

Recurso Tributário nº 434/2024

Recorrente: LUIZ FERNANDO MELLO DE MORAES

Assunto: Impugnação da base de cálculo do ITBI atribuída pelo Fisco.

Relator: Conselheiro Willen Bombana Paes

Relatório.

1. Trata-se de recurso interposto contra a Decisão Administrativa nº 154/2024/GSFA (proferida em 22/03/2024), nos autos do Protocolo nº 21.228/2024, requerendo a revisão da base de cálculo atribuída pelo Fisco para fins do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), conforme os fatos a seguir.
2. Em 26/02/2024, a recorrente solicitou a emissão das guias de ITBI para os imóveis matriculados sob nº 135150, 135185 e 135197, todos do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú.
3. Em 27/02/2024, o Fisco municipal realizou a atribuição do valor para os imóveis em questão, por meio de procedimento administrativo específico, considerando-se a realidade de mercado contemporânea à data do fato gerador do ITBI (fevereiro/2024); afastando o valor que havia sido declarado pela recorrente na DTBI.
4. Em 28/02/2024, a recorrente questionou o valor das guias de ITBI emitidas pelo município, sob a alegação de que o valor correto da base de cálculo deveria ser o do negócio jurídico, considerando-se, entre outros, que a aquisição de tais imóveis ocorreu no ano de 2020.
5. O referido questionamento foi apreciado pela Secretaria da Fazenda municipal, tendo resultado na Decisão Administrativa nº 154/2024/GSFA - proferida pelo senhor Secretário da Fazenda, em 21/03/2024 - a qual INDEFERIU o pedido da recorrente, mantendo a base de cálculo nos moldes do que havia sido estipulado pelo Fisco.
6. Irresignada, em 08/04/2024, a recorrente interpôs impugnação, a qual foi remetida pela Secretaria da Fazenda a este Conselho de Contribuintes, onde alega, em suma que:

O recorrente discorda veementemente do valor estipulado pelo Município de Balneário Camboriú, com base no cálculo para o ITBI, sustentando que a base de cálculo adequada deve ser o valor efetivo do negócio jurídico, nos termos do entendimento consolidado pelo Tema Repetitivo nº 1113-STJ.

No caso em apreço, o Fisco municipal utilizou-se de critério arbitrário ao fixar a base de cálculo do ITBI em R\$ 1.750.000,00, desconsiderando o valor do negócio jurídico celebrado entre as partes, em flagrante desrespeito aos princípios da legalidade, da capacidade contributiva e da razoabilidade.

Diante do exposto, pugna-se pelo acolhimento do recurso voluntário, para que seja reconhecida como base de cálculo do ITBI o valor efetivo do negócio

*jurídico, nos termos do compromisso de permuta com torna, fixando-se o valor de R\$ 500.000,00 para tal fim, em relação ao imóvel Matrícula nº 135.150 do 1º RI de BC, corrigindo-se o lançamento da exação para o valor de R\$ 10.000,00 (= R\$ 500.000,00 * 2%)*

7. É o relatório.

Voto.

8. Face ao teor da matéria trazida ao conhecimento deste Colegiado, passo a analisar o recurso no mérito,.

9. Conforme se depreende do recurso ora examinado, **a recorrente pretende a retificação do valor da base de cálculo** que fora atribuída pelo Fisco (de R\$ 1.720.000,00, para R\$ 500.000,00), referente à aquisição do imóvel sob o DIC nº 186.679, inscrito sob a **matrícula nº 135.150** do 1º Ofício do Registro de Imóveis (correspondente ao apartamento nº 1001, do Ed Torre de Mallorca).

10. Em consulta ao Protocolo nº 21.228/2024, que ensejou a emissão da guia de ITBI em questão, verifica-se as seguintes informações apresentadas pela recorrente quando do preenchimento da Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos (DTBI):

3. DADOS DO IMÓVEL			
DESCRIÇÃO: (tipo do imóvel, área, área construída etc.) APARTAMENTO Nº 1001 DO ED. TORRE DE MALLORCA			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA 2414, Nº 150, CENTRO, BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC			
Nº MATRÍCULA: 135.150	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: <input checked="" type="checkbox"/> 1º <input type="checkbox"/> 2º	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.02.112.0360.005	DIC: 1866790
4. DADOS DA OPERAÇÃO			
NATUREZA DO NEGÓCIO: COMPRA E VENDA		PERCENTUAL TRANSMITIDO: <input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> OUTRO: ESPECIFICAR:	
		VALOR DO NEGÓCIO: R\$ 650.000,00	
		DATA DO NEGÓCIO: 26/02/2024	
6. OBSERVAÇÕES			
OUTROS IMÓVEIS: APARTAMENTO Nº 1001 DO ED. TORRE DE MALLORCA - VALOR R\$ 500.000,00 - MATRÍCULA 135.150 VAGA DE GARAGEM Nº 104A/104B DO ED. TORRE DE MALLORCA - VALOR R\$ 100.000,00 - MATRÍCULA 135.185 VAGA DE GARAGEM Nº 116 DO ED. TORRE DE MALLORCA - VALOR R\$ 50.000,00 - MATRÍCULA 135.197			

11. No despacho 5 (de 27/02/2024) do referido protocolo, o Auditor-Fiscal avaliador se manifestou esclarecendo que:

Mediante a regular instauração do presente processo administrativo próprio (art. 148 CTN), o Fisco identificou que o valor declarado não é condizente com a realidade de mercado contemporânea a data do fato gerador do ITBI (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.

12. No despacho 7, por meio do qual a referida guia foi disponibilizada ao recorrente, observa-se 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 21.228/2024.

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).

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL					
Cód. Imóvel: 186679	Endereço: RUA 2414, nº 150			Bairro: CENTRO	
Apto: 1001	Box:	Sala:	Edifício: TORRE DE MALLORCA		
Área do terreno: 918,00 m²	Área construção: 165,89 m²	Ocupação: Construído	Matrícula: 135150		

INFORMAÇÕES DA TRANSAÇÃO					
Tipo de Transação: INCORPORAÇÃO - 2%	Vir. Venal Territorial: 16.404,64	Vir. Venal Predial: 180.455,53			
Vir. da Transação: 1.720.000,00	Vir Venal Total: 196.860,17	% ITBI: 100,00			

CÁLCULO DO IMPOSTO					
				Imposto	
Vir. Recurso Proprio	R\$	0,00	2,00 %	R\$	0,00
Vir. SFH	R\$	0,00	1,00 %	R\$	0,00
Vir. Declarado	R\$	0,00	0,00 %	R\$	0,00
Vir. Atribuição Fisco	R\$	1.720.000,00	2,00 %	R\$	34.400,00
Vir. Compra e Venda	R\$	1.720.000,00		R\$	34.400,00

Data de Cálculo: 27/02/2024			Valor ITBI: 34.400,00		
Data de Vencimento: 08/03/2024	Valor Total: 34.400,00	Nosso Número: 14724000000009474			

13. Vejamos do que trata a legislação mencionada acima:

Decreto nº 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.

14. Nesse passo, quanto às alegações feitas pela recorrente na impugnação ora em exame, de que: “o Fisco municipal teria se utilizado de critério arbitrário ao fixar a base de cálculo do ITBI, desconsiderando o valor do negócio jurídico celebrado entre as partes”, e, “que a base de cálculo adequada deveria ser o valor efetivo do negócio jurídico, nos termos do entendimento consolidado pelo Tema Repetitivo nº 1113-STJ”, necessário tecer as seguintes considerações acerca da matéria.

15. Quanto à base de cálculo do ITBI, dispõe o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966):

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

16. A respeito desse tema, o eminente autor Hugo de Brito Machado leciona que:

“A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (CTN, art. 38). Não é o preço de venda, mas o valor venal. A diferença entre preço e valor é relevante. O preço é fixado pelas partes, que em princípio são livres para contratar. O valor dos bens é determinado pelas condições de mercado. Em princípio pela lei da oferta e da procura.” (Curso de Direito Tributário. Malheiros Editores, 24ª ed. 2004, p. 377).

17. Nesse aspecto, quanto ao que foi arguido pela recorrente acerca do Tema nº 1.113 do STJ, cabe mencionar, que a tese firmada no julgamento do Tema 1.113/STJ (no que se refere à base de cálculo do ITBI) já foi objeto de apreciação neste Conselho; ao passo que não vislumbro conflito entre o Tema 1.113/STJ e o posicionamento adotado pelo Fisco Municipal ou pela decisão recorrida.

18. Conclusão, essa, que se extrai dos Recursos Tributários n. 392/2023, 276/2021, 275/2021, 255/2020, julgados neste Conselho, os quais assentaram entendimento no sentido de que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens transmitidos, entendido, este, como o valor do bem em condições normais de mercado¹.

19. Da mesma forma, também fica afastada a possibilidade de utilização do valor estabelecido pelo município para fins de cálculo do IPTU como base de cálculo do ITBI; visto que tal medida significaria violação do entendimento definido no julgamento do Tema 1.113/STJ, cuja tese firmada veda expressamente a utilização do valor de referência do IPTU como piso de tributação para fins de ITBI.

¹ O inteiro teor das Decisões dos RT's em questão encontra-se disponível no banco de dados eletrônico deste Conselho de Contribuintes. Disponível em: https://controladoria.bc.sc.gov.br/conselho_contribuinte

20. Nesse sentido, entendo que o lançamento em questão foi efetivado de acordo com as premissas definidas pelo Superior Tribunal de Justiça e com o que preconiza a Lei, inclusive no que diz respeito à base de cálculo do imposto.

21. Com relação à pretensão de utilização do preço pactuado no negócio jurídico, tem-se que a presunção de compatibilidade com o valor de mercado não é absoluta, e, no presente caso, foi afastada pelo Fisco municipal por meio de procedimento administrativo regular, nos moldes do Art. 148 do CTN, conforme recomenda a tese firmada no Tema 1.113/STJ.

22. Diante do exposto, VOTO por NEGAR provimento ao recurso, mantendo-se a R. Decisão de primeira instância.

Esse é o voto.

Balneário Camboriú, 26 de agosto de 2024.

Willen Bombana Paes
Conselheiro