

**Recurso Tributário nº 465/2024**

**Recorrente: PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA.**

**Protocolo Eletrônico nº 64.432/2024**

**Relator: Conselheiro João Luiz Montenegro de Oliveira**

## **1. RELATÓRIO**

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por **PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 41.018.065/0001-41), contra a Decisão Administrativa nº **0526/2024/GSFA**, proferida nos autos do pedido inicial – PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE CERTIDÃO DE NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI - Protocolo nº 62.287/2023.

Em 28/06/2023 a Recorrente, através do Protocolo nº 62.287/2023, ingressou com “Solicitação de Certidão de Não Incidência de ITBI” para o processo de desdobro de áreas do seguinte modo:

- **ÁREA 01 COM 3.260,00m<sup>2</sup> EM NOME DE CAIO VINICIUS BEHLING (FRAÇÃO DE 72,28% DO TERRENO)**
- **ÁREA 02 COM 1.250,00m<sup>2</sup> EM NOME DE PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA (FRAÇÃO DE 27,72% DO TERRENO)**

No despacho inaugural do referido protocolo, a recorrente relatou que as partes já recolheram o ITBI na compra e venda (R2 – matrícula 64.344 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC), não incidindo ITBI na respectiva divisão.

O Órgão Fazendário proferiu despacho, determinando a juntada de documentação para análise do mérito.

Assim, a parte recorrente apresentou a minuta da escritura de divisão amigável, o laudo de exigências do Registro de Imóveis e a planta aprovada. Ainda, esclareceu no despacho 11-62.287/2023 que conforme averbado no R-2 da matrícula de número 64.344, as partes já possuem suas porcentagens previstas no que tange à propriedade do terreno, sendo aprovada a planta de desmembramento conforme a matrícula.

Reforçaram que ao adquirirem o lote, providenciaram o recolhimento do ITBI, sendo o pleito apenas de separar as áreas através de divisão amigável.

O setor fazendário emitiu o Parecer 129/2023, consignado no despacho 12-62.287/2023, no qual sustentou que a operação anteriormente tributada pelo ITBI difere da operação ora requerida. Defende que a análise do caso aqui discutido, deve seguir o disposto no artigo 2º, inciso VII, alínea “b”, da Lei Municipal 859/1989, que determina a incidência do ITBI sobre a “torna” na extinção de condomínio quando a quota-parte material excede a quota-parte ideal.

O caso concreto envolve uma operação de “divisão amigável” de imóvel, na qual cada parte permanecerá com um imóvel cuja quota-parte material, em termos de metragem, corresponderá ao percentual que já detinham. No entanto, em razão das características do imóvel e da edificação existente, as quota-partes materiais podem não equivaler, em valor, às quota-partes ideais do imóvel em condomínio. Caso uma das partes receba uma quota-parte material com valor superior ao da sua quota-parte ideal, configurar-se-á a incidência do ITBI, nos termos do artigo 2º, VII, “b” da Lei Municipal 859/1989.

O parecer concluiu que não incide o ITBI quando a quota-parte material recebida pelo condômino adquirente corresponder, em valor, à sua quota-parte ideal. No entanto, caso qualquer condômino receba uma quota-parte material superior ao valor de sua quota-parte ideal, incidirá o ITBI sobre a diferença.

Posteriormente, foi exarada a decisão administrativa, a qual reiterou os termos do parecer e consignou que *“entende-se que só é cabível Certidão de Não Incidência para a integralidade da operação, se após os trâmites adequados, não se verificar valor maior a ser recebido, caso contrário, haverá incidência em relação a isso, devendo ser desconsiderado da base de cálculo a parte não incidente”*.

Acerca da referida decisão o recorrente foi cientificado para impulsionar o feito, sendo possibilitado duas opções: **a)** interpor recurso voluntário em caso de não concordância com a decisão ou **b)** anuir e apresentar espontaneamente a Declaração de

Transação Imobiliária (DTBI).

**No despacho 21-62.287/2023 a recorrente optou pela apresentação espontânea de declaração de transação imobiliária, anuindo ao mérito da decisão.**

Com efeito, nos Despachos 34-62.287/2023 e 35-62.287/2023 foi apurada a base cálculo do ITBI:

- valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), lançado e averbado no DIC 35537 conforme declarado;
- valor de R\$ 1.585.724,35 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e quatro reais e trinta e cinco centavos), lançado e averbado no DIC 186871 conforme apurado.

Com efeito, quando da apuração do cálculo final do ITBI, tomando como base os valores arbitrados pelas unidades individualizadas, o despacho 35-62.287/2023 consignou que as quotas-partes materiais recebidas equivalem: **a)** ao valor de 50,22405% (DIC 35537), conforme declarado, e **b)** 49,77594% (DIC 186871), do total de R\$ 3.185.724,35.

A seguir, no despacho 36-62.287/2023 proferido em 10/06/2024, o departamento de arrecadação colaciona a guia para pagamento de ITBI, determinando a opção de interposição de recurso em caso de **não concordância com o valor**.

Inconformada com a Decisão, a Recorrente protocolou Recurso Voluntário em 28/06/2024 sob o Protocolo 64.432/2024, pugnando pelo seu recebimento e que ao final, seja julgado procedente. O recurso interposto visava a correção da base de cálculo do ITBI para a diferença entre as quotas-partes materiais de 50,22405% e 49,77594%. Subsidiariamente, o pleito foi de reconhecimento da não incidência do ITBI sobre a extinção do condomínio.

Os autos foram encaminhados ao departamento de fiscalização fazendária, sendo proferido o parecer 122/2024 no despacho 8-64.432/2024.

O parecer 122/2024 explanou, primeiramente, que ao apresentar a declaração de transação imobiliária *inter vivos*, foi declarado como valor total do imóvel a quantia de R\$ 2.116.000,00 (dois milhões, cento e dezesseis mil reais), sendo o montante de R\$ 1.600,000 (um milhão e seiscentos mil reais) para o imóvel cadastrado sob o DIC 35537 e o montante de R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais) para o imóvel sob o DIC 186871.

O valor referente ao imóvel sob o DIC 35537 foi homologado (R\$ 1.600.000,00), já do imóvel sob o DIC 186871 foi atribuído o valor de R\$ 1.585.714,35 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos), totalizando o valor do imóvel ao equivalente a R\$ 3.185.724,35.

Assim, verificou-se que a adquirente PROCAVE está recebendo a quota-parte material equivalente a 50,22405% (R\$ 1.600.000,00), do valor do imóvel tido em condomínio (R\$ 3.185.724,35). Já o condômino Caio, recebe a quota-parte material equivalente a 49,77594% (1.585.724,35) do valor do referido imóvel (R\$ 3.185.724,35).

O referido parecer verificou que o Sr. Caio não está recebendo quota-parte material (49,77594%) de valor maior que a sua quota-parte ideal (72,28%). Mas a requerida PROCAVE, adquirente do imóvel sob o DIC 35537, está recebendo quota-parte material (50,22405%) de valor maior do que quota-parte ideal (27,72%), com diferença de 22,50405%.

Deste modo, houve a incidência de ITBI na divisão para extinção do condomínio do imóvel matriculado sob o n. 64.344 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, referente à aquisição da quota-parte material correspondente ao DIC 35537 pelo condômino PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA., considerada a base de cálculo o valor resultante da diferença apurada pelo Fisco, no valor de R\$ 716.917,21.

O parecer se manifesta no sentido de que o contribuinte concordou com o mérito da decisão e apresentou espontaneamente a DTBI para apuração do valor a ser atribuído para pagamento do tributo. Assim, entendeu pelo descabimento do recurso

administrativo interposto e que o pedido fosse indeferido.

A seguir, foi prolatada a decisão administrativa no Despacho 10-64.432/2024, adotando o parecer como razão de decidir, indeferindo o pedido de revisão do ITBI.

Estes, em síntese, é o relatório.

## **2. VOTO**

### **2.1 DA PRECLUSÃO ADMINISTRATIVA**

Adianto que o recurso não pode ser conhecido, uma vez que ocorreu a chamada “preclusão administrativa”.

Explico.

A parte recorrente **anuía à Decisão Administrativa nº 002/2024/GSFA**, proferida no Despacho 14-62.287/2023, **ao optar de forma espontânea** pela apresentação da Declaração de Transação Imobiliária (DTBI), conforme consignado no Despacho 17-62.287/2023 e posteriormente ratificado no Despacho 21-62.287/2023.

Importa ressaltar que a referida decisão administrativa estabeleceu, de forma clara e inequívoca, dois caminhos procedimentais para a parte recorrente: **a)** A interposição de recurso voluntário no prazo de 20 dias, caso houvesse discordância quanto ao mérito ou aos termos da decisão; ou **b)** A apresentação espontânea da Declaração de Transação Imobiliária (DTBI), como manifestação de concordância quanto ao mérito e aos termos da decisão.

Dessa forma, ao exercer sua escolha pela segunda alternativa, a parte recorrente demonstrou aceitação inequívoca da decisão, renunciando, por consequência, à faculdade de impugná-la por meio de recurso administrativo. A opção voluntária pela apresentação da DTBI demonstra a regularidade do procedimento e afasta qualquer alegação de nulidade ou inconformidade.

Em decorrência dessa opção, a parte recorrente, procedeu à apresentação da Declaração de Transação Imobiliária (DTBI), **confirmando sua anuência aos termos da decisão administrativa.**

O valor total declarado na DTBI foi de R\$ 2.116.000,00 (dois milhões, cento e dezesseis mil reais), distribuído da seguinte forma: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) para o imóvel cadastrado sob o DIC 35537; e R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais) para o imóvel cadastrado sob o DIC 186871.

Com efeito, resta evidenciado que a parte recorrente não apenas anuiu à decisão administrativa, como também ratificou sua aquiescência, por meio da apresentação da DTBI, o que confirma a regularidade e a validade da decisão administrativa.

Assim, o Fisco homologou os valores atribuídos aos imóveis da seguinte forma: o imóvel cadastrado sob o DIC 35537 foi homologado pelo valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais); enquanto o imóvel cadastrado sob o DIC 186871 foi atribuído o valor de R\$ 1.585.714,35 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos), totalizando o valor global de R\$ 3.185.724,35 (três milhões, cento e oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e quatro reais e trinta e cinco centavos).

Diante disso, verificou-se que a adquirente PROCAVE está recebendo a **quota-parte material** equivalente a 50,22405% do valor total do imóvel, ou seja, R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). Já o condômino Caio, recebe a **quota-parte material** equivalente a 49,77594% correspondente a 1.585.724,35 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos).

Todavia, ao se comparar a quota-parte material efetivamente recebida pela recorrente (50,22405%) com sua quota-parte ideal (27,72%), ficou constado uma diferença patrimonial que resultou na incidência do ITBI.

Conseqüentemente, foi emitida a guia de recolhimento do ITBI nº 4643/2024, em conformidade com a apuração realizada. Esse procedimento se deu em estrita observância à legislação tributária aplicável, assegurando a devida tributação da diferença patrimonial verificada na transmissão do imóvel.

Não obstante a regularidade da exigência fiscal, a parte recorrente manifestou seu descontentamento apenas após a emissão da guia de pagamento, apresentando o presente recurso administrativo.

Contudo, tal irresignação se revela manifestamente contraditória, na medida em que a própria recorrente já havia anuído com a exigibilidade do tributo ao longo do procedimento, tornando incompatível qualquer tentativa de impugnação tardia.

Além disso, a pretensão de rediscutir a exigência tributária neste momento não encontra amparo legal, conforme expressamente disposto no Decreto Municipal nº 1938/1989, que regulamenta o ITBI no Município. Em especial, o parágrafo único do artigo 3º estabelece que:

"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).

No caso concreto, a parte recorrente não observou os requisitos exigidos para a impugnação da base de cálculo, tampouco apresentou qualquer laudo técnico que justificasse eventual divergência na avaliação dos valores atribuídos ao imóvel.

Com efeito, sua irresignação não apenas carece de fundamento jurídico, como também se mostra impertinente nesta fase recursal.

Isso porque, a irresignação da recorrente não versa sobre o valor atribuído como base de cálculo do imposto, mas sim sobre a metodologia adotada pelo

Fisco para determinar as quotas-partes materiais e ideais dos imóveis cadastrados sob o DIC 35537 e DIC 186871.

No entanto, tal questionamento deveria ter sido apresentado no momento oportuno, o que não ocorreu. A tentativa de discutir essa metodologia *ex post facto* não apenas desrespeita o devido processo administrativo, como também contraria a preclusão administrativa, que impede a rediscussão de matéria já consolidada.

Além disso, a parte recorrente reiterou pleito subsidiário para expedição de Certidão de Não Incidência do ITBI, questão que já foi apreciada e indeferida na decisão administrativa. Assim, a reabertura desse debate é inadmissível, uma vez que a preclusão administrativa opera em favor da segurança jurídica e da estabilidade dos atos administrativos.

No caso concreto, a preclusão administrativa lógica decorre do fato de que a parte recorrente praticou ato incompatível com o direito de recorrer. Ao ser devidamente intimada da Decisão Administrativa nº 002/2024/GSFA, que lhe conferiu duas opções distintas – (a) recorrer administrativamente ou (b) concordar com a decisão e apresentar a DTBI -, a parte recorrente exerceu sua liberdade de escolha e optou pela segunda alternativa.

Dessa forma, ao manifestar sua concordância com o mérito e os termos da decisão e apresentar espontaneamente a DTBI, a recorrente praticou ato que é incompatível com a posterior interposição de recurso administrativo, no qual busca questionar exatamente aquilo com que já havia anuído.

No âmbito do processo administrativo tributário, a preclusão lógica desempenha um papel importante na garantia da segurança jurídica e da estabilidade das decisões, garantindo que comportamentos contraditórios não possam ser lançados para colocar em dúvida a legitimidade e validade das decisões proferidas pela Administração Pública.

É importante destacar que não se trata de mera formalidade processual, mas sim de uma impossibilidade jurídica, pois a adoção de um ato posterior incompatível com o direito de recorrer violaria princípios fundamentais do processo administrativo, como a segurança jurídica e a previsibilidade das decisões.

Portanto, resta evidente a impossibilidade jurídica da presente irresignação, diante da preclusão lógica e da ausência de qualquer fundamento válido para a rediscussão da matéria.

## **2.1 DA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS**

Caso superada a questão preliminar, adianto que no mérito o recurso não comporta provimento, uma vez que incide no caso o imposto sobre a transmissão de bens imóveis.

Explico.

A incidência do ITBI está preconizada na Lei Municipal 859/1989, prevendo a cobrança do seguinte modo:

Art. 2º A incidência do Imposto, alcança as seguintes mutações patrimoniais:

[...]

VII – tornas e reposições que ocorram:

[...]

**b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio, quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal. (grifo meu)**

Para uma melhor compreensão da matéria tratada neste recurso tributário, é necessário definir o que são as quotas-partes ideal e material, de modo a delimitar com precisão os respectivos conceitos. O quadro a seguir apresenta essa distinção de forma simples e objetiva:

<b>Critério</b>	<b>Quota-parte Ideal</b>	<b>Quota-parte Material</b>
<b>Definição</b>	Fração abstrata do imóvel, sem divisão física.	Parte específica e delimitada do imóvel.
<b>Propriedade</b>	Coletiva (todos têm direito sobre o todo).	Individual (cada um tem um pedaço definido).
<b>Registro</b>	No registro de imóveis, consta apenas uma fração de cada condomínio.	Após a divisão, cada condomínio recebe a matrícula própria do seu lote.
<b>Uso e posse</b>	O uso é compartilhado entre os condomínios.	Cada um pode usar e desfrutar livremente de sua parte.
<b>Alienação</b>	O condomínio pode vender sua fração ideal, mas o comprador se torna novo condomínio.	O proprietário pode vender sua parte sem interferência dos outros.

Dessa forma, a quota-parte ideal é a fração do imóvel que pertence a cada proprietário dentro de um condomínio. Isso significa que cada um tem direito a uma parte da totalidade do bem, mas sem uma divisão física. Ou seja, ninguém possui um pedaço específico do imóvel. Esse direito é apenas numérico e proporcional ao todo da propriedade, garantindo que todos os condôminos compartilhem o bem integralmente.

Já a quota-parte material surge quando há a efetiva divisão do imóvel entre os condôminos, respeitada a proporção previamente estabelecida entre eles, atribuindo-se a cada um uma fração determinada e delimitada do bem. Diferentemente da quota-parte ideal, na qual os condôminos exercem a copropriedade sobre a totalidade do imóvel sem individualização física, a quota-parte material caracteriza-se pela identificação e destinação de uma parcela específica da propriedade a cada titular.

A lei municipal estabelece a incidência do ITBI nos casos de extinção do condomínio, restringindo a base de cálculo ao valor da quota-parte material que exceder a quota-parte ideal.

No caso concreto, o imóvel original possuía área total de 4.510 m<sup>2</sup>, sendo 72,28% pertencente a Caio Vinicius Behling e 27,72% à PROCAVE. Com a divisão amigável, Caio ficou com 3.260 m<sup>2</sup>, enquanto a PROCAVE recebeu 1.250 m<sup>2</sup>, a qual possui edificação e frente para via principal.

Com o objetivo de determinar a quota-parte material e verificar se o valor desta excede a quota-parte ideal, adotou-se o procedimento a seguir descrito.

O valor total declarado na DTBI foi de R\$ 2.116.000,00 (dois milhões, cento e dezesseis mil reais), distribuído da seguinte forma: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) para o imóvel cadastrado sob o DIC 35537; e R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais) para o imóvel cadastrado sob o DIC 186871.

Contudo, o Fisco homologou os valores atribuídos aos imóveis da seguinte forma: o imóvel cadastrado sob o DIC 35537, pertencente à PROCAVE, foi homologado pelo valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais); enquanto o imóvel cadastrado sob o DIC 186871 foi atribuído o valor de R\$ 1.585.714,35 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos), totalizando, assim, o valor global de R\$ 3.185.724,35 (três milhões, cento e oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e quatro reais e trinta e cinco centavos).

Tendo em vista que a quota-parte recebida pela PROCAVE corresponde a R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), verifica-se que tal montante equivale a 50,22405% do imóvel, considerando o valor total da propriedade, fixado em R\$ 3.185.724,35 (três milhos, cento e oitenta e cinco mil e trinta e cinco centavos).

Diante disso, verifica-se que a adquirente PROCAVE está recebendo a **quota-parte material** equivalente a 50,22405% do valor total do imóvel, ou seja, R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). Já o condômino Caio, recebe a **quota-parte material** correspondente a 49,77594%, equivalente a R\$ 1.585.724,35 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos).

Com efeito, em termos de valor, a quota-parte material recebida pela PROCAVE equivale a 50,22405%, do total do imóvel, enquanto sua quota-parte ideal era de 27,72%. A diferença entre as referidas quotas, aponta que a quota-parte material da PROCAVE excede em 22,50405%. Desse modo, incide o ITBI sobre essa diferença, uma vez que no caso concreto o valor encontrado na quota-parte material excede ao de sua

quota-parte ideal.

Logo, houve um acréscimo patrimonial para a recorrente PROCAVE, caracterizando a incidência do ITBI sobre a diferença apurada de R\$ 716.917,21 (setecentos e dezesseis mil, novecentos e dezessete reais e vinte e um centavos), considerando que esse montante corresponde a 22,50405% do valor total do imóvel que é de R\$ 3.185.724,35 (três milhões, cento e oitenta e cinco mil e trinta e cinco centavos).

Com o objetivo de facilitar a visualização, as etapas utilizadas para a realização do cálculo são exemplificadas no quadro a seguir.

<b>Critério</b>	<b>Antes da extinção do condomínio</b>	<b>Após a extinção do condomínio</b>	<b>Impacto para o ITBI</b>
<b>Propriedade</b>	Caio (72,28%) e PROCAVE (27,72%) em condomínio sobre todo o imóvel	Caio fica com Área 1 (3.260m <sup>2</sup> ) e PROCAVE com Área 2 (1.250m <sup>2</sup> )	Se os valores forem equivalente, não há ITBI. Se houver valorização desigual, ITBI incide.
<b>Localização</b>	Propriedade compartilhada sem definição de áreas específicas	Áreas divididas e registradas separadamente	Se a localização gerar aumento de valor para um dos condôminos, ITBI incide sobre a diferença.
<b>Edificações</b>	Todo o terreno em condomínio, sem divisão específica de benfeitorias	Apenas a Área 2 (1.250m <sup>2</sup> ) possui edificação e frente para a avenida principal	A edificação e a sua localização pode gerar um valor superior à quota-ideal, justificando a cobrança do ITBI.

É necessário, também, para facilitar a compreensão dos valores, ilustrá-los no quadro abaixo:

<b>Critério</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Porcentagem</b>	<b>Observação</b>
Valor total do imóvel	R\$ 3.185.724,35	100%	Valor total homologado pelo Fisco e não impugnado

Quota-parte ideal PROCAVE	R\$ 881.725,00	27,72%	Proporção do imóvel antes da divisão
Quota-parte ideal Caio	R\$ 2.303.999,35	72,28%	Proporção do imóvel antes da divisão
Quota-parte material recebida PROCAVE	R\$ 1.600.000,00	50,22405%	Proporção do imóvel após a divisão
Quota-parte material recebida Caio	R\$ 1.585.724,35	49,77594%	Proporção do imóvel após a divisão
Excedente quota-parte material PROCAVE	R\$ 716.917,21	22,50405%	Diferença de valor entre quota-parte ideal e material recebida
Excedente quota-parte material Caio	0,00	0,00%	Caio não recebeu quota-parte material de valor superior à sua quota-parte ideal
Base de cálculo ITBI PROCAVE	R\$ 716.917,21		Valor excedente tributável – Lei Municipal nº 859/1989, art. 2º, VII, “b”

É importante reforçar que, antes da aferição da quota-parte material da PROCAVE, as partes figuravam como condôminas sobre a totalidade do imóvel, o qual possuía apenas uma matrícula, ou seja, nenhuma delas ostentava a propriedade exclusiva do bem.

Contudo, com a formalização e o registro da divisão amigável, cada uma das partes passou a ser proprietária exclusiva de um imóvel individualizado, configurando, assim, o fato gerador do ITBI.

Todavia, a tributação no caso em tela ocorreu, exclusivamente, em razão do aumento de valor constatado na aferição da **quota-parte**, uma vez que o valor da **quota-parte material** da **PROCAVE**, excedeu o da sua quota-parte ideal, o que justifica a incidência do ITBI sobre o valor excedente, conforme ilustra a tabela acima.

No que diz respeito a base de cálculo do ITBI, o Superior Tribunal de Justiça tem o entendimento consolidado que deve ser o: [...] valor venal dos bens e direitos transmitidos, que corresponde ao valor considerado para negociações de imóveis

em condições normais de mercado. [...] A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste de preço”. (STJ, AREsp 2508461/RS. Relator: Ministro Gurgel de Faria. Órgão julgador: Primeira Turma. Data do julgamento: 04/06/2024).

Consequentemente, foi emitida a guia de recolhimento do ITBI nº 4643/2024, em conformidade com a apuração realizada. Esse procedimento foi adotado em estrita observância à legislação tributária aplicável, assegurando a devida tributação da diferença patrimonial verificada na transmissão do imóvel.

A partir do momento em que houve a individualização da quota-parte de cada condômino, de forma específica e individualizada, foi definido o *quantum* correspondente à quota-parte material, que, no caso, equivale a 50,22405%.

A atribuição do valor do imóvel deve considerar o bem individualizado, o qual, após a extinção do condomínio e a especificação da parte de cada, pode sofrer valorização ou desvalorização em relação ao valor de mercado.

Veja-se que no caso concreto, ao analisar a área específica pertencente à PROCAVE e ao Caio, foi realizada a aferição do valor de mercado, fato que influenciou o valor atribuído à quota-parte material verificada.

Assim, evidenciada a regularidade na verificação da quota-parte material da PROCAVE, tendo em vista que esta excedeu a quota-parte ideal. Logo, a tributação sobre a diferença de valor a maior, constitui o procedimento legal e adequado ao caso.

Portanto, resta evidente que o desprovimento do recurso interposto é medida que se impõe, considerando a legalidade do procedimento de arbitramento do

ITBI sobre a quota-parte material que excede a quota-parte ideal na extinção de condomínio.

### 3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, VOTO pelo a) **NÃO CONHECIMENTO** do recurso administrativo, em razão da preclusão administrativa lógica decorrente da manifestação prévia de concordância da parte recorrente com os termos da **Decisão Administrativa nº 002/2024/GSFA**;

b) No mérito pelo **DESPROVIMENTO** do recurso administrativo, em razão da regularidade do procedimento de arbitramento de ITBI sobre a quota-parte material que excedeu à quota-parte ideal da extinção de condomínio;

c) Por fim, a guia para o recolhimento da exação deve ser deve ser atualizada, nos termos do §2º do art. 1º do Decreto Municipal nº 1938/89.

**É como penso. É como voto.**

Balneário Camboriú, 25 de fevereiro de 2025.

---

**João Luiz Montenegro de Oliveira**  
**Relator**