

Recurso Tributário n.º 456/2024

Processo Administrativo: Protocolo Eletrônico 1Doc n.º 73.148/2024

Recorrente: Claudio Roberto Fernandez Molina

Relator: Conselheiro Daniel Brose Herzmann

RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso tributário interposto em face da Decisão Administrativa n.º 0408/2024/GSFA, que, no âmbito do Protocolo n.º 12.579/2024, indeferiu o requerimento formulado pelo contribuinte de isenção do IPTU incidente sobre o imóvel cadastrado sob o DIC n.º 41866 e matriculado junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis sob o n.º 21114.
2. A decisão recorrida foi proferida com base no Parecer n.º 23/2024, exarado pela Comissão Permanente de Análise de Pedidos de Isenção de Tributos Municipais, no qual se relatou que o imóvel objeto do pedido não apresenta aspecto condizente e correspondente à situação de carência alegada, conforme constatado em vistoria, nos termos do art. 5º, parágrafo único, da Lei Municipal n.º 3.427/2012.
3. Sustenta o Recorrente, em síntese, fazer *jus* ao benefício porque, a despeito das características do imóvel (localização, tamanho, divulgação como camping etc), este não vem sendo explorado desde a pandemia, sendo que todos os demais requisitos legais para isenção estão preenchidos.
4. É o relatório.

VOTO

5. O recurso é tempestivo porque interposto no dia 31/7/2024, ou seja, dentro do prazo de 20 (vinte) dias previsto no art. 59 do Código Tributário Municipal, o qual se iniciou no dia 12/07/2024, data em que proferida a decisão administrativa recorrida.
6. Presentes os pressupostos de admissibilidade, passo a analisar o recurso no mérito.

7. De fato, a documentação que instrui o presente processo administrativo dá conta de que o Recorrente, ao que tudo indica, preenche os requisitos previstos no art. 3º da Lei Municipal n.º 3.427/2012, necessários à configuração da condição de “baixa renda”.

8. Nada obstante, a própria Lei que instituiu o benefício preceitua, em seu art. 5º, que o pedido de isenção pode ser indeferido, independentemente do preenchimento dos requisitos relativos à “baixa renda”, quando for constatado – por meio de vistoria, atestada em relatório detalhado, instruído com fotografias do local – “que o imóvel não apresenta aspecto condizente e correspondente à situação de carência apresentada pelo requerente”.

9. Em caso semelhante, quando do julgamento do Recurso Tributário n.º 448/2024, de minha relatoria, atribuí interpretação mais abrangente ao dispositivo em questão, no sentido de que o “aspecto condizente e correspondente à situação de carência apresentada” envolve não apenas as condições internas do imóvel (mobília, conservação, etc), mas também as suas características extrínsecas, como localização, tamanho e potencial de geração de renda.

10. Tais parâmetros, se aplicados ao caso concreto, levam a crer que o imóvel em questão não é compatível com a alegada situação de carência do sujeito passivo, visto que, conforme parecer exarado pela Comissão responsável, “trata-se de um terreno com 3.349,65m² localizado na praia de Taquaras, onde foi verificado tratar-se de um CAMPING chamado ENIGMA, localizado a 50mts da praia e a 10 minutos do centro de Balneário Camboriú-SC”.

11. Em que pese as alegações do Recorrente, que aduz não mais funcionar o camping no local, o parecer da Comissão dá conta de que, ainda no ano de 2024, o empreendimento era divulgado nas redes sociais como em pleno funcionamento, inclusive com o recebimento de mensagens por potenciais clientes e postagens sobre clientes que haviam se hospedado no local.

12. Nesse contexto, não há como negar que o imóvel em questão não se mostra compatível com a benesse legal e, ainda, constitui fonte de renda alternativa do contribuinte, o que lhe desqualifica como beneficiário da isenção pretendida.

13. Some-se a isso o fato e que um imóvel com área superior a 3.000,00m², situado quase que à beira da Praia de Taquaras, trata-se de imóvel com elevado potencial para os mais diversos tipos de empreendimento imobiliário, o que lhe torna altamente valorizado.

14. Com efeito, não se desconhece que o imóvel possui restrição de natureza ambiental por estar parcialmente localizado em Área de Preservação Permanente – APP, caracterizada pela proximidade com o curso d'água natural, conforme Consulta de Viabilidade Ambiental anexada ao despacho 25. Tal restrição, contudo, não esvazia, por completo, o seu conteúdo econômico, visto que incide somente sobre aproximadamente 1/3 da área total. Essa informação é corroborada pelo Processo Administrativo que tramitou junto ao IBAMA (anexado ao despacho 13), fornecido pelo Recorrente, de onde se extrai que a APP existente no imóvel corresponde a uma área de 1.200m².

15. Logo, em que pese a restrição ambiental, o imóvel goza, não há dúvidas, de potencial construtivo, conforme consignado na Consulta de Viabilidade para Construção anexada ao despacho 23. Tanto que o seu valor de mercado, conforme avaliação realizada pela COMUNVAL (despacho 27), corresponde a R\$ 6.700.000,00.

16. Ressalte-se, nesse ponto, que o próprio Recorrente, quando a ele oportunizada a apresentação de avaliação de mercado, optou por manifestar adesão ao valor que seria atribuído pelo Município (despacho 19).

17. Diante disso, não se mostra razoável que, com um patrimônio nesse montante, o Recorrente faça *jus* a benefício fiscal destinado a pessoas em situação de hipossuficiência.

18. Não há oposição à escolha do Recorrente de manter o seu patrimônio imobilizado, dependendo de auxílio de amigos e familiares para se manter. Porém, também não há como negar que o referido patrimônio goza de potencial para que, querendo, o Recorrente possa gerar incremento relevante na sua renda, seja por meio da exploração direta do bem, seja por meio da sua alienação.

19. Diante do exposto, voto pelo conhecimento e desprovemento do recurso, a fim de que seja mantida intocada a decisão administrativa recorrida.

É como voto.

Balneário Camboriú, 18 de março de 2025.

Daniel Brose Herzmann
Conselheiro Titular
Relator