

Recurso Tributário n.º 545/2025

Processo Administrativo: Protocolo Eletrônico n.º 80.277/2025

Recorrente: Carlos Roberto Heineck

Relator: Gustavo Adriano Gomes

Redator do Voto Divergente: Conselheiro Daniel Brose Herzmann

RELATÓRIO

1. Por razões de economia processual, adoto o relatório já apresentado pelo Ilustre Conselheiro Relator.

VOTO

2. O recurso é tempestivo, eis que o Recorrente teve ciência da decisão recorrida em 19/08/2025, tendo protocolado o recurso em 01/09/2025, ou seja, dentro do prazo de 15 (quinze) dias previsto no art. 210 do Código Tributário Municipal.

3. Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, passando a analisá-lo no mérito.

4. A controvérsia objeto do presente recurso reside na interpretação e aplicação do artigo 18, §2º, da Lei Municipal n.º 4.994/2025, que exige, para a instrução de impugnação ao valor da base de cálculo do ITBI, a apresentação de laudo técnico de avaliação acompanhado de “selo certificador”, quando emitido por corretor de imóveis. A questão fundamental é definir se a identificação do profissional, com a indicação do registro junto ao órgão competente, é suficiente a viabilizar a admissão da impugnação e o seu exame no mérito.

5. Pois bem. Inconformada com a base de cálculo atribuída pelo Fisco, o Recorrente apresentou impugnação administrativa, subsidiando o seu pleito no “Parecer Técnico de

Avaliação Mercadológica” anexado ao despacho inicial, datado de 14 de julho de 2025, elaborado pelo corretor de imóveis Sr. Cesar Augusto de Oliveira, inscrito no CRECI/SC sob n.º 22.196.

6. A despeito da apresentação do referido parecer técnico, a Secretaria Municipal da Fazenda indeferiu o pedido de revisão da base de cálculo, baseando-se exclusivamente na alegada não observância de um requisito formal: a ausência do “selo certificador” no laudo técnico de avaliação, conforme preconizado no artigo 18, §2º, da Lei Municipal n.º 4.994/2025.

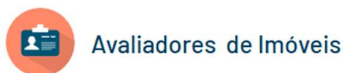
7. O cerne da questão, portanto, não reside na validade ou adequação da metodologia ou das amostras utilizadas pelo avaliador particular, nem no mérito do valor proposto pelo Recorrente, mas sim na interpretação restritiva e excessivamente formalista adotada pela autoridade fiscal em relação ao artigo 18, §2º, da Lei Municipal n.º 4.994/2025. O mencionado dispositivo legal estabelece que “o laudo deve ser realizado por profissional habilitado e, quando emitido por corretor de imóveis, este deverá possuir inscrição no Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis CNAI, acompanhado do respectivo selo certificador.”

8. Com efeito, sabe-se que as normas jurídicas devem ser interpretadas não apenas em sua literalidade, mas também em sua finalidade e contexto. A exigência de um “selo certificador” para o laudo de avaliação, quando elaborado por corretor de imóveis, possui um propósito claro e inequívoco: assegurar que o profissional que subscreve o documento possui a devida habilitação técnica e legal para realizar avaliações imobiliárias, conferindo credibilidade e idoneidade à prova apresentada pelo contribuinte. Contudo, a prova da habilitação profissional não se exaure em um único formato documental. O que se busca é a segurança de que a avaliação foi feita por alguém legalmente apto.

9. No caso concreto, o Recorrente, já no momento da impugnação inicial, alicerçou o valor por ela defendido em parecer técnico emitido por profissional inscrito junto ao CRECI/SC.

10. Nesse contexto, registro que em consulta ao site do COFECI, utilizando-me dos dados fornecidos no parecer juntado na impugnação, obtive a confirmação de que o

profissional que subscreveu o documento se encontra regularmente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI, conforme imagem abaixo:



11. Evidente que o Fisco não está obrigado à busca de informações para suprir eventuais requisitos formais não demonstrados pelo contribuinte. Porém, a efetiva existência e/ou regularidade da inscrição do profissional, além de confirmadas por meio de simples consulta na internet, poderia ser suprida por meio de despacho apontando exigências para que o contribuinte complementasse a prova da sua habilitação.

12. O fato é que a comprovação de que o profissional que subscreveu o laudo se encontra regularmente inscrito junto ao CRECI/SC se mostra suficiente para atestar a sua qualificação e regularidade do profissional perante o órgão de classe competente, que é o responsável por fiscalizar e regulamentar o exercício da profissão. A inscrição no CNAI, por sua vez, complementa essa comprovação, atestando a especialização do corretor na área de avaliações.

13. Ao exigir o denominado “selo certificador” de forma estrita, desconsiderando outras formas igualmente válidas de comprovação da habilitação profissional, a decisão administrativa de primeira instância incorreu em formalismo excessivo, desviando-se da teleologia da própria norma. O objetivo da lei, qual seja garantir que a avaliação seja realizada por um profissional qualificado e reconhecido, foi plenamente atingido pela indicação do registro junto ao CRECI. O “selo certificador” é, em essência, um mecanismo adicional de validação, não devendo ser interpretado como o único e exclusivo meio de prova da qualificação, especialmente quando a própria qualificação pode ser cabalmente demonstrada por outros documentos oficiais.

14. Nessa perspectiva, o indeferimento sumário do pedido da contribuinte, em razão de uma formalidade que não comprometeu a essência da comprovação exigida, especialmente quando não oportunizada a sua complementação, revela-se desarrazoado e desproporcional. A finalidade de zelar pela qualidade técnica do laudo foi integralmente preservada pela elaboração por profissional competente, de modo que o rigor formal exagerado acabou por obstar a análise de mérito sem justa causa.

15. Dessa forma, a decisão recorrida constitui atentado aos princípios da ampla defesa e do contraditório previstos no art. 5º, LV da Constituição Federal. Ao indeferir a impugnação por um vício formal que não impediu a demonstração da habilitação do avaliador, sem oportunizar a sua correção, cerceou-se o direito do Recorrente de ver suas alegações e provas examinadas em sua plenitude. O processo administrativo tributário deve ser um meio para a busca da verdade material, permitindo ao contribuinte contestar o lançamento fiscal e apresentar suas provas, cabendo à administração a análise do mérito e a revisão do ato, se for o caso.

16. Assim, é imperativo que a Administração Tributária analise o mérito da avaliação apresentada pelo Recorrente, de modo a refutá-la quanto ao seu conteúdo ou retificar o lançamento, caso reconhecida a correção do valor nela trazido.

17. Por se tratar de indeferimento sumário por razão formal, este Conselho não pode adentrar o mérito da discussão acerca do valor de mercado do imóvel, eis que ainda não enfrentada na primeira instância, conforme dispõe o art. 210, §5º do Código Tributário Municipal. Desse modo, a anulação da decisão é medida que se impõe para que o processo retorne à Secretaria Municipal da Fazenda, a fim de que seja proferida nova decisão, desta vez analisando o conteúdo do laudo de avaliação e as demais provas relativas ao valor de mercado do imóvel, em conformidade com o devido processo legal.

18. Diante do exposto, com base nas razões suprarreferidas, voto por conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, a fim de que seja anulada a Decisão Administrativa n.º 0500/2025/GSFA, com o retorno dos autos à primeira instância para reexame do processo tendo-se em conta o mérito da avaliação trazida pela Recorrente.

É como voto.

Balneário Camboriú, 19 de abril de 2026.



Daniel Brose Herzmann
Conselheiro Relator