.

26. O Tribunal de Justiça do Estado já decidiu no sentido confirmar o procedimento adotado pelo Município de Balneário Camboriú. Vejamos:

*“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA. TRIBUTÁRIO. ITBI. BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC. BASE DE CÁLCULO. PRETENSÃO DA CONTRIBUINTE DE UTILIZAR DO VALOR POR ELA DECLARADO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. VALOR QUE DEVE CORRESPONDER AO **VALOR DO IMÓVEL TRANSMITIDO EM CONDIÇÕES NORMAIS DE MERCADO**. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DA TRANSAÇÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. **POSSIBILIDADE DO FISCO AFASTAR O VALOR DECLARADO**. TEMA 1.113/STJ. CASO EM QUE O CONTRIBUINTE DECLAROU, PARA FINS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, O MESMO VALOR CONSTANTE NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO HÁ QUASE 5 ANOS (R\$ 1.300.000,00). BASE DE CÁLCULO QUE DEVE TER REFERÊNCIA O MOMENTO DO FATO GERADOR, OU SEJA, O DO REGISTRO DA ESCRITURA DEFINITIVA. **FISCO QUE, NO PROCESSO DE REVISÃO, PROMOVEU O ARBITRAMENTO (R\$ 3.800.000,00)**. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS. FALTA DE COMPROVAÇÃO DE QUE O VALOR ENCONTRADO PELA FAZENDA MUNICIPAL NÃO CORRESPONDE AO VALOR DO IMÓVEL EM CONDIÇÕES NORMAIS DE MERCADO. PROVA PERICIAL NÃO PRODUZIDA. ÔNUS DA PARTE AUTORA. PRECEDENTE DA CÂMARA. PEDIDO IMPROCEDENTE. RECURSO DO ENTE PÚBLICO PROVIDO.*

*“**A base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Móveis - ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo admissível o seu arbitramento pelo Fisco Municipal caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado. Diante desse contexto, eventual '(...) divergência do valor arbitrado pela autoridade fiscal para fins de tributação, em relação àquele declarado nos instrumentos dos negócios, não derruem por si só, a presunção de legitimidade do ato administrativo, cujo ônus impõe-se ao contribuinte, a quem cabe demonstrar eventual excesso**’ (TJSC, Apelação Cível n. 2009.033200-7, da Capital, rel. Des. Ricardo Roesler, j. 27-07-2010)” (TJSC, AC n. 5005874-17.2019.8.24.0018, rel. Carlos Adilson Silva, Segunda Câmara de Direito Público, j. 23-02-2021).” In, TJSC, Apelação n.*

5001383-69.2020.8.24.0005, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Sérgio Roberto Baasch Luz, Segunda Câmara de Direito Público, j. 06-09-2022. (grifamos)

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. TRIBUTÁRIO. ITBI. BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC. BASE DE CÁLCULO. ACÓRDÃO QUE CONSIDEROU VÁLIDO O ARBITRAMENTO PROMOVIDO PELO FISCO. OMISSÕES APONTADAS NÃO VERIFICADAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE QUAISQUER DAS MÁCULAS PREVISTAS NO ART. 1.022 DO CPC. RECURSO DESPROVIDO.” In, TJSC, Apelação n. 5001383-69.2020.8.24.0005, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Sérgio Roberto Baasch Luz, Segunda Câmara de Direito Público, j. 29-11-2022. (grifamos).

27. Ante o exposto, considerando o pedido formulado, todos procedimentos e documentação acostada nos Protocolos envolvidos - Protocolo de Emissão de Guia, nº 83.926/2023; Protocolo de Impugnação de Lançamento de Tributos, nº 89.376/2023 e no presente Recurso Tributário nº 428/2023 (Protocolo nº 108.356/2023) – 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. Assim, manifesto voto no sentido de CONHECER DO RECURSO e NEGAR PROVIMENTO, de forma a manter-se na íntegra a decisão de primeira instância administrativa de primeira instância.

É a intenção de voto.

Balneário Camboriú(SC), 17 de junho de 2024.

Mayra Danieli Dolzan
Conselheira