

## Protocolo 22- 30.115/2024

---

**De:** EVANDRO C. - SFA - SC

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 10/09/2024 às 10:25:22

**Setores envolvidos:**

SGA - DEPE, SFA, SFA - GSFA, SFA - SC, SFA - DEFF, SFA - DEFF - AUDITBIP - IMPITBI

### Impugnação de Lançamento de Tributos

Segue intenção de voto

—

**Evandro Censi**  
*Conselheiro*

**Anexos:**

Recurso\_tributario\_441\_2024\_Recorrente\_VZ\_EMPREENDIMENTOS\_LTDA.pdf

**Recurso Tributário nº 441/2024**

PROCESSO ELETRÔNICO

PROTOCOLO Nº 30.115/2024

REQUERENTE: TATIANA LUZ PEREIRA

**CONTRIBUINTE: VZ EMPREENDIMENTOS LTDA**

**CNPJ nº 17.555.943/0001-83**

**ASSUNTO: CERTIDÃO DE NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI**

**Relator: Conselheiro Evandro Censi**

**RELATÓRIO**

1 - Trata-se de Recurso interposto por : TATIANA LUZ PEREIRA, representando **VZ EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede social na Rua Coronel Gabriel Bastos, 407, na cidade de Passo Fundo/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 17.555.943/0001-83, protocolado na data de **14/05/2024**, contra os seguintes Termos:

- **DECISÃO ADMINISTRATIVA 0263/2024/GSFA;**

2 – O processo Administrativo iniciou-se em 21/02/2024, através do protocolo 1DOC 19.281/2024, interposto pelo 1 tabelionato de notas em que a recorrente solicita ao Município de Balneário Camboriú o que segue: **“ITBI - Emissão de Guias ITBI.”**

3 Apresenta, dentre outros documentos, DTBI em operação de Compra e Venda dos imóveis no valor de R\$ 1.500.000,00, onde em observações detalha os valores individualizados por imóvel:



DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA INTER VIVOS

6. OBSERVAÇÕES

OUTROS IMOVEIS:

APTO 1701 DO ED PHOENIX TOWER - VALOR: R\$650.000,00

VAGA 40 DO ED PHOENIX TOWER - VALOR: R\$50.000,00 - MATR: 61979

VAGA 41 DO ED PHOENIX TOWER - VALOR: R\$50.000,00 - MATR: 61980

APTO 1702 DO ED PHOENIX TOWER - VALOR: R\$650.000,00 - MATR: 61879

VAGA 44 DO ED PHOENIX TOWER - VALOR: R\$50.000,00 - MATR: 61983

VAGA 45 DO ED PHOENIX TOWER - VALOR: R\$50.000,00 - MATR: 61984

4- Em sede de Despacho 5- 19.281/2024, em 27/02/2024, o setor de fiscalização informa ao Requerente que os valores apresentados não estariam condizentes com o valor de mercado e que seria instaurado processo administrativo para aferição da base de cálculo, como segue:

“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 (Fevereiro/2024), 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 na data do protocolo.

—  
Rui Kennedy Bitencourt  
Auditor Fiscal de Tributos Municipais”

5 - No mesmo dia e no despacho seguinte, o departamento de arrecadação apresenta as guias de ITBI com o seguinte teor e valores:

“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).”**grifo meu**

Edifício Phoenix Tower Residence	
<b>Apto 1701.....R\$ 2.430.000,00</b>	
<b>Apto 1702.....R\$ 2.430.000,00</b>	
<b>Box 40.....R\$ 110.000,00</b>	
<b>Box 41.....R\$ 110.000,00</b>	
<b>Box 44.....R\$ 110.000,00</b>	
<b>Box 45.....R\$ 110.000,00</b>	

6- Requerente tomou ciência em 28/02/2024.

7- Em 18/03/2024 a Recorrente Tatiana Luz Pereira apresenta impugnação através do protocolo 30.115/2024, impugnando os valores apresentados pelo fisco, relativos aos imóveis apto 1702, box 44 e 45, **sem apresentar Laudo de avaliação**, apenas alegando que o imóvel fora adquirido na planta em 2015 e a entrega em 2019.

8- No despacho 9-30.115/2024 o Fisco apresenta parecer 062/2024 indeferindo o pleito, sendo o mesmo utilizado como fundamentação para emissão da DECISÃO ADMINISTRATIVA 0263/2024/GSFA (protocolo 11-30.115/2024).

9- A recorrente apresenta o Recurso Voluntario em 14/05/2024(despacho 12-30.115/2024 em que pede:

**“II- PEDIDOS**

**Passa a requerer:**

**a- Que seja aceita o presente Recurso Voluntário de Segunda Instancia, vez que é tempestivo e pertinente;**

**b- A anulação das guias de pagamento, em razão dos Princípio Constitucionais e em especial ao Tema 1.113 do STJ;**

**c- O reconhecimento da suspensão da exigibilidade do crédito tributário, enquanto estiver em discussão administrativa o presente Recurso, conforme previsto no art. 151, CTN.**

**d- A revisão dos valores apurados a título de ITBI, considerando o contrato de Compra e Venda apresentado pelo Requerente, em razão da mais lúdima justiça, reconhecendo a boa-fé do valor declarado em contrato, considerando**

a violação do contraditório e ampla defesa, e o reconhecimento da falta de instauração de processo administrativo adequado, nas conformidades da Lei;

e- Emissão de novas guias para pagamento do ITBI, considerando o valor de contrato declarado pelo Requerente.

Termos em que, pede e espera deferimento”

É o breve relatório.

## Intenção de Voto

- 10- Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do Recurso.
- 11 Conforme exposto no relatório, trata-se de pedido de Emissão de Guias ITBI em operação de compra de imóveis.
- 12 - Este conselheiro tende a concordar com o Fisco e o exposto na Decisão administrativa, pois vejamos:
- 13 - A competência para legislar em Matéria de ITBI foi atribuída ao ente Municipal conforme determinação imposta pela Constituição Federal de 1988:
- CF/88
- “Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
- I - propriedade predial e territorial urbana;”
- 14 O município de Balneário Camboriú, através da Lei 859/89 institui o Imposto sobre a transmissão de bens imóveis e em seu art 7º determina que a Base de cálculo e sua impugnação serão:
- Lei 859/89
- 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.**
- 15 Senhores, o tema 1113 de STJ tem a seguinte Tese Firmada:

Tese Firmada

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco **mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)**; c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

16 Quanto a data do fato gerador, o STF pacificou o entendimento de que é no momento da transferência da propriedade no cartório de registro de imóveis, conforme Tema 1124 do STF:

Tema 1124 STF

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. **IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI**. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. **EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO**. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.

(ARE 1294969 RG, Relator(a): MINISTRO PRESIDENTE, Tribunal Pleno, julgado em 11-02-2021, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-031 DIVULG 18-02-2021 PUBLIC 19-02-2021)

17- Logo, com fulcro na legislação acima apresentada, não há dúvidas de que a Base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel à época da transferência da propriedade no Registro do ato no cartório de registro de imóveis.

18- No presente caso, embora a compra do imóvel ter ocorrido em 2015 e a

conclusão da obra em 2019, somente em 2024 é que está sendo efetivada a transferência Plena da Propriedade, logo, deveria ter sido apresentado pelo contribuinte na DTBI, o Valor do imóvel a época do registro no cartório.

19- Como os valores apresentado pelo contribuinte estava muito abaixo do valor de mercado, o fisco teve que iniciar processo de avaliação dos referidos imóveis, onde inclusive apresenta algumas amostras de imóveis no mesmo empreendimento com valores acima de R\$ 2.800.000,00. Lembrando que o Município não tem tabela referencial, e que quando necessário faz levantamento do valor de mercado, apresentando inclusive amostras.

20- Importante salientar que em nenhum momento foi prejudicado o direito de contraditório ao contribuinte, conforme observa-se no Despacho 6- 19.281/2024 onde foi oportunizado ao contribuinte apresentar o Laudo de avaliação do imóvel:

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).

21 - Ocorre que o mesmo não apresentou o Laudo em sede de impugnação.




22 - Em uma busca rápida, encontra-se imóveis no mesmo empreendimento com valores superiores as 3.500.000,00, inclusive:



Cod. 282

**Venda: R\$ 4.000.000,00**

#### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

 Tipo do Imóvel	Apartamento
 Área Privativa	139,00 m <sup>2</sup>
 Vagas	2

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento novo, 3 suítes à venda no empreendimento Phoenix Tower da FG Empreendimentos, em Balneário Camboriú. Alto padrão, janelas que se estendem do piso ao teto, favorecendo a incidência de luz natural, living integrado com sala de estar, jantar e cozinha em conceito aberto, lavabo e área de serviço. Infraestrutura de lazer completa e localização privilegiada.

O Phoenix Tower é um tradicional empreendimento da construtora FG Empreendimentos. O alto padrão de acabamento, a localização nobre, no coração de Balneário Camboriú e o completo home club fazem com que a procura por investimentos neste edifício seja constante, gerando grande liquidez e valorização imobiliária.

Fonte: <https://elloimob.com.br/imoveis/venda/balneario-camboriu/centro/phoenix-tower/apartamento/282/imovel/1272445>

23- Portanto, com relação aos pedidos abaixo:

**Passa a requerer:**

- a- Que seja aceita o presente Recurso Voluntário de Segunda Instancia, vez que é tempestivo e pertinente;**
- b- A anulação das guias de pagamento, em razão dos Princípio Constitucionais e em especial ao Tema 1.113 do STJ;**
- c- O reconhecimento da suspensão da exigibilidade do crédito tributário, enquanto estiver em discussão administrativa o presente Recurso, conforme previsto no art. 151, CTN.**
- d- A revisão dos valores apurados a título de ITBI, considerando o contrato de Compra e Venda apresentado pelo Requerente, em razão da mais lúdima justiça, reconhecendo a boa-fé do valor declarado em contrato, considerando a violação do contraditório e ampla defesa, e o reconhecimento da falta de instauração de processo administrativo adequado, nas conformidades da Lei;**
- e- Emissão de novas guias para pagamento do ITBI, considerando o valor de contrato declarado pelo Requerente.**

24- Entendo que, quanto ao pedidos **b) d) e e)**, entendo por conhecer e **negar provimento aos pedidos**, visto que conforme todo o exposto, a decisão administrativa e o parecer Fiscal estão corretos em suas alegações, fundamentações e decisão final.

25- Já quanto ao pedidos **a) e c)**, voto por conhecer e **dar provimento**, vez que é tempestivo e que o CTN traz a causa de suspensão dos credito tributários na interposição de Recurso, como segue

CTN

“Art. 151. Suspendem a exigibilidade do crédito tributário:

...

III - as reclamações e os recursos, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo;”

26 Por estes motivos, **voto por CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso, para que **seja suspenso o credito tributário até decisão terminativa do presente Recurso com fulcro no Art 151 do CTN**. Voto ainda pela **manutenção na integra** da **DECISÃO ADMINISTRATIVA 0263/2024/GSFA**, mantendo-se os valores da Base de Cálculo atribuídos pelo fisco, em razão da elevada diferença entre os valores apresentado na DTBI e o valor venal dos imóveis, com fulcro no art 7º da lei 859/89, Tema 1113 do STJ e Tema 1124 do STF.

Balneário Camboriú-SC, 10/09/2024

Evandro Censi

Conselheiro