

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 50.00988.4.23
RECORRENTE: ANA MARIA DA SILVA
Rua Irene Ramos Gomes de Mattos,
204, Apt. 1202 - Pina, Recife – PE.
Inscrição Imobiliária nº 613.578-1
ADVOGADA: MAYARA NICE DA SILVA FERREIRA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
PEDRO JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE LINS
TIBURTINO DOS SANTOS

ACÓRDÃO Nº 136/2024

- EMENTA:
- 1– RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI – TEMA REPETITIVO 1113 – NÃO VINCULAÇÃO DO FISCO MUNICIPAL AO VALOR LIVREMENTE ESTIPULADO ENTRE AS PARTES – POSSIBILIDADE DE AVALIAÇÃO CONTRÁRIA – RECURSO VOLUNTÁRIO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
 - 2– As teses firmadas no julgamento do Tema Repetitivo 1113 não vinculam o Fisco municipal ao valor da transação livremente estipulado entre as partes, sendo legítima a fixação da base de cálculo do ITBI em valor diverso do declarado pelo contribuinte, desde que com base em critérios técnicos, apurados em processo administrativo instaurado para essa finalidade.
 - 3– Incumbe ao contribuinte o ônus de impugnar a avaliação realizada pelo Fisco, mediante a apresentação de laudo técnico

Continuação do Acórdão nº 136/2024.

competente. Ônus probatório atendido pelo contribuinte.

- 4– Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido, para fixar o valor de avaliação do imóvel em R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais).

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, em CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso voluntário, para fixar o valor de avaliação do imóvel em R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais).

C.A.F. Em 16 de outubro 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 50.00988.4.23
RECORRENTE: ANA MARIA DA SILVA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
PEDRO JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE LINS
TIBURTINO DOS SANTOS

RELATÓRIO

Trata-se de reclamação apresentada por **ANA MARIA DA SILVA** objetivando a redução da base de cálculo do ITBI incidente sobre a aquisição do imóvel sequencial nº 613.578-1, localizado na Av. Boa Viagem, nº 1252, ap. 100, Edf. Aquarela, Boa Viagem, Recife/PE.

Para efeito de definição da base de cálculo do ITBI, a reclamante declarou ao Fisco municipal o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme preço supostamente estipulado em instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda.

No primeiro momento, o Fisco municipal avaliou o imóvel em R\$ 1.946.395,46 (um milhões, novecentos e quarenta e seis mil reais e quarenta e seis centavos).

Posteriormente, sopesando a informação de que, à época da alienação, o imóvel encontrava-se em pior estado de conservação, o Fisco reavaliou o bem em R\$ 1.654.422,86 (um milhão, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e dois reais e oitenta e seis centavos), correspondente ao valor mínimo no intervalo admissível para ocorrências de mercado, constante do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária.

A reclamante apresentou reclamação contra o lançamento, com base nos seguintes fundamentos:

“Conforme ementa no recurso especial julgado pela sistemática de recursos repetitivos (REsp 1937821/SP), a possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado,

(i) segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço”;

(ii) “Em que pese o valor do metro quadrado praticado nessa região geográfica, o valor negociado entre as partes se deve ao estado de conservação do imóvel interna e externamente; por se encontrar de forma irregular - imóvel de herdeiros -, que necessitou passar por uma Ação Judicial de Arrolamento e registro do formal de partilha no RGI; o próprio interesse dos herdeiros em encerrar o vínculo com o imóvel; o valor exorbitante de débitos de IPTU, TPEI, taxas condominiais em aberto vinculados ao imóvel; além do valor orçado pelas adquirentes para a necessária reforma do imóvel, por se encontrar com a hidráulica, elétrica e estrutura interna comprometidas, como será possível observar nas fotos anexadas a este requerimento”;

(iii) “Para corroborar com o aqui explanado, após buscas no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça de Pernambuco (PJE), foi possível localizar os documentos que comprovam o resultado da avaliação judicial realizada nas unidades de nº 600 e 700, do Edifício Aquarela, por determinação do Juízo da 22ª Vara Cível da Capital (NPU: 0127865-37.2021.8.17.2001). A avaliação foi realizada pela oficiala de justiça em 07/12/2022 e resultou no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) para ambas as unidades”;

(iv) “Os imóveis avaliados judicialmente encontravam-se nas mesmas condições deste imóvel objeto da venda, ou seja, carente de manutenção, infestado de insetos, com bastante entulhos, hidráulica e elétrica comprometidas, carpetes precisando ser retirados, pisos necessitando ser refeitos, o que acarretou severas deteriorações em sua parte interna”;

(v) “Deve ser levado em consideração também que os referidos imóveis situam-se em andares superiores em comparação ao imóvel objeto desta reclamação, o que atribuiria um valor até maior a eles, o que não ocorreu”.

O julgador de 1ª primeira instância rejeitou a reclamação, proferindo decisão assim ementada:

EMENTA: RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI. INCOMPATIBILIDADE DO VALOR DECLARADO. VALOR VENAL APURADO MEDIANTE PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DA RECLAMAÇÃO.

1. O valor declarado da transação goza de presunção a ser acatada pelo Fisco, salvo em situações de discrepância que justifiquem a apuração do valor venal mediante procedimento de avaliação a ser promovido pela fiscalização.
2. O valor venal a ser utilizado como base de cálculo do ITBI, nos termos do artigo 38, do CTN, 51, do CTMR, e Tema Repetitivo 1113 do STJ, não necessariamente é o valor previsto contratualmente, mas aquele obtido em conformidade com a realidade, consideradas as condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias.
3. A Avaliação efetuada pelo Fisco, com base em transações imobiliárias da região do imóvel em questão, se revela em 65% superior ao Valor Declarado, em que pode ser verificada a considerável discrepância entre os valores, tendo sido justificadamente descartado o Valor Declarado, usando-se o Valor de Avaliação como base de cálculo para o lançamento do ITBI.
4. As avaliações comparativas trazidas na Reclamação carecem de fundamentação técnica, inexistindo lastro que possibilitasse a adequada comparação com a avaliação promovida pela fiscalização, a qual foi acompanhada do respectivo laudo, o qual indicou os parâmetros considerados e variáveis utilizados.
5. O estado de conservação do imóvel foi devidamente considerado na avaliação fiscal, ao se aplicar o valor mínimo de avaliação presente no campo de arbítrio encontrado a partir das amostras apresentadas no laudo elaborado pelo Município.
6. Reclamação julgada **IMPROCEDENTE**. Decisão **não sujeita a reexame necessário**, por não se enquadrar nas hipóteses previstas no art. 221, do CTMR.

O reclamante interpôs recurso voluntário contra a decisão de primeira instância, anexando o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, subscrito pela corretora de imóveis Ester Santos de Almeida, inscrita no CRECI da 7ª Região sob o nº 7660, e o Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel, subscrito pelo Oficial de Justiça Avaliador Elder Paes Barreto Bringel, referente ao Processo nº 0007654-64.2024.8.17.2001.

A UNTI apresentou contrarrazões ao recurso voluntário, questionando a validade dos novos Pareceres Técnicos anexados pela reclamante, porquanto elaborados em desconformidade com as normas técnicas da NBR 14653-1 e 14653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

É o relatório.

C.A.F. Em 09 de outubro de 2024.

RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS
RELATOR
SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL

PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 50.00988.4.23

RECORRENTE: ANA MARIA DA SILVA

RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
PEDRO JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR

RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE LINS
TIBURTINO DOS SANTOS

VOTO DO RELATOR

O recurso voluntário preenche os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, razão pela qual o conheço. Passo a analisá-lo.

Inicialmente, comungo da interpretação do julgador de 1ª instância, no que se refere ao sentido e ao alcance das teses firmadas pelo STJ no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP, submetido ao regime dos recursos repetitivos (Tema 1113).

Foram estas as teses fixadas pelo STJ em sede de representativo de controvérsia:

“a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente”.

Como se vê, em momento algum o STJ estabeleceu que o Fisco municipal estaria vinculado ao valor livremente estipulado em contrato entre as partes. O STJ apenas imputou ao Fisco municipal o dever de expor os critérios técnicos que o levaram a avaliar o imóvel em valor distinto do que foi declarado pelo contribuinte, assegurando a este as garantias da ampla defesa e do contraditório.

No caso em tela, observo que, após o pedido de reavaliação formulado pelo Recorrente, o Fisco municipal apresentou Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, expondo os critérios técnicos que o levaram a mensurar o valor de mercado do imóvel em R\$ 1.654.422,86 (um milhão, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e dois reais e oitenta seis centavos).

Além disso, ao ser intimado para se manifestar sobre a reclamação e, mais à frente, sobre o recurso voluntário interposto, o Fisco municipal teceu uma série de considerações, igualmente técnicas, a respeito das razões de defesa da reclamante, de modo que não visualizo contrariedade às teses firmadas no julgamento do Tema 1113.

Nesse sentido, sem adentrar no mérito de quem está com a razão, o fato é que, ao menos em tese, o Fisco municipal buscou cumprir o ônus probatório que lhe incumbe, de modo que não visualizo contrariedade às teses do Tema Repetitivo 1113.

Por outro lado, uma vez expostos os critérios adotados pelo Fisco, cabe ao contribuinte o ônus de impugnar a avaliação oficial, mediante a apresentação de laudo técnico competente.

No caso em tela, entendo que os elementos de prova trazidos pelo contribuinte são suficientes para justificar o acolhimento do seu pedido, quais sejam:

- Auto de penhora, subscrito pela Oficiala de Justiça Cristina Castelo Branco Nejaim, datado de 7 de dezembro de 2022, expedido nos autos do Processo nº 0127865-37.2021.8.17.2001, que avaliou o apartamento nº 600 do mesmo Edifício, localizado em andar mais alto que o adquirido pela reclamante, em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

- Auto de penhora, subscrito pela Oficiala de Justiça Cristina Castelo Branco Nejaim, datado de 7 de dezembro de 2022, expedido nos autos do Processo nº 0127865-37.2021.8.17.2001, que avaliou o apartamento nº 700 do mesmo Edifício, localizado em andar mais alto que o adquirido pela reclamante, em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, subscrito pela Corretora de Imóveis Ester Santos de Almeida, datado de 20 de março de 2024,

que avaliou o apartamento adquirido pela reclamante em R\$ 973.605,70 (novecentos e setenta e três mil, seiscentos e cinco reais e setenta centavos), elevados para 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo fato de o imóvel se encontrar “*conservado, com armários novos na cozinha, piso de madeira em bom estado nos quartos e sala*”;

- Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel, subscrito pelo Oficial de Justiça Avaliador Elder Paes Barreto Bringel, datado de 27 de maio de 2024, expedido nos autos do Processo nº 0007654-64.2024.8.17.2001, que avaliou o apartamento adquirido pela reclamante em R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais).

Por mais que tais elementos probatórios, se individualmente considerados, possam dar ensejo a algumas críticas, entendo que a sua análise conjunta é suficiente para demonstrar que a avaliação realizada pelo Fisco foi excessiva, não refletindo o real valor de mercado do imóvel.

Ante o exposto, voto no sentido de CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso voluntário, para fixar o valor de avaliação do imóvel em R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais).

É o voto.

C.A.F. Em 16 de outubro de 2024.

RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS
RELATOR