Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 45

IDENTIFICAÇÕES

Número do Processo de 1ª Instância: 563.295/2019
Número do Processo de 2ª Instância: 568.573/2019
Recorrente: APAN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
Nº Econômico / Imóvel: 967993

EMENTA: IPTU. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA CONCLUSÃO DA OBRA POSTERIORMENTE AOS FATOS GERADORES DO TRIBUTO. HABITE-SE QUE NÃO SE REVELA ESSENCIAL PARA O LANÇAMENTO DO TRIBUTO. NOTIFICAÇÃO FISCAL HÍGIDA.

Recurso desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, o CMC, em sessão havida em 25/09/2020, em conformidade da ata de julgamentos, por unanimidade negar provimento ao recurso.

Conselheiro WILLIAN PERES BITTENCOURTE - RELATOR

RELATÓRIO

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo contribuinte acima qualificado contra decisão da primeira instância administrativa, que rejeitou a impugnação apresentada contra a Notificação Fiscal de IPTU nº 307.313/2019.

Constou da decisão de primeira instância para o indeferimento da pretensão vestibular que:

> *"O contribuinte postula que seja anulada a notificação fiscal de IPTU nº 307313/2019, alegando que o imóvel em questão não pode ser considerado edificado nos anos de 2016, 2017 e 2018, dado que a expedição do Habite-se data do final de 2018. Além disso, sustenta que, diferentemente do afirmado pelo Fisco, o imóvel não se encontrava pronto para uso antes de 2018, visto*

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 46

que restava pendente a construção dos banheiros, constante no projeto arquitetônico aprovado pelo Município.

Acerca da alegação de que a expedição do Habite-se é condição sine qua non para a cobrança do IPTU, tem-se que não merece prosperar. A legislação municipal prevê a possibilidade da cobrança "a partir do ano seguinte aquele da expedição do "Habite-se", da obtenção do "Auto de Vistoria" ou da ocupação parcial ou total das construções" (LC 287/2018, art. 206, §2g, reproduzindo o art. 245 do antigo Código Tributário Municipal, Lei nº 2.044/1984). Além disso, embora a expedição do Habite-se certifique a regularidade da construção perante o Código de Obras do Município, a regularidade da construção em nada influencia o lançamento e a cobrança do IPTU.

Conforme previsão expressa no Código Tributário Municipal (LC 287/2018):

Art. 212. O imposto será lançado independentemente da regularidade jurídica dos títulos de propriedades, domínio útil ou posse do terreno, ou da satisfação de quaisquer exigências administrativas para a utilização do imóvel.

Tal previsão reproduz ipsis litteris o art. 220 do antigo Código Tributário Municipal, vigente a época dos fatos geradores.

Quanto ao segundo argumento apresentado pelo contribuinte, o de que o imóvel não se encontrava pronto para uso antes de 2018, carece de comprovação fática. Conforme parecer fiscal, verifica-se que a licença de construção da obra (Licença nº 141, Projeto nº 35620) expirou em 03 de junho de 2014, sem solicitação de renovação pelo contribuinte. Ademais, por meio de imagens de satélite disponíveis pelo aplicativo Google Earth, foi possível identificar indicativos de atividade empresarial no imóvel no período notificado, além de não ter havido alteração na forma da edificação, sinalizando que estava concluída. O contribuinte não apresentou nenhuma documentação que corrobore sua afirmação de que a obra não estava concluída, apenas se limitou a alegar que restava pendente a construção dos banheiros, o que não é

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 47

visível por intermédio de imagens de satélite da parte externa da edificação. Ainda que faltasse a construção dos banheiros, vale ressaltar que isso não é motivo para inviabilizar a cobrança do IPTU, não alterando em nada a notificação fiscal em questão."

Nas razões recursais o contribuinte suscita que "*há provas documentais comprobatórias de que os imóveis autuados não estavam terminados quando da aplicação da respectiva tributação*".

Reitera as razões já tecidas em primeira instância, no sentido de que "*houveram alterações nos banheiros*", os quais seriam importantes para a "*saúde e conforto para os trabalhadores*".

Requer, com isso:

"- o recebimento do presente Recurso e suas razões, em caráter tempestivo e suspensivo;
- no mérito, que em face da obra ainda não ter sido terminada no que concerne ao período de 2016 a 2018, reforme a decisão de primeiro grau, reconhecendo a inaplicabilidade do respectivo tributo, ou seja, IPTU."

Foi apresentada réplica às razões recursais pela autoridade fiscal de rendas e tributos às fls. 8-11 dos autos em segunda instância.

Oficiada à pessoa jurídica LOCATIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. para que prestasse esclarecimentos sobre notas fiscais emitidas para a recorrente nos anos de 2015 até 2018, consoante as fls. 12-15, sobreveio resposta às fls. 16-24, no sentido de que, no período de 2014 até 2019 o único imóvel administrado por ela foi aquele objeto do contrato de locação nº 30450, anexado às fls. 17-24 destes autos.

A Procuradoria-Geral do Município em Parecer Jurídico Tributário de nº 08/2020, opinou pela abertura de vistas à recorrente acerca da documentação carreada pela fiscalização do município e, nada sendo acrescido, entendeu pelo "não provimento" do recurso.

O contribuinte se manifestou às fls. 40-42 sobre as provas anexadas pela fiscalização, afirmando que a área locada cingiu-se num pavilhão mediando

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 48

1.075m², diversa daquela debatida nos autos, repisando as demais alegações já constantes do processo.

É o relatório. Decido.

QUESTÕES PRELIMINARES

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade, sendo tempestivo e regularmente apresentado.

FUNDAMENTAÇÃO DE MÉRITO DO VOTO DO RELATOR

Inicialmente, cumpre dizer que os fatos geradores das exações impugnadas ocorreram na vigência do anterior Código Tributário Municipal de Criciúma, Lei nº 2044/1984 e no transcurso do atual Código, LC 287/2018, razão porque serão analisados, no que se refere aos aspectos materiais, com base nessas duas normativas, de acordo com cada ano.

No caso em apreço, constou do relatório auxiliar da Notificação Fiscal nº 307.313/2019 que:

> "*O Setor de Cadastro e Cartografia do Município de Criciúma, na realização dos trabalhos de RECADASTRAMENTO PERMANENTE, identificou uma edificação com área maior daquela registrada no cadastro imobiliário municipal. Essa incorreção cadastral levou a cobrança equivocada de tributos. A licença de construção nº 141 (Projeto 35620) possuía prazo de validade até 03/06/2014, sendo que, como não há informação de renovação, presume-se que as obras deveriam ter sido terminadas até essa data. Adicionalmente, a DPFT, através do*
> *Memorando interno nº 102/2019, informou que em 06/04/2015 foi emitido alvará de uso parcial da obra, referente ao módulo 01, o único inscrito no cadastro imobiliário municipal. Através do aplicativo Google Earth, é possível ver parte das*

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 49

obras concluídas em 27/03/2014 e, na próxima imagem, de 17/01/2016, toda a área do imóvel já está concluída. Assim, é possível presumir que as obras já estavam prontas e a edificação toda deveria ter sido tributada nos exercícios de 2016, 2017, 2018 e 2019."

Nesse liame, tendo sido verificada pela autoridade fiscal a ocorrência do fato gerador da exação prevista no art. 232 da Lei Municipal nº 2044/1984, qual seja, a "*propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel construído, localizado na zona urbana do Município*", fora efetivado o lançamento do tributo, conforme preceitua o art. 245, §1º, da mesma Lei, cuja transcrição é literal:

> "*Art. 245 O imposto será lançado anualmente, observando o estado do imóvel em 1º de Janeiro do ano a que corresponder o lançamento.*
>
> ***§ 1º** Tratando-se de construções construídas durante o exercício, o imposto será lançado a partir do exercício seguinte aquele que seja expedida o "**Habite-se**", o "**Auto de Vistoria**" ou em que as construções sejam **parcial ou totalmente ocupadas.***"

Incumbe, pois, ao recorrente fundamentar suas razões de fato e direito, bem como instruí-las com as provas pertinentes à sua comprovação, aliás, como determina o art. 141, III e IV, da Lei Complementar nº 287/2018 (Código Tributário Municipal).

Na presente hipótese, a recorrente alegou que a conclusão da obra de construção da benfeitoria (pavilhão) sobre o imóvel se deu somente em 2018.

Entretanto, para a comprovação da sua alegação a recorrente se limitou a colacionar uma cópia do Projeto Arquitetônico registrado em 03/06/2013 e uma 2ª via do referido Projeto expedida em 26/04/2019, a qual faz expressa remissão em seu corpo (carimbo aposto) ao ano de 2013.

Tais documentos, por si, *data vênia,* não servem como prova da duração da execução da obra ou da data de sua conclusão, até porque datam do ano de 2013, anteriores, portanto, aos fatos geradores exigidos na notificação fiscal.

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 50

Penso que sobre o ângulo documental probatório, que a prova carreada aos autos é anêmica e não possui o condão de derruir as fotos juntadas aos autos pela fiscalização. O correto seria o recorrente ter trazido aos autos os relatórios de evolução da construção assinado pelo construtor da obra ou, no mínimo, pelo engenheiro responsável pela obra, com as datas de conclusão das etapas do projeto e/ou, então, juntar as notas fiscais de prestação de serviço de construção e/ou aquisição de materiais relativos à construção durante o período controvertido, o que não ocorreu.

Logo, inviável o acolhimento da insurgência com base apenas nas cópias dos projetos de construção protocolados junto à municipalidade, repita-se, porque tais projetos são anteriores aos fatos geradores objetos do recurso.

No que concerne à alegada imprescindibilidade do habite-se para a cobrança do IPTU, igualmente não prospera a insurgência.

A codificação municipal distingue, para efeito de cálculo do valor venal do imóvel na apuração do IPTU, entre o "terreno" e o "imóvel construído", consoante se extrai do art. 237 do anterior Código Municipal (Lei nº 2044/1984).

Nesse sentir, o habite-se, tal como o auto de vistoria, apenas definem marcos temporais a partir dos quais a autoridade fiscal, por ocasião do lançamento, deverá presumir a conclusão da obra e **a disponibilidade ocupacional e/ou habitacional da propriedade** para efeito de definição do valor venal.

Não há impedimento, contudo, que o agente responsável pelo lançamento se utilize de outros meios para chegar à conclusão de que a unidade imobiliária já se encontra construída, havendo disponibilidade para sua habitação ou ocupação.

Daí porque o §1º do art. 245 da Lei Municipal nº 2004/1984 indicar que "*o imposto será lançado a partir do exercício seguinte aquele* [...] *que as construções sejam* ***parcial ou totalmente ocupadas***".

Estando totalmente terminada a construção, apenas não será computada no valor venal do imóvel se estiver em ruínas ou tiver sido expressamente declaradas como inadequada para habitação pela autoridade municipal competente. É a inteligência que se extrai do art. 240 c/c 204 da Lei Municipal nº 2004/1984.

Não sendo essas as hipóteses comprovadamente demonstradas nos autos, não há como dar guarida à pretensão da recorrente.

Conselho Municipal de Contribuintes
FLS. 51

Pelo exposto, voto pelo desprovimento do recurso voluntário.

DECISÃO

VOTAÇÃO

Willian Peres Bittencourte– RELATOR	DESPROVIDO
Liliane Pedroso Vieira – CONSELHEIRA	DESPROVIDO
Josiani Inês Bombazar – CONSELHEIRO	DESPROVIDO
Rafael Trombim – CONSELHEIRO	DESPROVIDO
Luiz Fernando Cascaes -	PRESIDENTE

Conselho Municipal de Contribuintes FLS. 52

INTIMAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DA DECISÃO

As decisões do CMC são definitivas, desta forma, caso haja débitos pendentes, os mesmos deverão ser regularizados no prazo de 10 (dez) dias, conforme preceituam os arts. 163 e 164 do CTM regulamentado pelo arts. 50 e 51, do Decreto SF/nº 1.325/18, sob pena de inscrição na dívida ativa e consequente medidas de cobranças administrativa ou judicial.
Os autos serão remitidos ao Setor de Arrecadação/Dívida ativa, pertencentes a Secretaria da Fazenda, para fins de cumprimento da decisão.

Willian Peres Bittencourte
Relator

Luiz Fernando Cascaes
Presidente do CMC