

**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):

<b>3. DADOS DO IMÓVEL</b>			
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
<b>4. DADOS DA OPERAÇÃO</b>			
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	
<b>6. OBSERVAÇÕES</b>			
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: <b>INCORPORAÇÃO - 2%</b>	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					
				<b>Imposto</b>	
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 mercado<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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](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**