

---

**Recurso Tributário n.º 424/2024**  
**Processo Administrativo: Protocolo Eletrônico n.º 63.999/2023**  
**Recorrente: M.P. MOTOR SPORT LTDA.**  
**VOTO DIVERGENTE**  
**Conselheira Relatora: Mayra Danieli Dolzan**

## RELATÓRIO

1. Por questão de ordem e, considerando a importância que o relatório tem para esclarecer verdade fática, em que pese o respeito pelo Ilustríssimo Conselheiro, discordo do relatório apresentado e passo a relatar.
2. Trata-se de recurso interposto pela contribuinte acima identificada, nesta ato representada por seu procurador, contra a Decisão Administrativa nº 0717/2023/GSFA, proferida em 08/12/2023 nos autos do pedido inicial – Protocolo nº 63.999/2023.
3. A recorrente em 04/07/2023, ingressou com pedido de emissão da certidão de não-incidência do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI), referente aos imóveis matriculados sob nº 28432 e 89868, ambos registrados no 1º ORI de Balneário Camboriú/SC, face a integralização dos mesmos no capital social da empresa em 29/05/2023.
4. Em 17/07/2024, o Senhor Secretário da Fazenda proferiu Decisão Administrativa nº 0421/2023/GSFA, da qual se destaca:

“(…)

Por todo exposto, considerando a legislação afeta a matéria aqui em questão, especialmente o Tema 796 do STF (RE 796.376/SC), bem como os documentos que instruem o presente processo, DEFIRO o direito a Não Incidência Provisória de ITBI até o limite do capital social integralizado para a transferência dos imóveis matriculados sob nº 89868 e 28432, ambos registrados no 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, de propriedade do sócio RENATO LUIZ LUHRS – CPF N.º 021.406.089-68, para integralização no capital social em favor da Pessoa Jurídica de M.P. MOTOR SPORT LTDA. – CNPJ sob o n.º 05.059.719/0001-11.

Ressalta-se, por oportuno, que nesse primeiro momento apenas o mérito relacionado a Não Incidência de ITBI pleiteada, e seu alcance (nos termos do tema 796 do STF), é que está sendo definido por meio desta decisão, de modo que a análise da base de cálculo dos bens imóveis propriamente dita, isto é, o valor venal correspondente aos imóveis integralizados, será atribuída/homologada oportunamente pelo Fisco, com a consequente verificação se há valor excedente a recolher, o qual não é alcançado pela norma constitucional de imunidade, momento em que será oportunizado o contraditório e ampla defesa a respeito do lançamento referente ao valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

Nesse passo, para impulsionar o presente feito, deve o contribuinte OPTAR por um dos seguintes encaminhamentos:

a) Havendo irresignação acerca dos termos e fundamentos contidos na presente decisão de primeira instância administrativa, INTERPOR recurso voluntário, no prazo de 20 (vinte) dias contados da ciência desta, devendo expor os fundamentos do pedido de reexame, cujo recurso deverá 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;

b) Havendo anuência quanto ao mérito e termos constantes nesta Decisão a respeito do pedido de não incidência de ITBI, para que seja posteriormente emitida a respectiva certidão provisória de não-incidência de ITBI, necessária a APRESENTAÇÃO ESPONTÂNEA pelo contribuinte da Declaração de Transação Imobiliária – DTBI (art. 1º, I do Decreto Municipal n.º 1938/1989 com redação dada pelo Decreto n. 9084/2018), devidamente preenchida e assinada, cujo modelo pode ser extraído do site [www.bc.sc.gov.br](http://www.bc.sc.gov.br) – serviços – downloads;  
(...)"

5. Conforme dados do sistema de protocolo virtual (1Doc), a requerente tomou ciência dos termos da referida decisão 17/07/2023. Em 25/07/2023 expressou renúncia ao prazo recursal, conforme declaração anexa ao despacho 5 e juntou formulários de declaração de transação imobiliária inter vivos.

 JEAN CARLOS PEREIRA - Externo

17/07/2023 17:10:08

## DECLARAÇÃO

Eu, **LUIZ RENATO LUHRS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do CPF sob o nº 005.013.269-52 com a Cédula de Identidade nº 2862592, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Santa Catarina, representando meu pai, **RENATO LUIZ LUHRS**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do CPF sob o nº 021.406.089-68 com a Cédula de Identidade nº 285644, expedida pela Secretaria do Estado de São Paulo, **DECLARO** que, renunciemos o prazo recursal do protocolo 1doc sob nº 63.999/2023, referente a Certidão de Não Incidência de ITBI.

Sem mais para o momento.

Balneário Camboriú, 19 de julho de 2023.

Documento assinado digitalmente  
LUIZ RENATO LUHRS  
Data: 25/07/2023 16:26:37-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

6. Ato contínuo, prosseguiu o trâmite de emissão de guias de ITBI. O Fisco, através dos Auditores Fiscais avaliadores emitiu o despacho 12. Vejamos:

“Tendo em vista a declaração de transmissão imobiliária, e de conformidade com a Lei Municipal nº 859/89 e Decreto Municipal nº 1.938/1989, o Fisco procedeu a análise do valor declarado pelo requerente, tomando por base amostras de imóveis que melhor representam o valor do imóvel, e que constam em banco de dados que incluem amostras de valores declarados, de ofertas e imóveis transmitidos.

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, 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, atribui o valor que servirá como parâmetro para a base de cálculo do ITBI à ser recolhido aos cofres públicos.

O valor ATRIBUÍDO, representa 100% do valor dos imóveis representados pelos DICs 33207 e 33208, e que servirá como referência da base de cálculo a ser utilizada para fins de ITBI, devendo ser observado o percentual a ser transmitido, bem como os demais elementos constantes na DTBI, em consonância com as matrículas e documentação anexas.

Segue para demais providências cabíveis, por tratar-se de processo com pedido de não incidência”.

7. As guias foram emitidas e encaminhadas à requerente em 18/07/2023, que tomou ciência em 20/07/2023, apresentando no despacho 18 *“recurso (...) dentro processo 63.999/2023 sobre a decisão 14 publicada em 18/09/2023 com prazo de 20 dias para recurso”*, onde resumidamente apresentou detalhes da operação, solicitando primeiramente a *“isenção integral de ITBI”* e *“em caso de não aceitação da tese de isenção total por vias administrativas pedimos alternativamente que sejam readequados os valores de referência para base do cálculo de ITBI (...) com base na avaliação realizada por profissional habilitada, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhada 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) e que sejam emitidas novas guias de ITBI”*. Para instruir a impugnação juntou recurso e laudos técnicos de avaliação de imóveis.

8. A impugnação foi encaminhada ao Departamento de Fiscalização Fazendária (DEFF), que após análise da Auditoria Fiscal emitiu o Parecer Fiscal nº 128/2023, instruindo e concluindo que:

Quanto ao pedido de *“isenção integral de ITBI”*

“(…)

Cabe ressaltar que o mérito do pedido inicial interposto pelo recorrente está relacionado ao tema de não incidência de ITBI face a integralização de 100% (cem por cento) dos referidos bens imóveis ao capital social da empresa M. P. Motor Sport Ltda, portanto, há que se depreender que as alegações e fundamentações expostas na referida petição

acerca desta matéria seriam adequadas para contestar a Decisão Administrativa nº 0421/2023/GSFA.

Importante frisar que foi assegurado ao contribuinte o direito a ampla defesa e contraditório acerca dos termos e fundamentos constantes na Decisão Administrativa nº 0421/2023/GSFA, conforme Despacho nº 4

(...)

No entanto, conforme já mencionado anteriormente, constatou-se que o contribuinte renunciou o direito de interpor recurso voluntário em segunda instância administrativa (conforme Despacho nº 5 deste processo), o qual depreende-se que este concordou com o mérito e termos constantes na referida Decisão a respeito do pedido de não incidência de ITBI.

Em vista disso, entendemos que tal pedido inicial, constante na petição juntada nos autos, mostra-se descabido nesta fase recursal do processo. Desse modo, cumpre informar que o Fisco irá se manifestar somente quanto ao pedido de revisão da base de cálculo do ITBI atribuída pelo Fisco aos referidos imóveis.

(...)"

Quanto ao pedido de que *“sejam readequados os valores de referência para base do cálculo de ITBI”*

*“(...)*

*Inicialmente, impende ressaltar que o Município, ao exercer a competência legislativa relativo ao ITBI conferida pela Constituição Federal, está obrigado a observar as normas gerais de Direito Tributário estabelecidas em lei complementar, conforme dispõe o artigo 146, III, letra “a” da referida Constituição: “cabe à lei complementar (...) estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre: a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes”*

*(...)*

*Importante registrar que a Fiscalização Fazendária do Município está atuando em consonância com o disposto no artigo 38 do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1966), vez que a Lei Municipal nº 859/89, dispõe em seu artigo 7º sobre a base de cálculo do ITBI (...)*

*(...)*

O contribuinte menciona na petição de impugnação que a integralização dos bens imóveis foi realizada com base nos valores declarados na Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, o qual veio a apresentar ao Fisco a DTBI no mesmo valor daquele constante na Alteração Contratual no qual deu-se a referida integralização.

Pois bem, cumpre esclarecer que nesse caso, além do valor do “negócio jurídico” declarado pelo contribuinte na DTBI ter seguido o custo histórico para fins de DIRPF, cuja base de cálculo é diferente daquela do ITBI; encontra-se com valor dissociado da atual realidade imobiliária de Balneário Camboriú, portanto, não reflete valor cabível e aceitável como base de cálculo do ITBI. Razão pela qual, o Fisco Municipal, a fim de cumprir com o disposto no artigo 38 do CTN, teve que interferir e proceder a atribuição das bases de cálculo aos referidos imóveis para fins de recolhimento do referido imposto, fulcrada nos critérios do artigo 2º do Decreto Municipal n.º 1989/89, com redação alterada pelo Decreto nº 9084/2018. Afastando desta forma, o critério do inciso I, art. 2º do mencionado decreto.

(...)

Ainda, o recorrente menciona em seu recurso administrativo que os valores venais declarados pela prefeitura aos referidos imóveis, destacados nas guias de pagamento do ITBI, no montante total de R\$ 240.845,84 (duzentos e quarenta mil, oitocentos e

quarenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), encontram-se bem próximos dos valores em que os imóveis foram integralizados, o que demonstra que não existe má-fé por parte do contribuinte.

Pois bem, convém informar que o referido valor venal constante na guia de recolhimento do ITBI, informado no campo “Informações da Transação”, refere-se ao valor venal do imóvel para fins do IPTU. Ademais, julgamos pertinente evidenciar que a Planta Genérica do Município encontra-se com valores venais desatualizados.

(...)

#### Quanto aos laudos técnicos de avaliação dos imóveis

“(...)

Pois bem, cumpre salientar que os imóveis avaliandos (lotes/terrenos), além de possuir topografia plana, estão localizados entre a Avenida Martin Luther e Avenida Palestina, possuindo deste modo maior potencial construtivo em relação as amostras juntadas no referido laudo técnico.

Assim, considerando que os imóveis situados entre a Avenida Martin Luther e Avenida Palestina, certamente, possuem um valor de mercado consideravelmente superior se comparados com os referidos imóveis anunciados, que encontram-se em região distinta, e tendo em vista que um dos fatores que mais influenciam no valor de mercado de um terreno, além da topografia plana, é o seu potencial construtivo, há que convir que tais fatores resultaram na determinação dos valores inferiores apresentados pelos laudos técnicos.

Desse modo, entendemos que as amostras escolhidas pela Avaliadora se mostraram irrelevantes, não possuindo uma real representação do valor de mercado dos imóveis avaliandos.

(...)

Assim, diante deste cenário, entendemos que os referidos Laudos Técnicos de Avaliação de Imóvel se mostraram inconsistentes, bem como irrelevantes para o fim a que se destinam, não sendo possível considerá-los como documentos aptos para identificar o real valor de mercado dos referidos imóveis, e por este motivo não há possibilidade de acatar o valor de mercado dos imóveis avaliandos sugeridos pela Perita Avaliadora para fins de revisão dos valores atribuídos pelo Fisco como bases de cálculo do ITBI aos aludidos imóveis.

Ainda, entendemos que as alegações apresentadas pelo recorrente também não são hábeis a ensejar a revisão das bases de cálculo do ITBI determinadas pelo Fisco aos imóveis cadastrados no DIC nº 33207 e DIC nº 33208.

Por fim, frise-se que em nenhum momento o município está tolhendo o direito ao contraditório e a ampla defesa daqueles que se sentirem prejudicados, vez que é conferida a estes a oportunidade de impugnar o valor atribuído pelo Fisco como base de cálculo do ITBI e provar, através dos meios admitidos, que o valor de mercado é inferior ao determinado pela autoridade fiscal, contudo, na forma e prazos legais.

Diante de todo o exposto, levando em consideração o pedido formulado, a legislação pertinente, e os documentos apresentados, opinamos pelo INDEFERIMENTO DO PEDIDO e, manutenção dos valores atribuídos pelo Fisco Municipal como bases de cálculo do ITBI aos imóveis representados pelo DIC nº 33207 e DIC nº 33208.

(...)”

9. Para instruir o Parecer, juntou o Fisco: laudos de avaliação de imóveis utilizado pelo DEFF; amostras de imóveis com características semelhantes aos lotes/terrenos em questão.

10. Os autos foram encaminhados à Assessoria do Gabinete da Secretaria da Fazenda (GSFA), que expediu a Decisão Administrativa nº 0717/2023/GSFA em 07/12/2023, acatando na íntegra o Parecer Fiscal, indeferindo o pedido formulado, mantendo os valores arbitrados pela Auditoria Fiscal – Avaliação.

11. Irresignada, em 02/01/2024, a requerente apresentou recurso voluntário, onde, reprisa os argumentos e pedidos trazidos na impugnação.

É o relatório.

## VOTO

12. Presentes os pressupostos de admissibilidade, eis que o recurso foi protocolado em 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.

13. Primeiramente, importante lembrar o procedimento interno adotado pela Secretaria da Fazenda - desde 2021, nos casos de pedidos de não incidência de ITBI por integralização de capital, que é dividido em duas etapas.

14. Inicialmente, verificado não tratar de sociedade que tenha como objeto atividade impeditiva, é proferida decisão administrativa esclarecendo os termos da legislação vigente no que se refere a incidência e, especialmente o entendimento do Município, quanto a aplicação do Tema 796 do STF (até o limite do capital social a ser integralizado), inclusive, entendimento confirmado pelo Tribunal de Justiça do Estado. Momento em que o requerente é intimado e tem duas opções:

“a) **Havendo irresignação acerca dos termos e fundamentos contidos na presente decisão de primeira instância administrativa, INTERPOR recurso voluntário**, no prazo de 20 (vinte) dias contados da ciência desta, devendo expor os fundamentos do pedido de reexame, cujo recurso deverá 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;

b) **Havendo anuência quanto ao mérito e termos constantes nesta Decisão a respeito do pedido de não incidência de ITBI, para que seja posteriormente emitida a respectiva certidão provisória de não-incidência de ITBI, necessária a APRESENTAÇÃO ESPONTÂNEA pelo contribuinte da Declaração de Transação Imobiliária – DTBI** (art. 1º, I do Decreto Municipal n.º 1938/1989 com redação dada pelo

---

Decreto n. 9084/2018), devidamente preenchida e assinada, cujo modelo pode ser extraído do site [www.bc.sc.gov.br](http://www.bc.sc.gov.br) – serviços – downloads; “

15. Caso opte pelo item “A”, apresentado recurso, os autos seguem à Segunda Instância Administrativa. Optando pelo “B”, apresentada a DTBI, os autos seguem para os trâmites de emissão de guia.

16. Da análise pela Auditoria Fiscal-Avaliação, identificado que o valor declarado condiz com o *valor* venal, este é homologado e encaminhado para emissão de guias. Contudo, verificado que o valor declarado não é condizente com a realidade de mercado contemporânea a data do fato gerador do ITBI, afastando, assim, a presunção de que o valor da transação conforme declarado pelo contribuinte seja compatível com o valor do imóvel em condições normais de mercado, é então atribuído pela autoridade tributária competente e servirá como parâmetro para a base de cálculo do ITBI à ser recolhido aos cofres públicos.

17. Do arbitramento acima mencionado, o contribuinte é cientificado, podendo, em caso de não concordância com o valor, interpor recurso, conforme preceitua o Art. 3º, Parágrafo Único do Decreto 1938/1989 e Lei 1368/1994, atentando-se aos termos do Art. 7º, § 9º da Lei 859/1989 c/c Art. 3º, parágrafo único, do Decreto nº. 1938/1989.

18. Efetuada impugnação do lançamento do tributo, segue para análise e parecer da Auditoria Fiscal competente, que após emissão do Parecer Fiscal remete ao GSFA para Decisão (sobre a impugnação). Desta Decisão, cabe recurso à Segunda Instância Administrativa, como informado ao contribuinte.

19. Pois bem, lembrado o procedimento, temos que no caso em tela, em 17/07/2023 foi proferida a Decisão Administrativa nº 0421/2023/GSFA, a qual deferiu o pedido formulado, “considerando a legislação afeta a matéria aqui em questão, especialmente o Tema 796 do STF (RE 796.376/SC), bem como os documentos que instruem o presente processo”.

20. Ciente dos termos da referida decisão, ou seja, do entendimento da Secretaria quanto a incidência e aplicação do Tema 796, a requerente apresentou expressamente, através da declaração anexa ao despacho 5, renúncia ao prazo recursal, e apresentou as devidas DTBI's. Ou seja, os termos da Decisão 421/2023/GSFA foram totalmente aceitos pela empresa requerente.

21. Dada sequência aos trâmites internos, a Auditoria Fiscal-Avaliação “Mediante a regular instauração do presente processo administrativo próprio (art. 148 CTN), (...) identificou que o valor declarado não é condizente com a realidade de mercado contemporânea a data do fato gerador do ITBI, 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, atribui o valor que servirá como parâmetro para a base de cálculo do ITBI à ser recolhido aos cofres públicos”.

22. Com base nos valores arbitrados, as guias foram emitidas e a recorrente intimada. Dentro do prazo legal, apresentou recurso no despacho 18 (impugnação), juntando laudos técnicos de avaliação dos imóveis. Os autos seguiram para análise da Auditoria Fiscal competente que, através do Parecer Fiscal nº 128/2023, opinou assertivamente pela manutenção dos valores arbitrados.

23. No ato da impugnação do lançamento, a recorrente reitera o pedido inicial de *“isenção integral”*, questiona o entendimento da Secretaria em relação ao Tema 796 e, por fim pleiteia que, *“em caso de não aceitação da tese de isenção total por vias administrativas pedimos alternativamente que sejam readequados os valores de referência para base do cálculo de ITBI (...) com base na avaliação realizada por profissional habilitada, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhada 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) e que sejam emitidas novas guias de ITBI”*.

24. Quanto ao mérito do pedido inicial *“isenção integral”*, destaco do Parecer 128/2023, que:

“(…)

Cabe ressaltar que o mérito do pedido inicial interposto pelo recorrente está relacionado ao tema de não incidência de ITBI face a integralização de 100% (cem por cento) dos referidos bens imóveis ao capital social da empresa M. P. Motor Sport Ltda, portanto, há que se depreender que as alegações e fundamentações expostas na referida petição acerca desta matéria seriam adequadas para contestar a Decisão Administrativa nº 0421/2023/GSFA.

Importante frisar que foi assegurado ao contribuinte o direito a ampla defesa e contraditório acerca dos termos e fundamentos constantes na Decisão Administrativa nº 0421/2023/GSFA, conforme Despacho nº 4

(…)

No entanto, conforme já mencionado anteriormente, constatou-se que o contribuinte renunciou o direito de interpor recurso voluntário em segunda instância administrativa (conforme Despacho nº 5 deste processo), o qual depreende-se que este concordou com o mérito e termos constantes na referida Decisão a respeito do pedido de não incidência de ITBI.

Em vista disso, entendemos que tal pedido inicial, constante na petição juntada nos autos, mostra-se descabido nesta fase recursal do processo. Desse modo, cumpre informar que o Fisco irá se manifestar somente quanto ao pedido de revisão da base de cálculo do ITBI atribuída pelo Fisco aos referidos imóveis.

(…)”



25. Em que pese o “direito a petição”, soberano é o procedimento administrativo adotado pela Secretaria desde 2021 e de amplo conhecimento. Procedimento este que favorece ao contraditório e a ampla defesa em todos as fases.

26. Considerando que o mérito foi tratado na decisão 421/2023/GSFA, a qual a recorrente restou ciente, tanto que se manifestou expressamente pela renúncia do prazo recursal (despacho 5), deixo de me manifestar, sob pena de estar esta conselheira extrapolando sua competência. O que não desfavorece a recorrente, considerando a possibilidade de buscar seus direitos junto ao Poder Judiciário.

27. Quanto ao arbitramento e lançamento de ITBI, alega e solicita a recorrente, resumidamente:

“(…) o artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN) estabelece que a autoridade lançadora, no caso a prefeitura, só pode arbitrar o valor ou preço dos bens quando houver omissão na integralização. No nosso caso, não houve omissão, uma vez que a integralização foi realizada com base no valor constante na declaração de bens, que é um documento público e de fé pública, além de estar devidamente informados em contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina. E principalmente sobre o valor venal do imóvel a qual está atualizada tendo em vista que se encontra destacada nas guias de pagamento do suposto ITBI devido.(…)

O STJ também tem jurisprudência firme nesse sentido, afirmando que a base de cálculo do ITBI não é sinônimo do valor de mercado, mas sim do valor consignado no ato da transmissão. Isso significa que, se o valor integralizado coincide com o valor declarado na declaração de bens, não pode haver cobrança adicional de ITBI.

(…)

(…) que sejam readequados os valores de referência para base do cálculo de ITBI sobre essa “suposta transação de compra e venda” com base na avaliação realizada por profissional habilitada, com inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI), e acompanhada 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) e que sejam emitidas novas guias de ITBI”.

28. 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. (…)

29. 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.

30. 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.

31. 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).

32. Quanto a alegação de que o “*valor venal do imóvel a qual está atualizada tendo em vista que se encontra destacada nas guias de pagamento do suposto ITBI devido(...)*”, pontual foi o Fisco quando informa que:

*“o referido valor venal constante na guia de recolhimento do ITBI, informado no campo “Informações da Transação”, refere-se ao valor venal do imóvel para fins do IPTU. Ademais, julgamos pertinente evidenciar que a Planta Genérica do Município encontra-se com valores venais desatualizados”.*

E continua:

“Neste contexto, temos a esclarecer que o Tema 1.113/STJ se pronunciou pela impossibilidade de utilização do valor venal para fins de IPTU como base de cálculo do ITBI (item 8, letra “a” da referida jurisprudência - destacamos). Em vista disso, cabe salientar que a legislação municipal prevê fatores de cálculo e metodologias distintas para apuração da base de cálculo do IPTU e do ITBI, o que possibilita diferente quantificação monetária. Em se tratando do ITBI, conforme já mencionado anteriormente, a legislação municipal preceitua que a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, o qual deve corresponder ao valor de mercado do imóvel à época do fato gerador do referido imposto. Já no caso do IPTU, cumpre informar que a base de cálculo é apurada com base nos elementos constantes na Planta Genérica de Valores, portanto, o Município não aplica o valor venal para fins de IPTU como base de cálculo do ITBI.

Convém informar ainda que o Município de Balneário Camboriú possui sedimentado na Corte de Justiça Catarinense a validade do procedimento inerente ao arbitramento da base de cálculo do ITBI. A exemplo do mencionado, citamos a decisão do Egrégio Tribunal Catarinense:

(...)

(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). “

33. Feitos os esclarecimentos, não há que se falar em considerar como base de cálculo o “valor venal” constante na guia de recolhimento do ITBI, informado no campo “Informações da Transação”.

34. A recorrente apresentou laudos técnicos de avaliação dos imóveis objetos do pedido, conforme determina a legislação. A Perita Avaliadora utilizou o Método Comparativo de Mercado para o terreno e o custo de construção pelos valores de CUB/SC do Sinduscon, mencionando que os critérios e fatores considerados na avaliação foram a “depreciação da construção, potencial construtivo, estado da edificação e despesas de comercialização”. E, após exposição dos argumentos e fundamentos que obteve como base, determinou o valor de mercado aos imóveis avaliados, no montante de R\$ 622.504,05 (seiscentos e vinte e dois mil, quinhentos e quatro reais e cinco centavos) para o imóvel representado pelo DIC nº 33207, e o montante de R\$ 650.021,04

---

(seiscentos e cinquenta mil, vinte e um reais e quatro centavos) para o imóvel representado pelo DIC nº 33208.

35. Importante registrar os valores declarados pela recorrente e os arbitrados pela autoridade competente:

DIC 33207 – Declarado R\$127.413,11 Arbitrado R\$1.570.134,32

DIC 33208 – Declarado R\$127.413,11 Arbitrado R\$1.658.907,59

36. Como assertivamente apontado pela Auditoria Fiscal, dos referidos laudos (um de cada imóvel), se observa que tratam de documentos semelhantes, diferindo apenas quanto a descrição das características e peculiaridades de cada imóvel, bem como no valor de mercado apurado para cada imóvel.

37. Em análise as amostras apresentadas nos laudos, extrai-se que tratam de imóveis situados acima da Avenida Palestina, que possui um coeficiente de aproveitamento menor em relação a um terreno que encontra-se localizada abaixo da Avenida Palestina, além de possuir topografia irregular e uma das amostras ainda apresenta coberta por vegetação.

38. Amostras estas que não servem como parâmetro de comparação, considerando que os imóveis objetos do presente “além de possuir topografia plana, estão localizados entre a Avenida Martin Luther e Avenida Palestina, possuindo deste modo maior potencial construtivo em relação as amostras juntadas no referido laudo técnico”, “certamente, possuem um valor de mercado consideravelmente superior se comparados com os referidos imóveis anunciados, que encontram-se em região distinta, e tendo em vista que um dos fatores que mais influenciam no valor de mercado de um terreno, além da topografia plana, é o seu potencial construtivo, há que convir que tais fatores resultaram na determinação dos valores inferiores apresentados pelos laudos técnicos”.

39. Ainda, importante expor que, quanto ao “método de depreciação das benfeitorias” adotado pela Avaliadora, o qual tomou por base a tabela da Receita Federal pela Instrução Normativa SRF N° 162/1998, salutar esclarecer que este método é mais utilizado na contabilidade para medir a perda de valor de um ativo imobilizado, cujas taxas de depreciação estabelecidas pela Receita Federal *são apenas para fins tributários*. Portanto, não é o método apropriado para calcular a depreciação de uma benfeitoria no procedimento de avaliação de imóveis segundo as normas da ABNT NBR 14653.

40. Ante todo exposto, considerando o procedimento adotado pela Secretaria da Fazenda nos casos de não incidência de ITBI por integralização de capital social, considerando que foi garantido o contraditório e a ampla defesa em todas as etapas, bem como, considerando a manifestação expressa da recorrente no despacho 4, a qual renunciou o prazo recursal referente a decisão administrativa 421/2023/GSFA, divirjo do Ilustre Conselheiro relator, e deixo de me manifestar quanto ao mérito.

41. Assim, considerando que todos procedimentos e documentação acostada, 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.

42. Deste modo, manifesto voto no sentido de CONHECER O RECURSO e NEGAR PROVIMENTO, de forma a manter-se na íntegra a decisão de primeira instância administrativa nº 0717/2023/GSFA.

É a intenção de voto.

Balneário Camboriú(SC), 08 de outubro de 2024.

**Mayra Danieli Dolzan**  
**Conselheira**