

**Recurso Tributário no 465/2024**

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

**Protocolo Eletrônico no 64.432/2024**

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

**Pedido de Vistas: Conselheiro Leandro Ivan Pinto**

**Relatório:**

1. Por questões de economia processual, adota-se o Relatório emitido pelo Conselheiro Relator, João Luiz Montenegro de Oliveira.

**Do entendimento deste Conselheiro:**

2. No Despacho 6 do protocolo 62.287/2023 foi solicitado pela Municipalidade a Escritura Pública e/ou Minuta da Escritura Pública relativa à operação pretendida;

ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
SECRETARIA DA FAZENDA  
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO FAZENDÁRIA



**DESPACHO**

PROCOLO 1DOC Nº 62.287/2023  
REQUERENTE: PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA  
CNPJ: 41.018.065/0001-41  
PROTOCOLANTE: NB ASSESSORIA/NICOLE BERWANGER GARCIA  
CNPJ: 32.740.168/0001-20  
ASSUNTO: CERTIDÃO DEFINITIVA DE NÃO INCIDÊNCIA ITBI

Trata-se de pedido formulado pelo , neste ato representada , requerendo "Certidão de Não Incidência de ITBI para desdobro de áreas", relativo ao imóvel inscrito na matrícula nº 64.344 - do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Tendo em vista que o formulário preenchido possui a mesma parte informada tanto como transmitente como quanto adquirente, **faz-se necessário que o contribuinte preste esclarecimentos sobre o ato/operação a respeito do qual pretende obter a certidão pleiteada (Certidão de Não Incidência de ITBI), informando a fundamentação legal em que se respalda o pedido, fornecendo ainda os seguintes documentos:**

- Escritura Pública e/ou Minuta da Escritura Pública relativa à operação pretendida:

3. No Despacho 9 do protocolo 62.287/2023, foi apresentada a minuta da escritura pública de divisão amigável, que é bastante clara quanto a tratar-se apenas de um desmembramento de área, cabendo a cada uma das partes a sua fração ideal, sem alteração de área e valor. Vejamos:

Matrícula nº 64.344:

AV-1- 64.344 - 31 de março de 2023  
**RETIFICAÇÃO DE ÁREA:** Conforme requerimento dos proprietários, datado de 14.01.2020, devidamente instruído com planta, datada de 09/09/2020 e memorial descritivo, firmados pela responsável técnica Beatriz de Lara Linhares, CREA/SC 163687-6, RNP nº 2518368140 e ART nº 7257979-3; e a devida anuência dos confrontantes, retifica-se a área do imóvel matriculado, passando este a possuir as seguintes medidas: **área total de 4.510m<sup>2</sup>**, frente ao Leste confronta

Neste primeiro plano confirma-se na minuta da escritura a área total do imóvel de 4.510m<sup>2</sup>:

têrmos: **PRIMEIRO - DO IMÓVEL** - Pelas partes me foi dito que por justo título são proprietários, senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **"Terreno com área de 4.510,00m<sup>2</sup>**, frente ao Leste confronta com a Rodovia L.A.P (Linha de Acesso às Praias) Rodesindo Pavan, Praia do Estaleiro, onde mede 17,09m, com os ângulos 72°48'51" no vértice 1 e 107°11'9" no vértice 2; fundos ao Oeste confronta com a Rua Ozório Maria Mafra, onde

A seguir, evidencia-se o desfazimento do Condomínio/Sociedade da propriedade, resultando na abertura de matrículas separadas junto ao Registro de Imóveis, uma para cada imóvel, cada qual com a sua titularidade.

vértice 2 e 87°3'16" no vértice 3. **a) - Matrícula nº. 64.344 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC. SEGUNDO - DA DIVISÃO AMIGÁVEL - 2.1)** Pelas partes foi declarado que em razão do imóvel citado no item primeiro se achar em condomínio entre elas, e não mais convindo a elas manter aquele estado de comunhão, resolvem, pela presente Escritura e na melhor forma de direito, dividir amigavelmente o imóvel, para que cada um fique com a sua parte certa e determinada, sem reposição ou pagamento de espécie alguma, o que fazem na forma abaixo, conforme planta e memoriais aprovados pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú/SC, em 21/06/2023, no protocolo nº 06/23T. **[FAVOR**

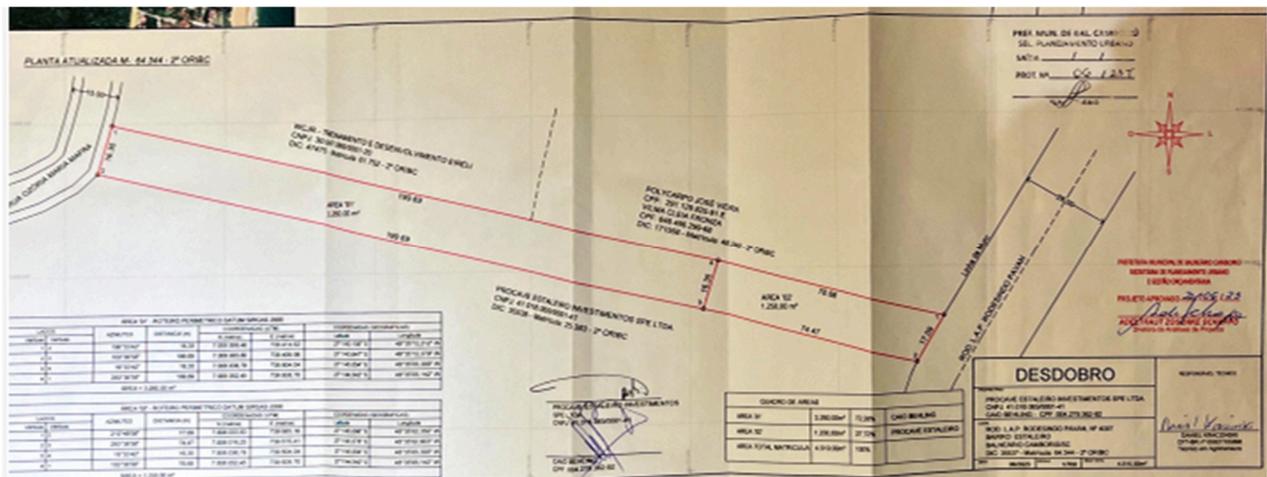
Cabendo a área de 3.260m<sup>2</sup>, que correspondia a 72,28% da área total, ao Sr Caio Vinicius Behling:

**CONFIRMAR] 2.2) De hoje em diante, passa a pertencer em plena propriedade, ao CAIO VINICIUS BEHLING, a área designada 1,** representada por: "Um terreno localizado na Rua Ozória Maria Mafra, s/nº, Estaleiro, Balneário Camboriú/SC, perfazendo uma área de 3.260,00 m<sup>2</sup>, com a seguintes descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de

E a área remanescente de 1.250m<sup>2</sup> a Procave Estaleiro Investimentos SPE:

nº. 02.01.041.0381.001. 2.3) De hoje em diante, passa a pertencer em plena propriedade, à **PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA., a área designada 2,** representada por: "Um terreno localizado na Rod. L.A.P. Rodesindo Pavan, nº 4097, Estaleiro, Balneário Camboriú/SC, perfazendo uma área de 1.250,00 m<sup>2</sup>, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, georreferenciado no Sistema

4. Em 20/06/2023, a Secretaria de Planejamento aprovou a planta de Desdobro:





5. O Segundo Ofício de Registro de Imóveis entendeu não se tratar de Desdobro e sim de Divisão Amigável, solicitando a comprovação para recolhimento ou não de ITBI.

1.1 Desdobro é a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis. Como o terreno da matrícula 64344 não é proveniente de parcelamento do solo, não se enquadra nesta tipificação, devendo ser apresentado o rol de documentos para o Desmembramento, previsto na Lei Federal nº 6.766/79.

1.2 A atribuição de propriedade de cada uma das áreas para Caio Vinicius Behling e para Procave Estaleiro Investimentos SPE Ltda, deve ser formalizada através da Escritura Pública de Divisão Amigável, comprovando o recolhimento ou a não incidência do imposto de transmissão.

6. O Parecer 129/2023 do Departamento da Fiscalização Fazendária parece-me equivocado, pois reconhece a operação como uma condição abstrata, e conclui, sem a apresentação de avaliação imobiliária, que a área maior voltada para uma rua secundária têm o mesmo valor que a área menor, por possuir uma edificação de 143,31m<sup>2</sup> e a sua frente voltada para uma via principal.
7. Alega ser este também o entendimento do Registrador pelo simples fato deste solicitar uma certidão de incidência ou não de ITBI.

8. Todavia a própria Municipalidade já reconheceu as duas áreas, quando da aprovação da planta de Desdobro e da abertura de DIC's diferenciados para cada uma delas, qual seja: DIC 35.537 para a área menor (Procave) e DIC 186.871 para a área maior (Sr Caio). Vide Parecer 129/2023.
9. Ressalta-se ainda que por ocasião da compra do imóvel, em 05/06/2023, pela sociedade a Municipalidade corroborou com o valor declarado da operação para a cobrança de ITBI sobre o total de R\$ 2.116.000,00 para a área total. Vide R-2.64.344 de 23/06/2023. Despacho 17-62287/2023.

<b>Continuação da Matrícula nº 64.344</b>	<b>CNM: 104455.2.0064344-35</b> Ficha 01v
Adquirentes: <b>1) 27,72% PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ nº 41.018.065/0001-41, com sede na Rua 1101, n. 60, sala 152, andar 15, Centro, Balneário Camboriú-SC; e <b>2) 72,28% CAIO VINICIUS BEHLING</b> , RG n. 6898464-SESP/SC, CNH n. 05971032971-DETRAN/SC, CPF n. 004.279.362-92, nascido em 10/08/1995, brasileiro, empresário, solteiro, residente e domiciliado na Rua Isidoro Caetano, n. 190, ap. 2002, Pioneiros, Balneário Camboriú-SC.	
<b>Valor: R\$2.116.000,00 (dois milhões e cento e dezesseis mil reais), pago mediante TED. ITBI e emolumentos sobre R\$2.116.000,00.</b>	
Inscrição imobiliária nº 02.01.041.0381.001.	
Obs.: No prazo regulamentar será EMITIDA A DOI.	
Protocolo: 120.777, de 19/06/2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. FRJ: R\$ 440,28 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 48,43. Selo GVA71302-K8W2.	
Lucia Dal Pont - Registradora Titular.	

10. E por ocasião do presente processo, em 15/05/2024, reavaliou a área em R\$ 3.185.714,35, mantendo o valor de R\$ 1.600.000,00 para a área maior e o valor de R\$ 1.585.714,35 para a área menor. Despacho 34-62.287/2023.

11. Conclui a Municipalidade quanto ao recolhimento de ITBI (Despacho 35-62.287/2023), como segue:

*“No Despacho nº 34, o Fisco apurou o valor das quotas partes materiais decorrentes da operação em análise: 1) R\$ 1.600.000,00, lançado e averbado no DIC 35537 conforme declarado; e 2) R\$ 1.585.724,35, lançado e averbado no DIC 186871 conforme apurado. Totalizando o valor em R\$ 3.185.724,35. Percebe-se, então, que as quotas-partes materiais recebidas equivalem ao valor de 50,22405% (DIC 35537) e 49,77594% (DIC 186871) do imóvel tido em condomínio, qual seja o*

matriculado sob nº 64.344 (ou seja, do valor homologado e atribuído temos que R\$ 1.600.000,00 corresponde a 50,22405% e R\$ 1.585.724,35 corresponde a 49,77594% do total de R\$ 3.185.724,35). Conforme matrícula, os condôminos possuem as seguintes quota-partes ideais do imóvel ora dividido (27,72% e 72,28%). Reiterando, a Lei Municipal nº 859/1989 informa: 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 maior do que o de sua quota-parte ideal. cujo valor seja Dessa forma, observa-se que o condômino adquirente do DIC 35537 (PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA) está recebendo uma quota-parte material de valor maior do que o da sua quota parte ideal em 22,50405% (50,22405% - 27,72%). Ou seja, o valor de sua quota-parte material é maior do que a quota-parte ideal em R\$716.917,21.”

“Dessa forma, observa-se que o condômino adquirente do DIC 35537 (PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA) está recebendo uma quota-parte material de valor maior do que o da sua quota parte ideal em 22,50405% (50,22405% - 27,72%). Ou seja, o valor de sua quota-parte material é maior do que a quota-parte ideal em R\$716.917,21.

Por sua vez, o condômino adquirente do DIC 186871 não está recebendo quota-parte material de valor maior do que o da sua quota parte ideal. Portanto, tendo o DIC 35537 o alcance da não incidência do ITBI referente ao valor R\$ 883.082,79, primeiramente faz-se necessária a remessa para emissão da guia de ITBI, com alíquota de 3%, calculada sobre o valor de R\$716.917,21 (setecentos e dezesseis mil, novecentos e dezessete reais e vinte um centavos), tendo como adquirente a condômina PROCAVE ESTALEIRO INVESTIMENTOS SPE LTDA, e transmitente o condômino CAIO VINICIUS BEHLING.”

12. Apresenta-se o quadro resumido das operações para melhor entendimento:

	Caio VB	Procave Est	Total
Matrícula	64.344 2º ORIBC		
DIC	35537	186871	
Área Terreno	3.260,00	1.250,00	4.510,00
	72,28%	27,72%	100,00%
Valor Declarado Contribuinte	R\$ 1.600.000,00	R\$ 516.000,00	2.116.000,00
	75,61%	24,39%	100,00%
ITBI pago na compra	R\$ 48.000,00	R\$ 15.480,00	R\$ 63.480,00

Valor Avaliado Municipalidade	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.585.714,35	3.185.714,35
	50,22%	49,78%	100,00%
Redução Base de Cálculo		R\$ 883.082,79	
Base Cálculo	Não Incidência	R\$ 716.917,21	
ITBI 3%		R\$ 21.507,52	

13. Deixo de analisar o mérito quanto a preclusão por entender que há um equívoco de interpretação quanto a modalidade da operação, ou seja, não há a transferência de propriedade.

#### DA REANÁLISE DO PROCESSO:

14. Considerada a condição da análise primeira quanto a preclusão, requerida na sessão nº 557 deste Conselho, manifesto-me.

15. O voto do Conselheiro Relator, diz: *“Ante o exposto, VOTO pelo 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 n 002/2024/GSFA. Por fim, a guia para o recolhimento da taxa deve ser atualizada, nos termos do §2º do art. 1º do Decreto Municipal no 1938/89.”*

16. No entanto, a Decisão Administrativa nº 002/2024/GSFA, foi reanalisada pela Decisão Administrativa nº 0526/2024/GSFA, confirmando-a, mas, esta oportunizou a continuidade da discussão, agora, junto ao Conselho de Contribuintes.

17. Embora a verdade material ou real, por vezes esbarra na preclusão do direito, é importante investigar a essência dos princípios em conflito, e, em face da análise da verdadeira função do julgador administrativo, tentar estabelecer de forma razoável os limites que devem ser observados na decisão de apreciar uma prova robusta da ocorrência ou não do fato objeto do litígio, devendo o julgador administrativo sempre

privilegiar a busca da verdade, procedendo, se necessário a uma flexibilização na rigidez do sistema processual.

18. Reforço o entendimento que não há ato oneroso na operação, inexistente a compra e venda e/ou cessão de direitos, não há qualquer pagamento de taxa entre as partes, apenas a divisão territorial da propriedade, obedecidos os percentuais citados na escritura pública e de acordo com a planta aprovada na Municipalidade (item 4) quanto ao perímetro e área correspondente a cada Adquirente. Ocorre ainda, que a Municipalidade no interstício de 11 meses (06/2023 – 05/2024) reavaliou o bem, acrescentando ao seu valor 50,55% (R\$ 2.116.000,00 – R\$ 3.185.714,35).

#### **DA INTENÇÃO DE VOTO:**

**19. VOTO pela emissão da Certidão de Isenção Integral de ITBI por não haver a transmissão de propriedade das frações ideais de terreno pertencente a cada uma das partes.**

Balneário Camboriú, 25 de fevereiro de 2025.

**Leandro Ivan Pinto**  
Conselheiro Titular

#### **Fontes:**

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://idg.carf.fazenda.gov.br/publicacoes/monografias/paf-a-preclusao-e-a-verdade-material-no-paf.pdf