

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
DO ITBI Nº 50.03836.5.24
RECORRENTE: ANDRÉ FERREIRA DA COSTA
Av. Pinheiros, 70, sala 102 - Imbiribeira,
Recife/PE
Inscrição municipal nº 812.850-2
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL -
CAF JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA -
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RELATOR: CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR

ACÓRDÃO Nº 095/2025

EMENTA: 1- IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. TEMA 1.113 DO STJ (REsp 1.937.821/SP) OBSERVADO.

2-A jurisprudência pacífica do c. STJ, consubstanciada no Tema Repetitivo nº 1113, reconhece presunção relativa de veracidade ao valor declarado pelo contribuinte, passível de superação mediante avaliação fundamentada e procedimento regular visando aferir o seu valor de mercado, desde que assegurado o contraditório.

3-O conceito de valor venal adotado pelo próprio e. STJ no Tema 1113 não diz respeito, obrigatoriamente, ao valor do negócio jurídico sob análise, mas sim ao “... *valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado* ...”.

4-Laudo de avaliação fiscal fundamentado pelo método comparativo direto por meio do uso de

Continuação do Acórdão nº 095/2025

dados de mercado. Ausência de apresentação de laudo privado ou de fundamentação técnica apta a infirmar o laudo oficial. Ônus da prova do contribuinte não cumprido.

5-Procedimento administrativo que assegurou o contraditório e a ampla defesa.

6-Manutenção da decisão de primeira instância.
Recurso voluntário não provido.

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 do Recurso Voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento, manter a decisão de 1º Instância incólume.

C.A.F., Em 29 de outubro de 2025.

Carlos Gilberto Dias Júnior – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho
(Ausência justificada)

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA
LANÇAMENTO DO DO ITBI Nº
50.03836.5.24
RECORRENTE: ANDRÉ FERREIRA DA COSTA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE
ARAÚJO
RELATOR: JULGADOR: CARLOS GILBERTO DIA
JÚNIOR

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por **ANDRÉ FERREIRA DA COSTA** em face da decisão proferida em primeira instância do Conselho Administrativo fiscal – CAF (Julgamento nº 082/2024) que julgou improcedente a reclamação apresentada contra o lançamento do Imposto sobre a Transmissão Onerosa "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos (ITBI), referente ao sequencial imobiliário nº 812850.2

A presente controvérsia seu deu em razão da declaração do valor atribuído à transação imobiliária realizada, prestada pelo Contribuinte com vistas ao recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), ter sido afastada pela Administração Tributária, que entendeu que o montante declarado não refletia adequadamente o valor de mercado do bem transmitido.

Mais especificamente, a Secretaria de Finanças fundamentou sua discordância com base em laudo técnico de avaliação elaborado com fundamento no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e fulcrado em parâmetros concretos extraídos de transações efetivamente realizadas em região análoga àquela do imóvel objeto da tributação. Tal procedimento, segundo consta dos autos, observou as diretrizes estabelecidas na Instrução Normativa ON-GEADE-004 e na Ordem de Serviço – O.S. GGTIAC Nº 05/2017, de 28 de agosto de 2002, culminando na fixação de novo valor venal, o qual foi adotado como base de cálculo do imposto.

Regularmente notificado do laudo, o Contribuinte se insurgiu contra o seu resultado, apresentando pedido de reavaliação, por meio do qual alegou, em suma, a desconsideração indevida do valor declarado do seu negócio jurídico,

defendendo ofensa ao entendimento firmado pelo c. STJ por meio de recurso repetitivo (REsp. n.º 1.937.821: Tema 1113) que, em suma, emprestou presunção relativa ao valor da transação declarado pelo contribuinte, consignando que esta que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio. Após a devida análise, o pedido foi indeferido.

Na sequência, protocolou reclamação à Primeira Instância do Conselho Administrativo Fiscal, a qual, devidamente processada, foi julgada improcedente pelo julgador de piso, concluindo pela regularidade do procedimento fiscal, entendendo pela garantia ao contraditório, ampla defesa e devido processo legal, bem como que o valor atribuído pelo laudo técnico representava adequadamente o valor venal de mercado do bem, em especial em razão de o Contribuinte não ter apresentado elementos que pudessem infirmá-lo.

Inconformado com a decisão de primeiro grau, interpôs o presente Recurso Voluntário, reiterando os mesmos fundamentos anteriormente expostos.

Processado o feito na forma regimental, os autos foram remetidos à Gerência de Tributos (GT), mais especificamente à Divisão de ITBI, apresentou cota refutando a argumentação apresentada pelo Recorrente.

Após, o processo ascendeu a esta Segunda Instância Administrativa para apreciação, nos termos da legislação de regência.

É o relatório.

C.A.F. Em 17 de outubro de 2025

CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA
LANÇAMENTO DO DO ITBI Nº
50.03836.5.24
RECORRENTE: ANDRÉ FERREIRA DA COSTA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE
ARAÚJO
RELATOR: JULGADOR: CARLOS GILBERTO DIA
JÚNIOR

VOTO DO RELATOR

I – DA ADMISSIBILIDADE

Preliminarmente, conheço do recurso voluntário, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade previstos no art. 219 da Lei Municipal nº 15.563/1991 (CTMR).

Passo à análise.

II – DO MÉRITO

No que tange ao mérito da controvérsia, após detida análise dos elementos constantes dos autos, entendo que a decisão proferida pelo órgão julgador de primeira instância merece integral manutenção, pelos fundamentos jurídicos que passo a expor.

A matéria controvertida se refere à legitimidade do lançamento do ITBI, em especial quanto à substituição, pela Administração Tributária, do valor declarado pelo contribuinte, apurado por meio de avaliação técnica fundamentada.

Nos termos do art. 51 do CTMR, a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal do bem imóvel ou dos seus respectivos direitos, aferido no momento da ocorrência do fato gerador. Eis a redação desse dispositivo:

Art. 51. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens imóveis ou dos direitos a eles relativos

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consubstanciada no julgamento do Tema 1.113 (REsp 1.937.821/SP), estabeleceu que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, podendo ser afastada pela Administração Tributária por meio de processo administrativo próprio, com a devida motivação e asseguradas as garantias ao contraditório e à ampla defesa. Eis as teses firmadas no julgamento do repetitivo:

“ 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); o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.” – (d.n.).

Da análise dos autos, observa-se que ao contribuinte foram asseguradas, de forma plena, múltiplas oportunidades para o exercício do contraditório e da ampla defesa, a saber:

(i) Inicialmente, após a Administração Tributária discordar do valor declarado pelo sujeito passivo, com base em laudo técnico elaborado segundo critérios objetivos de mercado, o contribuinte apresentou pedido de reavaliação administrativa (Id. 01), oportunidade em que já lhe foi facultado contestar os fundamentos da avaliação oficial;

(ii) Indeferido tal pleito, o contribuinte apresentou reclamação formal à Primeira Instância do Conselho Administrativo Fiscal - CAF (Id. 02), que, após análise do mérito, manteve o valor venal apurado pelo fisco. Destaca-se que, nesta fase, o contribuinte limitou-se a apresentar peças defensivas acompanhadas de pesquisas genéricas de valores de imóveis, desprovidas de qualquer substrato técnico válido, sem acostar aos autos laudo autônomo ou qualquer outro elemento probatório idôneo apto a infirmar a avaliação fiscal, que como ato administrativo, goza de presunção de validade e legitimidade;

(iii) Por fim, insatisfeito com a decisão da instância originária, o contribuinte interpôs o presente Recurso Voluntário, que se

restringe a reiterar os argumentos anteriormente apresentados, com jurisprudências que apenas abordam a matéria de maneira geral, sem trazer elementos novos ao debate. A documentação adicional apresentada consiste, novamente, em meras pesquisas de preços de mercado, desacompanhadas de fundamentação técnica capaz de demonstrar eventual inadequação do valor atribuído pela Administração.

Dessa feita, o atendimento a tais garantida foi, inclusive, expressamente consignado pela primeira instância deste CAF e sem que o Contribuinte tenha realizado o enfrentamento direto aos referidos argumentos da decisão de piso, cujos trechos relevantes seguem adiante transcritos:

“Inicialmente o contribuinte apresenta o valor que entende ser a base de cálculo do ITBI. Caso o fisco concorde, inexistente necessidade de qualquer outro procedimento e o tributo é lançado. Em caso de discordância, o fisco apresenta o seu valor e se o contribuinte concordar também não há necessidade de nenhum outro processo, sendo o imposto lançado. Em caso de discordância do contribuinte, é facultado a ele iniciar um processo de reavaliação com plena garantia de contraditório. E se o resultado desse processo for, no entender do contribuinte, injusto, ainda lhe é facultado apresentar reclamação contra o lançamento, havendo a possibilidade de que o seu pleito seja analisado por duas instâncias administrativas. Ou seja, não há imposição pelo fisco de um valor sem chances de contraditório em favor do contribuinte.”

Portanto, o lançamento sob exame respeitou integralmente a esses pressupostos legais e a orientação firmada no âmbito do c. STJ.

Inclusive, o laudo emitido pela Unidade de Tributos Imobiliários foi elaborado com base em metodologia reconhecida, respaldada em transações e consultas realizadas no mercado, em estrita conformidade com a Instrução Normativa ON-GEADE-004/2002.

Nesse ponto, relevante frisar que a própria tese firmada no citado precedente do c. STJ consigna que o conceito de valor de mercado não diz respeito ao valor do negócio jurídico sob análise, que pode sofrer variações inerentes à própria negociação, mas sim ao “.. **valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado** ...”, sendo irrelevante ao deslinde, por isso, alegações no sentido da higidez do negócio jurídico, o que claramente não foi objeto de questionamento pela administração tributária.

Destaca-se que o art. 206, § 2º, do CTMR corrobora com o posicionamento de que compete ao sujeito passivo apresentar prova idônea, tecnicamente aceita, apta a demonstrar eventual divergência ou erro na avaliação fiscal.

Não tendo se desincumbido desse ônus, não há como acolher o recurso.

No presente caso, o Contribuinte, ao longo de todas as instâncias administrativas, não apresentou laudos técnicos, avaliações próprias ou quaisquer outras provas substanciais capazes de desconstituir o laudo fiscal oficial ou de demonstrar a compatibilidade do valor por ele declarado com o valor de mercado, considerando uma negociação em condições normais de mercado.

Desta feita, conclui-se que o procedimento administrativo seguiu os ditames constitucionais da legalidade, do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, em plena atenção ao próprio precedente qualificado citado pelo contribuinte (Tema 1113, REsp 1.937.821/SP), inexistindo qualquer mácula que justifique a nulidade ou reforma do lançamento.

III – DECISÃO

Ante todo o exposto, VOTO no sentido de CONHECER do Recurso Voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento, mantendo incólume a decisão de Primeira Instância.

É o voto.

C.A.F., em, 29 de outubro de 2025.

CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR
RELATOR