

Recurso Tributário: nº 541/2025

Recorrente: Emanuele Kanzler Antunes Moser

Voto divergente: Conselheira Marina de Lima Guazina

Relatório

Por razões de economia processual adoto o relatório do I. Conselheiro Relator.

Intenção de Voto

Trata-se de Recurso Tributário impugnando a base de cálculo atribuída pelo fisco municipal, alegando o contribuinte que o imóvel encontra-se em Área de Preservação Permanente, com a presença de vegetação nativa e densa e passagem de curso d'água.

Alega o contribuinte que devido a área de APP o imóvel sofre restrições que limitam o aproveitamento do terreno, impactando seu potencial construtivo e influenciando negativamente seu valor de mercado.

Informa que em 2021 o imóvel foi adquirido por R\$154.000,00 e que conforme laudo de avaliação o valor atualizado do imóvel seria de R\$350.000,00, já a base de cálculo atribuída pelo Fisco é de R\$809.194,68.

A decisão de primeira instância acatou o parecer realizado pela auditoria fiscal, no sentido de negar provimento ao pedido pois o laudo apresentado pelo contribuinte carece de requisitos essenciais para se chegar ao valor apresentado, por outro lado o laudo elaborado pelo fisco, cumpre os requisitos da NBR 14653, pois utilizando o método comparativo direto de preço de mercado, demonstra o cálculo e como se chegou ao valor atribuído.

Além disso, a decisão ainda menciona a inexistência APP e a inconsistência entre as alegações do contribuinte com as imagens de satélite e as informações do município.

O conselheiro relator do presente RT manifestou intenção de voto no sentido de dar provimento ao pedido do contribuinte para alterar a base de cálculo para R\$350.000,00, pois entende que o laudo do contribuinte apresenta elementos suficientes para afastar o laudo do fisco, além de mencionar a existência de APP,

que não foi observada no momento da atribuição da base de cálculo.

Após pedido de diligência realizado por esta conselheira à Secretaria do Meio Ambiente visando esclarecer se tal área sofre restrições de preservação e ainda se há construções no local, foi informado, no Despacho 24 do Prot. 52.401/25 que o imóvel em questão não se trata de área de preservação permanente, mas sim de APA, área de preservação ambiental, que não sofre restrições de edificação, além disso, demonstra que sobre o terreno há construções, contrariando as alegações do contribuinte de que o imóvel possui mata nativa, densa e curso d'água.

Confirmando a informação da Secretaria do Meio Ambiente, a Secretaria do Planejamento emitiu documento demonstrando que o curso d'água informado pelo contribuinte está distante do imóvel, portanto confirma a inexistência de APP.



A Secretaria do Planejamento informa ainda que o DIC nº 36146 está inserido no zoneamento ZC1, que conforme Plano de Manejo (decreto 10215/20) se trata da zona mais permissiva da região das praias, possibilitando a construção de residências unifamiliares, multifamiliares, comércios e serviços, sendo que nas unidades unifamiliares, que é o caso do imóvel em discussão, o coeficiente de

aproveitamento máximo pode chegar a 1,2 sobre a metragem do terreno.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO	BÁSICO		CA	0,4
	MÉDIO (sust obrigatória)**		CA	0,4
	MAXIMO (sust obrigatória)**		CA	0,4

Tabela 89: Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento Ecológico-Econômico.

CATEGORIAS DE USO	ZP1	ZP2	ZC1	APEPA	APEPE	APETA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ISOLADO – R1	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SEMI-ISOLADO (GEMINADO) – R2 - 01	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL SEMI-ISOLADO – R2 - 02	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
CONJUNTO MULTIFAMILIAR – R3 (Condomínio de lotes ou casas, isoladas ou agrupadas)	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
MISTO	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL – C1	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
COMÉRCIO VAREJISTA DIVERSIFICADO – C2	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
COMERCIO ATACADISTA – C3	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL – S1	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E DE SAÚDE – S3	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM E/OU GASTRONOMIA	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NAÚTICOS	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
ENTRETENIMENTO DE ÂMBITO LOCAL	Proibido	Proibido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
SERVIÇOS PÚBLICOS DE ÂMBITO LOCAL	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
SERVIÇOS PÚBLICOS DE ÂMBITO GERAL	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
NÃO GOVERNAMENTAIS DE ÂMBITO LOCAL	Proibido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
NÃO GOVERNAMENTAIS DE ÂMBITO GERAL	Proibido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido

Fonte: Adaptado de Ecolibra, 2018

LEGENDA

Permitido	Proibido
-----------	----------

Assim não há que se falar em restrições capazes de desvalorizar o imóvel.

Além disso, como bem informado, o terreno possui edificações, portanto foi aprovado pela prefeitura, pois está inserido no loteamento Parque Grande Estaleiro, confirmando a inexistência de APP.

Assim, superada a questão da impossibilidade de edificação, passamos a alegação de que deve ser afastada a atribuição do fisco para considerar o laudo do contribuinte.

O laudo do contribuinte, apresentado no despacho inicial do Prot. 78.904/25, não cumpre os requisitos da NBR 14653 em seu item 10.1, pois embora mencione que será utilizado o método comparativo, o avaliador não traz qualquer comparação, logo não é possível encontrar fundamento para o valor final de R\$350.000,00.

Por outro lado, o Fisco, observando o tema 1113 do STJ, afastou o valor irrisório declarado na DTBI pelo contribuinte de R\$110.000,00, para então buscar o valor venal do imóvel. Assim, utilizando-se do método comparativo, analisou as amostras de mercado, bem como outras guias de transações semelhantes na mesma microrregião, para então chegar ao valor de mercado do imóvel analisado, tudo conforme planilha anexada no Despacho 16 do Prot. 78.904/25.

Assim, não há fundamento para afastar o laudo do Fisco.

Dessa forma, considerando a inexistência de APP e comparando os laudos apresentados, manifesto voto por Conhecer e no mérito Negar Provedimento ao recurso, a fim de manter na íntegra a decisão administrativa nº 510/25.

Esse é o voto.

Balneário Camboriú, 27 de abril de 2026

Marina de Lima Guazina

Conselheira Titular