



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS-TARF

RECURSO VOLUNTÁRIO

PROCESSOS: 104.334/2019 e 10.688/2021

RECORRENTE: Vertex Empreendimentos Imobiliário Ltda

CNPJ: 08.662.227/0001-05

RECORRIDO: Autoridade Julgadora de Primeira Instância

CONSELHEIRO RELATOR: João Evangelista Costa Figueiredo

VOTO

Conforme o exposto no relatório inicial, trata-se de recurso voluntário que requer que seja revisto o lançamento do ITBI para considerar o valor da venda como base de cálculo do imposto, uma vez que ele reflete o valor venal do bem, nos termos do art. 138 do CTN, e o valor de mercado, conforme disposto no art. 377 do CTM.

Limitando-se, nesta seara recursal, à matéria devolvida pela recorrente, passa-se aos pontos abordados, na ordem em que foram apresentados:

1. Da Tempestividade: Afirmando que a ciência da decisão de primeira instância se deu em 11.02.2021, sustentou a tempestividade do recurso;

Assim, e presente os demais requisitos de admissibilidade, sou pelo conhecimento do Recurso Voluntário.

2. Considerar o valor da Venda como base de cálculo do imposto, uma vez que reflete o valor venal do bem, nos termos do art. 138 do CTN, e o valor de mercado, conforme disposto no art. 377 do CTM.

Primeiramente é importante esclarecer sobre o valor utilizado como base de cálculo para emissão da guia do ITBI pela SEMFAZ.

O art. 377, § 3º, do CTM, determina que o valor de mercado do imóvel será fixado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação, por meio de avaliação técnica, levando em consideração os critérios objetivos definidos no Decreto Municipal nº 50.624/2018.

Art. 377, § 3º A fixação e atualização dos valores de mercado dos imóveis serão de competência da Comissão Municipal Permanente de Avaliação, composta por profissionais ligados ao mercado imobiliário, Auditor Fiscal de Tributos e técnicos municipais, na forma que dispuser o Regulamento.

A Comissão Municipal Permanente de Avaliação, tem suas atribuições regulamentadas nos artigos 6º a 8º do Decreto nº 50.624/2018, conforme se verifica, in verbis:

Art. 6º Na forma do art. 377, § 3º do Código Tributário do Município, a Comissão Municipal Permanente de Avaliação, vinculada à Secretaria Municipal de Fazenda e subordinada diretamente à Superintendência da Área de Lançamento e Arrecadação, tem por objetivo avaliar, mediante procedimento aqui fixados, o valor de mercado dos imóveis para fins de definição da base de cálculo do ITBI, ou realizar outras avaliações a interesse da Administração Pública Municipal.

Art. 7º A Comissão Municipal Permanente de Avaliação será composta por, no mínimo, 3 (três) membros e, no máximo, 5 (cinco) membros e 1 (um) presidente nomeado através de Decreto, sendo o presidente necessariamente Auditor Fiscal de Carreira, e os membros detentores de comprovado conhecimento do mercado imobiliário, preferencialmente com formação acadêmica afim.

Art. 8º A Comissão Municipal Permanente de Avaliação levará em consideração os seguintes critérios para estabelecimento de valor de mercado dos bens:



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS-TARF

I – o preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisa em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;

II – a localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;

III – as normas técnicas de avaliação prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA;

IV – a finalidade e respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada no local;

V – a valorização imobiliária;

VI – históricos de avaliações de imóveis similares na mesma área.

Para chegar ao valor de mercado, a Comissão Municipal Permanente de Avaliação, através do Sistema GEOITBI (fls. 68/69) se utilizou de critérios peculiares do imóvel que está inserido no Setor 11, do Bloco I-A, a qual levou em consideração fatores como: a localização do imóvel através das coordenadas N (norte) e E (leste) do lote pesquisado, a existência de pavimentação, a metragem da testada principal (frente do terreno), renda per capita em relação ao setor censitário (fonte IBGE), área do terreno ou fração ideal.

Vejamos o que vislumbra o art. 148 do Código Tributário Nacional:

Art. 148 – Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Como bem esclarece o Procurador do Município junto ao Tarf (fls.21): “Apura-se que a Fazenda Pública não está vinculada ao valor declarado pelo contribuinte, quando este for notoriamente inferior ao do mercado, devendo buscar a verdade material. Isso porque, o ITBI encontra-se atrelado ao valor do bem (e não ao negócio jurídico firmado entre as partes). Diferese, portanto, o “valor do bem no mercado” do “valor da transação”.

Observa-se, portanto, que o valor da transferência (declarado pelo contribuinte) de setecentos mil reais estava bem aquém do real valor de mercado do bem. Por isso, utilizou-se como base de cálculo para o lançamento do ITBI o valor mínimo da avaliação realizada pela Fazenda Pública de R\$ 1.438.677,20.

Estamos refutando as alegações do contribuinte de considerar o valor da venda ou valor venal do imóvel como a base de cálculo do ITBI, uma vez que ele não reflete o valor do bem no mercado. Devendo ser mantido como base de cálculo o valor apurado pela Fazenda Municipal.

3. Alega que o procedimento de lançamento fiscal ocorre sem qualquer motivação e sem o respeito ao contraditório e a ampla defesa.

Não assiste razão ao contribuinte ao alegar que o procedimento de lançamento fiscal ocorre sem qualquer motivação e sem o respeito ao contraditório e a ampla defesa.

Em seu parecer o Procurador do Município junto ao TARF em fls. 22 e 23, esclarece: “No caso de arbitramento, como ocorreu nos autos, a SEMFAZ disponibiliza as razões com os critérios utilizados para encontrar a base de cálculo do ITBI, nos moldes do Art. 5º, § 1º, do Decreto Municipal nº 50.624/2018. Tais razões, as quais indicam o método e os critérios utilizados pela autoridade administrativa, podem ser livremente consultadas pelo interessado no protocolo da SEMFAZ”. Esclarece, ainda: “No caso concreto, a emissão da guia de ITBI, com o valor fundado na base de cálculo arbitrada pelo poder público, promove a ciência inequívoca do contribuinte”.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS-TARF

Observa-se, que tanto é oferecido instrumentos para a defesa que o contribuinte assim o fez, por meio de impugnação através do processo 104.334/2019.

É interessante destacar a conclusão do parecer do Sr. Procurador do Município: “Desse modo, constata-se que todo o procedimento de lançamento e de oferecimento da impugnação ocorreu em perfeita sintonia com o disposto na legislação municipal e no CTN, de modo que não ocorreu qualquer ilegalidade apta a indicar vício no procedimento”.

Também deve ser refutada a tese de que o procedimento de lançamento ocorreu sem qualquer motivação e sem o respeito ao contraditório e ampla defesa.

Diante de todo exposto, analisando-se detidamente todos os argumentos postos pelo recorrente a partir da instrução processual, estando-se de acordo com o parecer da D. Procuradoria Geral do Município, voto pelo conhecimento e improvimento do presente recurso voluntário, para manter incólume a decisão de base.

É como Voto.

São Luís, 22 de setembro de 2021.

João Evangelista Costa Figueiredo
Conselheiro Relator