

Recurso Tributário n.º 563/2025

Processo Administrativo: Protocolo Eletrônico n.º 65.280/2025

Recorrentes: Marcelo José de Andrade e Vilmar José de Andrade Júnior

Relator: Conselheiro Daniel Brose Herzmann

RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso tributário interposto por Marcelo José de Andrade e Vilmar José de Andrade Júnior em face da Decisão Administrativa n.º 0640/2025/GSFA, que indeferiu o pedido de revisão de base de cálculo e lançamento de ITBI constituído no Protocolo 42.218/2025, incidente sobre a transmissão, por permuta, das unidades autônomas do Edifício Porto Tawny (Matrícula n.º 130.874).

2. Os Recorrentes impugnaram o lançamento sustentando a não incidência do imposto sob o argumento de que a operação constitui permuta sem torna com reserva de área, não incidindo tributação sobre a construção posterior realizada pela incorporadora. Subsidiariamente, postularam o direito de recolher o imposto sob a alíquota reduzida de 2% estabelecida na Lei Complementar Municipal n.º 113/2025.

3. A autoridade de primeira instância acolheu na íntegra as conclusões do Parecer Fiscal n.º 185/2025 e indeferiu os pedidos dos contribuintes, mantendo os lançamentos originais e a perda do benefício da alíquota reduzida pelo decurso do prazo de pagamento original da guia de recolhimento.

4. Em sede de recurso, os Recorrentes repisaram os fundamentos expostos na impugnação ao lançamento, destacando-se a exposição quanto ao formato adotado na operação em tela, que teria se dado no formato de retenção dominial.

5. Após distribuído o recurso, foi convertido o julgamento em diligência para que os Recorrentes apresentassem a escritura pública de permuta ou a respectiva minuta do ato a ser registrado, a fim de demonstrar a efetiva dinâmica imobiliária do negócio de transmissão de propriedade. Porém, intimados, os contribuintes quedaram-se inertes e deixaram transcorrer o prazo sem a apresentação dos documentos solicitados.

6. É o relatório.

VOTO

7. O recurso é tempestivo, eis que a Recorrente teve ciência da decisão recorrida em 09/10/2025, tendo protocolado o recurso em 23/10/2025, ou seja, dentro do prazo de 15 (quinze) dias previsto no art. 210 do Código Tributário Municipal.

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

9. Os Recorrentes defendem a tese de que a transação imobiliária objeto de tributação consubstancia permuta sem torna na qual houve a reserva de fração ideal do terreno pelos proprietários, restando descaracterizada a ocorrência de fato gerador de ITBI sobre a parcela de área que sempre lhes pertenceu.

10. Em que pese a consistência teórica da tese jurídica invocada, verifica-se que os Recorrentes não lograram êxito em comprovar que a operação de fato se estruturou sob tal sistemática de retenção de propriedade.

11. O processo administrativo de lançamento se originou do Protocolo n.º 42.218/2025, instaurado por iniciativa dos Recorrentes, cujo objeto foi por eles delimitado como "solicitação da emissão de guias de ITBI para os imóveis relacionados nas DTBIs e no Contrato de Permuta" (despacho inicial). Por sua vez, as Declarações de Transação Imobiliária (DTBI) acostadas pelos próprios contribuintes descrevem a operação tributável como a transmissão de 100% da propriedade de unidades autônomas individualizadas prontas (apartamentos, garagens e salas), indicando os recorrentes como adquirentes e a incorporadora como transmitente.

12. Ora, só se transmite aquilo que se detém e, portanto, em dado momento, já se adquiriu. Uma vez que a incorporadora figura como transmitente e os proprietários como adquirentes, é de se presumir que as unidades autônomas objeto de transferência, quando da sua destinação aos Recorrentes, estariam integrando o patrimônio da construtora, que, por sua vez, teria recebido a propriedade do terreno sobre o qual foi construído o edifício.

13. Não bastasse, o contrato de permuta e o respectivo aditivo apresentados não detalham de forma inequívoca se a dinâmica imobiliária consistia na transferência de fração do terreno com retenção parcial ou se compreendia a transmissão da integralidade do imóvel com posterior retorno das unidades individualizadas. Tal comprovação se daria pela análise da respectiva escritura pública de permuta a ser lavrada ou de sua minuta, documento cuja juntada foi expressamente oportunizada aos Recorrentes por meio de despacho de diligência.

14. Ao deixarem de apresentar a referida escritura pública, os recorrentes inviabilizaram a comprovação da sua tese. Como adequadamente pontuado pela Auditoria Fazendária, não há elementos nos autos que indiquem que as partes formaram condomínio civil de construção para posterior atribuição de unidades. Pelo contrário, as provas indicam uma típica operação de permuta de terreno por unidades prontas a serem entregues pela incorporadora.

15. O comportamento dos contribuintes se mostra contraditório na medida em que provocaram o Fisco Municipal postulando o lançamento do tributo sobre a transmissão de unidades prontas e, após o lançamento correspondente, insurgiram-se sustentando a inexistência de fato gerador.

16. Nessa perspectiva, seria temerário à Administração reconhecer a não incidência do imposto em relação a operação que, ao menos na origem e com base nos documentos que instruem o processo, indica claramente se tratar de fato tributável.

17. Assim, à míngua de comprovação da sistemática consistente em reserva de fração ideal, nega-se provimento ao recurso neste ponto, mantendo-se a exigibilidade do ITBI sobre as unidades permutadas, conforme delimitado no ato de instauração do Protocolo n.º 42.218/2025.

18. No que se refere ao pedido subsidiário, contudo, assiste razão aos Recorrentes.
19. A Lei Complementar Municipal n.º 113/2025 estabeleceu o benefício fiscal temporário da alíquota reduzida do ITBI para 2% em relação aos protocolos de emissão de guias instaurados entre as datas de 10/02/2025 e 30/05/2025. O pedido originário dos contribuintes foi devidamente formalizado em 29/04/2025, ou seja, de forma tempestiva dentro do interregno de vigência da lei incentivadora.
20. Ao apresentar impugnação administrativa do lançamento, que goza de efeito suspensivo automático, nos termos art. 151, III, do Código Tributário Nacional, a exigibilidade do crédito discutido foi suspensa, impedindo o escoamento dos prazos peremptórios de pagamento e, por conseguinte, resguardando as condições vigentes na data em que a cobrança foi tempestivamente contestada.
21. Afinal, o condicionamento da manutenção de alíquota reduzida ao não exercício do direito de impugnar o lançamento configuraria sanção indireta oblíqua ao direito de defesa, o que é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio.
22. Portanto, impõe-se o provimento parcial do recurso unicamente para reformar a decisão singular neste ponto, garantindo-se aos recorrentes a aplicação da alíquota de 2% para o pagamento das guias tributárias objeto de discussão.
23. Diante do exposto, com base nas razões suprarreferidas, voto por conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, unicamente para preservar a aplicação da alíquota reduzida, equivalente a 2%, na apuração do imposto discutido neste recurso.

É como voto.

Balneário Camboriú, 26 de maio de 2026.



Daniel Brose Herzmann
Conselheiro Relator