

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
DO ITBI Nº 50.01187.9.23
RECORRENTE: CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE
RECORRIDO: PARTEMP PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDIMENTOS DE BENS E
IMÓVEIS LTDA
Avenida Vinte de Janeiro, nº 958, sala C,
Boa Viagem, Recife/PE.
Inscrição municipal nº 709.009-9
ADVOGADOS: PRISCILA ROCHA CAVALCANTI
PRAGANA E OUTROS
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE
LINS TIBURTINO DOS SANTOS

ACÓRDÃO Nº 027/2024

- EMENTA: 1 – RECLAMAÇÃO CONTRA
LANÇAMENTO DE ITBI –
ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA
– ALÍQUOTA REDUZIDA –
INAPLICABILIDADE – REVISÃO DE
LANÇAMENTO – ERRO DE DIREITO –
IMPOSSIBILIDADE – REMESSA
NECESSÁRIA CONHECIDA E NÃO
PROVIDA.
- 2 – Na hipótese de arrematação em hasta pública, é inaplicável o benefício da alíquota reduzida prevista no art. 52, § único, do CTMR, devendo o referido benefício ser interpretado literalmente, a teor do art. 111 do CTN.
- 3 – O erro de direito não autoriza a revisão do lançamento tributário, por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses do art. 149 do CTN. A revisão do lançamento tributário por erro de fato,

Continuação do Acórdão nº 027/2024

nos termos do art. 149, VIII, do CTN, pressupõe o desconhecimento do fato ou a impossibilidade de sua comprovação à época do lançamento originário (Tema Repetitivo 387).

4 – Remessa necessária conhecida e não provida.

Vistos, relatados, examinados e discutidos os presentes Autos, ACORDAM os Membros do Conselho Administrativo Fiscal, à unanimidade, na conformidade do voto do Relator e das notas constantes da Ata de Julgamento, CONHECER e NEGAR PROVIMENTO à remessa necessária, para julgar procedente a reclamação do contribuinte, apenas adotando fundamentação parcialmente diversa da fundamentação da decisão de Primeira Instância.

C.A.F. Em 13 de março de 2024.

Raphael H. L. Tiburtino dos Santos – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
DO ITBI Nº 50.01187.9.23
RECORRENTE: CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE
RECORRIDO: PARTEMP PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDEMENTOS DE BENS E
IMÓVEIS LTDA
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE
LINS TIBURTINO DOS SANTOS

RELATÓRIO

Trata-se de reclamação contra lançamento de ITBI apresentada pela **PARTEMP PARTICIPAÇÕES E EMPREENDEMENTOS DE BENS E IMÓVEIS LTDA**, referente à arrematação judicial do imóvel sequencial nº 70900.9, localizado na Rua João Cardoso Aires, nº 407, Boa Viagem, Recife/PE.

Alega o contribuinte, em síntese, que:

- *“solicitou o lançamento do ITBI, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contado da transmissão intervivos, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio de bem imóvel”;*
- *“tal requerimento foi deferido tendo a municipalidade calculado e lançado o referido imposto com base na alíquota de 1,8%, a base de cálculo de R\$ 5.000.000,00, sobre 100% do imóvel, totalizando o valor de R\$ 90.000,00”;*
- *“após o lançamento, por parte da prefeitura, e pagamento, por parte do contribuinte, cuidou a prefeitura de emitir certidão de quitação de ITBI, diferente do DAM de pagamento relativo ao lançamento”;*
- *“a referida certidão foi emitida com uma alíquota de 3% sobre 60% do imóvel”;*
- *“requereu a retificação da certidão do processo nº 15.383474.23, onde foi formulado o pedido de correção do*

erro sobre o percentual de transmissão do imóvel, que é de 100%”;

- “por se tratar de uma arrematação judicial no processo 0001140-66.2017.5.06.0233, na qual não houve uma celebração de instrumento particular de compra e venda de imóvel, entendeu o Auditor do Tesouro Municipal que a transação deveria ser tributada com a alíquota de 3%;

- “a decisão indeferiu o pleito fundamentando no sentido de que a alíquota reduzida é um benefício fiscal, sendo, portanto, aplicável o disposto no artigo 111 do Código Tributário Nacional, a fim de ser interpretada literalmente a legislação municipal”;

- “deixou o Auditor de considerar que a Lei Ordinária nº 15.563/91 tem como objetivo fazer com que o contribuinte recolha o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) antecipadamente, em até 30 dias contados da data da avaliação, incrementando a arrecadação fiscal e evitando, assim, o antigo costume de ‘contratos de gaveta’”;

- “no caso em questão, o contribuinte já efetuou o pagamento do ITBI com base na alíquota de 1,8%, de acordo com a legislação aplicável à transação”.

O julgador de primeira instância julgou procedente a reclamação do contribuinte, nos seguintes termos:

EMENTA – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS – ITBI. PROCESSO DE RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. ALÍQUOTA. CONTRIBUINTE, AO PROCEDER O PAGAMENTO DO ITBI, ACREDITAVA PIAMENTE QUE ESTAVA QUITANDO O VALOR INTEGRAL DO IMPOSTO, POIS O RECOLHIMENTO FOI REALIZADO ATRAVÉS DE GUIA EMITIDA E DISPONIBILIZADA PELA PRÓPRIA AUTORIDADE ADMINISTRATIVA FISCAL. A EMISSÃO DE GUIA COMPLEMENTAR, APÓS REGULARMENTE RECOLHIDO O IMPOSTO LANÇADO NA GUIA ORIGINAL, SOB O ARGUMENTO SUPERVENIENTE DE QUE O LANÇAMENTO ORIGINAL CONTINHA ERRO ATINENTE A ALÍQUOTA APLICADA, FERE OS PRINCÍPIOS DO *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIO*, BOA FÉ OBJETIVA E SEGURANÇA JURÍDICA, QUE DEVEM NORTEAR TODA E QUALQUER RELAÇÃO JURÍDICA, INCLUSIVE AQUELA QUE SE ESTABELECE ENTRE A FAZENDA PÚBLICA E O CONTRIBUINTE. ALÉM DISSO, O CONTRIBUINTE TEM DIREITO DE EXERCER O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA ANTES DE FAZER QUALQUER PAGAMENTO DO IMPOSTO. NO CASO CONCRETO, O CONTRIBUINTE APENAS TOMOU CONHECIMENTO DA EXISTÊNCIA DE SUPOSTO SALDO DE IMPOSTO A RECOLHER, APÓS TER EFETUADO O RECOLHIMENTO DA GUIA ORIGINAL, EM EVIDENTE SUPRESSÃO DE SEU DIREITO A AMPLA DEFESA. O CONTRIBUINTE QUE FORMALIZA O COMPROMISSO DA TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA FUTURA ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PÚBLICO TEM DIREITO AOS MESMOS PRAZOS, PARA ALÍQUOTA REDUZIDA DE ITBI, DE QUE DISPÕE O PROMISSÁRIO COMPRADOR CONSTANTE DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE TRANSMISSÃO. PRINCÍPIO DA ISONOMIA MATERIAL. INTERPRETAÇÃO DO ART. 55, § 1º, DA LEI 15.563/91 EM CONFORMIDADE COM A CONSTITUIÇÃO FEDERAL. REQUERIMENTO DA GUIA DE RECOLHIMENTO DE ITBI TEMPESTIVO PARA USUFRUIR DA ALÍQUOTA REDUZIDA. RECLAMAÇÃO CONTRA ITBI JULGADA PROCEDENTE. RETIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO. DECISÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA À SEGUNDA INSTÂNCIA DO CAF, POR ESTAR CONFIGURADA A HIPÓTESE PREVISTA NO ART. 221, INCISO I, DO CTMR.

A UNTI se limitou a manifestar ciência em relação ao julgamento em primeira instância.

Os autos foram remetidos à segunda instância por força da remessa necessária.

É o relatório.

C.A.F. Em 04 de março de 2024.

**RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS
RELATOR**



SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
DO ITBI Nº 50.01187.9.23
RECORRENTE: CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE
RECORRIDO: PARTEMP PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDEMENTOS DE BENS E
IMÓVEIS LTDA
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE
LINS TIBURTINO DOS SANTOS

VOTO DO RELATOR

O mérito da controvérsia diz respeito à aplicabilidade ou não da alíquota de 1,8%, prevista no art. 52, § único, do CTMR, em relação ao ITBI cobrado sobre a arrematação de imóvel em hasta pública, na hipótese em que o arrematante solicita o lançamento do imposto dentro do prazo estabelecido no art. 55, § 1º, do CTMR.

Quanto a esse ponto, o Plenário deste Conselho Administrativo Fiscal proferiu recente acórdão pela impossibilidade de extensão do benefício da alíquota reduzida nas aquisições de imóveis através de leilão judicial, entendendo que, nessas hipóteses, não há celebração de “instrumento particular”, sendo vedada a interpretação ampliativa do referido benefício fiscal.

O acórdão em questão, relatado pelo eminente Julgador Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho, restou assim ementado (Processo nº 15.8391.6.22):

EMENTA:

- 1 - ITBI - PEDIDO DE RECLAMAÇÃO – RECURSO VOLUNTÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO.
- 2 – no caso de arrematação em hasta pública benefício, do art. 55, §1º da Lei 15.563/91, Código Tributário do Município do Recife, alíquota reduzida, impossibilidade.
- 3 – mantida a decisão da 1º Instância que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento ITBI.

Sem prejuízo do aludido entendimento jurisprudencial - ora integralmente ratificado -, observo que o caso concreto possui uma peculiaridade, qual seja, o ITBI foi originalmente lançamento pela UNTI, e pago pelo contribuinte, com base na alíquota de 1,8%.

Assim confessou a própria UNTI, ao inferir o pedido de reavaliação formulado pelo contribuinte:

“(…)

O contribuinte solicitou o ITBI 15.563340.22, que foi lançado indevidamente com a alíquota de 1,8%. Ao verificarmos o erro, corrigimos a alíquota para 3%, porém, como o Documento de Arrecadação Municipal (DAM) já tinha sido encaminhado para o email do contribuinte, o mesmo pagou com a alíquota de 1,8% sobre a base de cálculo de R\$ 5.000.000,00, o ITBI no valor de R\$ 90.000,00.

Efetuamos a retificação alterando a alíquota para 3% e o percentual de transmissão para 60%, permanecendo o ITBI pago no valor de R\$ 90.000,00. Efetuamos também o lançamento do ITBI complementar de Nº 15.659607.22, no percentual de transmissão de 40%”.

Ora, é sabido que o erro de direito não autoriza a revisão do lançamento tributário, por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses do art. 149 do CTN. Por sua vez, a revisão do lançamento por erro de fato, admitida nos termos do art. 149, VIII, do CTN, pressupõe o desconhecimento do fato ou a impossibilidade de sua comprovação à época do lançamento originário.

Assim pacificou o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **REsp n. 1.130.545/RJ**, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (**Tema Repetitivo 387**):

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543-C, DO CPC. TRIBUTÁRIO E PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. IPTU. RETIFICAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL. FATO NÃO CONHECIDO POR OCASIÃO DO LANÇAMENTO ANTERIOR (DIFERENÇA DA METRAGEM DO IMÓVEL CONSTANTE DO CADASTRO). RECADASTRAMENTO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. REVISÃO DO LANÇAMENTO. POSSIBILIDADE. ERRO DE FATO. CARACTERIZAÇÃO.

1. A retificação de dados cadastrais do imóvel, após a constituição do crédito tributário, autoriza a revisão do lançamento pela autoridade administrativa (desde que não extinto o direito potestativo da Fazenda Pública pelo decurso do prazo decadencial), quando decorrer da apreciação de fato não conhecido por ocasião do lançamento anterior, ex vi do disposto no artigo 149, inciso VIII, do CTN.

2. O ato administrativo do lançamento tributário, devidamente notificado ao contribuinte, somente pode ser revisto nas hipóteses enumeradas no artigo 145, do CTN, verbis: "Art. 145. O lançamento regularmente notificado ao sujeito passivo só pode ser alterado em virtude de: I - impugnação do sujeito passivo; II - recurso de ofício; III - iniciativa de ofício da autoridade administrativa, nos casos previstos no artigo 149."

3. O artigo 149, do Codex Tributário, elenca os casos em que se revela possível a revisão de ofício do lançamento tributário, quais sejam: "Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos: I - quando a lei assim o determine; II - quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária; III - quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos do inciso anterior, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recuse-se a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade; IV - quando se comprove falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento definido na legislação tributária como sendo de declaração obrigatória; V - quando se comprove omissão ou inexatidão, por parte da pessoa legalmente obrigada, no exercício da atividade a que se refere o artigo seguinte; VI - quando se comprove ação ou omissão do sujeito passivo, ou de terceiro legalmente obrigado, que dê lugar à aplicação de penalidade pecuniária; VII - quando se comprove que o sujeito passivo, ou terceiro em benefício daquele, agiu com dolo, fraude ou simulação; VIII - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior; IX - quando se comprove que, no lançamento anterior, ocorreu fraude ou falta funcional da autoridade que o efetuou, ou omissão, pela mesma autoridade, de ato ou formalidade especial.

Parágrafo único. A revisão do lançamento só pode ser iniciada enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública."

4. Destarte, a revisão do lançamento tributário, como consectário do poder-dever de autotutela da Administração Tributária, somente pode ser exercido nas hipóteses do artigo 149, do CTN, observado o prazo decadencial para a constituição do crédito tributário.

5. Assim é que a revisão do lançamento tributário por erro de fato (artigo 149, inciso VIII, do CTN) reclama o desconhecimento de sua existência ou a impossibilidade de sua comprovação à época da constituição do crédito tributário.

6. Ao revés, nas hipóteses de erro de direito (equivoco na valoração jurídica dos fatos), o ato administrativo de lançamento tributário revela-se imodificável, máxime em virtude do princípio da proteção à confiança, encartado no artigo 146, do CTN, segundo o qual "a modificação introduzida, de ofício ou em consequência de decisão administrativa ou judicial, nos critérios jurídicos adotados pela autoridade administrativa no exercício do lançamento somente pode ser efetivada, em relação a um mesmo sujeito passivo, quanto a fato gerador ocorrido posteriormente à sua introdução".

7. Nesse segmento, é que a Súmula 227/TFR consolidou o entendimento de que "a mudança de critério jurídico adotado pelo Fisco não autoriza a revisão de lançamento".

8. A distinção entre o "erro de fato" (que autoriza a revisão do lançamento) e o "erro de direito" (hipótese que inviabiliza a revisão) é enfrentada pela doutrina, verbis: "Enquanto o 'erro de fato' é um problema intranormativo, um desajuste interno na estrutura do enunciado, o 'erro de direito' é vício de feição internormativa, um descompasso entre a norma geral e abstrata e a individual e concreta. Assim constitui 'erro de fato', por exemplo, a contingência de o evento ter ocorrido no território do Município 'X', mas estar consignado como tendo acontecido no Município 'Y' (erro de fato localizado no critério espacial), ou, ainda, quando a base de cálculo registrada para efeito do IPTU foi o valor do imóvel vizinho (erro de fato verificado no elemento quantitativo). 'Erro de direito', por sua vez, está configurado, exemplificativamente, quando a autoridade administrativa, em vez de exigir o ITR do proprietário do imóvel rural, entende que o sujeito passivo pode ser o arrendatário, ou quando, ao lavrar o lançamento relativo à contribuição social incidente sobre o lucro, mal interpreta a lei, elaborando seus cálculos com base no faturamento da empresa, ou, ainda, quando a base de cálculo de certo imposto é o valor da operação, acrescido do frete, mas o agente, ao lavrar o ato de lançamento, registra apenas o valor da operação, por assim entender a previsão legal. A distinção entre ambos é sutil, mas incisiva." (Paulo de Barros Carvalho, in "Direito Tributário - Linguagem e Método", 2ª Ed., Ed. Noeses, São Paulo, 2008, págs. 445/446) "O erro de fato ou erro sobre o fato dar-se-ia no plano dos acontecimentos: dar por ocorrido o que não ocorreu. Valorar fato diverso daquele implicado na controvérsia ou no tema sob inspeção. O erro de direito seria, à sua vez, decorrente da escolha equivocada de um módulo normativo inservível ou não mais aplicável à regência da questão

que estivesse sendo juridicamente considerada. Entre nós, os critérios jurídicos (art. 146, do CTN) reiteradamente aplicados pela Administração na feitura de lançamentos têm conteúdo de precedente obrigatório. Significa que tais critérios podem ser alterados em razão de decisão judicial ou administrativa, mas a aplicação dos novos critérios somente pode dar-se em relação aos fatos geradores posteriores à alteração." (Sacha Calmon Navarro Coêlho, in "Curso de Direito Tributário Brasileiro", 10ª Ed., Ed. Forense, Rio de Janeiro, 2009, pág. 708) "O comando dispõe sobre a apreciação de fato não conhecido ou não provado à época do lançamento anterior. Diz-se que este lançamento teria sido perpetrado com erro de fato, ou seja, defeito que não depende de interpretação normativa para sua verificação. Frise-se que não se trata de qualquer 'fato', mas aquele que não foi considerado por puro desconhecimento de sua existência. Não é, portanto, aquele fato, já de conhecimento do Fisco, em sua inteireza, e, por reputá-lo despido de relevância, tenha-o deixado de lado, no momento do lançamento. Se o Fisco passa, em momento ulterior, a dar a um fato conhecido uma 'relevância jurídica', a qual não lhe havia dado, em momento pretérito, não será caso de apreciação de fato novo, mas de pura modificação do critério jurídico adotado no lançamento anterior, com fulcro no artigo 146, do CTN, (...). Neste art. 146, do CTN, prevê-se um 'erro' de valoração jurídica do fato (o tal 'erro de direito'), que impõe a modificação quanto a fato gerador ocorrido posteriormente à sua ocorrência. Não perca de vista, aliás, que inexistente previsão de erro de direito, entre as hipóteses do art. 149, como causa permissiva de revisão de lançamento anterior." (Eduardo Sabbag, in "Manual de Direito Tributário", 1ª ed., Ed. Saraiva, pág. 707) 9. In casu, restou assente na origem que: "Com relação a declaração de inexigibilidade da cobrança de IPTU progressivo relativo ao exercício de 1998, em decorrência de recadastramento, o bom direito conspira a favor dos contribuintes por duas fortes razões. Primeira, a dívida de IPTU do exercício de 1998 para com o fisco municipal se encontra quitada, subsumindo-se na moldura de ato jurídico perfeito e acabado, desde 13.10.1998, situação não desconstituída, até o momento, por nenhuma decisão judicial. Segunda, afigura-se impossível a revisão do lançamento no ano de 2003, ao argumento de que o imóvel em 1998 teve os dados cadastrais alterados em função do Projeto de Recadastramento Predial, depois de quitada a obrigação tributária no vencimento e dentro do exercício de 1998, pelo contribuinte, por ofensa ao disposto nos artigos 145 e 149, do Código Tributário Nacional. Considerando que a revisão do lançamento não se deu por erro de fato, mas, por erro de direito, visto que o recadastramento no imóvel foi posterior ao primeiro lançamento no

ano de 1998, tendo baseado em dados corretos constantes do cadastro de imóveis do Município, estando o contribuinte notificado e tendo quitado, tempestivamente, o tributo, não se verifica justa causa para a pretensa cobrança de diferença referente a esse exercício."

9. Consectariamente, verifica-se que o lançamento original reportou-se à área menor do imóvel objeto da tributação, por desconhecimento de sua real metragem, o que ensejou a posterior retificação dos dados cadastrais (e não o recadastramento do imóvel), hipótese que se enquadra no disposto no inciso VIII, do artigo 149, do Codex Tributário, razão pela qual se impõe a reforma do acórdão regional, ante a higidez da revisão do lançamento tributário.

10. Recurso especial provido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C, do CPC, e da Resolução STJ 08/2008.

(REsp n. 1.130.545/RJ, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 9/8/2010, DJe de 22/2/2011.)

No caso em tela, ainda que se pudesse caracterizar a eleição da alíquota reduzida como erro de fato, o que não me parece ser o caso, é inequívoco que o fato de o imóvel ter sido adquirido mediante arrematação judicial já era do conhecimento do Fisco, uma vez que informado pelo próprio contribuinte, quando requereu o lançamento antecipado do ITBI.

Ante o exposto, voto no sentido de CONHECER e NEGAR PROVIMENTO à remessa necessária, para julgar procedente a reclamação do contribuinte, apenas adotando fundamentação parcialmente diversa da fundamentação adotada pela decisão de Primeira Instância.

É o voto.

C.A.F. Em 13 de março de 2024.

RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS
RELATOR