

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOB. Nº
50.05910.4.25
RECORRENTE: RENATO FALCÃO PEREIRA
Endereço do imóvel: Rua Dom Bosco, 1297, apt 902,
Boa Vista, Recife/PE.
Imóvel Sequencial nº 820.653-8
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL – 1ª
INSTÂNCIA – JULGADOR – EVALDO JOSÉ
COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI
DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 002/2026

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE RECLAMAÇÃO – RECURSO VOLUNTÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. TEMA 1.113/STJ. VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE TEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE.
 - 2- O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade.
 - 3- Laudo de avaliação fiscal fundamentado pelo método comparativo direto por meio do uso de dados de mercado e de outros lançamentos fiscais. Elemento probatório da Administração Municipal que observou metodologia reconhecida e parâmetros objetivos, respaldando a substituição do valor declarado, nos termos do art. 51 da Lei Municipal nº 15.563/1991.
 - 4- Ausência, por parte do contribuinte, de prova técnica idônea e fundamentada apta a refutar o laudo oficial, a exemplo de laudo privado. Omissão que inviabiliza a revisão do lançamento tributário, nos termos do art. 206, §2º, do CTMR. Ônus da prova do contribuinte não cumprido.

Continuação do Acórdão nº 002/2026

5- Mantida a decisão da 1º Instância que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento ITBI.

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 receber e não prover o recurso voluntário, mantendo a decisão de primeira instância, que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento do ITBI.

C.A.F. em, 04 de março de 2026.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho - RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

Carlos Gilberto Dias Júnior

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.05910.4.25
RECORRENTE: RENATO FALCÃO PEREIRA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – EVALDO
JOSÉ COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de reclamação contra o lançamento do ITBI, formulada pelo contribuinte Renato Pereira Falcão, CPF - 096.905.184-02, contra o lançamento do ITBI do imóvel de sequencial nº 8.20653.8, localizado na Rua Dom Bosco, 1297, apt 902, Boa Vista, Recife, Pernambuco.

O Setor competente avaliou o imóvel em R\$ 319.246,00 (trezentos e dezenove mil e duzentos e quarenta e seis reais).

O contribuinte se insurge contra o valor arbitrado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de 272.103,92 (duzentos e setenta e dois mil e cento e três reais e noventa e dois centavos) e com base no repetitivo 1.113 do STJ teria direito a restituição, fl21pdf, abaixo:

1. DOS FATOS

O Requerente adquiriu imóvel localizado neste município, conforme escritura pública, no valor de **R\$ 272.103,92**.

Entretanto, ao recolher o ITBI, a Prefeitura utilizou como base de cálculo o **valor de referência de R\$ 319.246,00**, o que gerou recolhimento indevido.

O ITBI recolhido foi de **R\$ 4.602,82**, quando o correto seria **R\$ 3.754,26**, ocasionando pagamento a maior de aproximadamente **R\$ 848,56**, conforme cálculo comparativo anexo.

O ATM pronuncia-se, à fl.66pdf, mantendo o valor levantando R\$ 319.246,00 (trezentos e dezenove mil e duzentos e quarenta e seis reais, anexa laudo e outros documentos, fls 33/65pdf.

O processo foi encaminhado para o Julgador de 1º Instância que julgou improcedente a reclamação do contribuinte, conforme ementa abaixo:

JULGAMENTO Nº 245.2025

PROCESSO Nº 50.05910425

EMENTA: ITBI. RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. USO DO VALOR CONTRATADO. VALOR AVALIADO PELA PREFEITURA DO RECIFE NÃO FOI CONTESTADO. VALOR DE AQUISIÇÃO FORA DA FAIXA DE MERCADO DA AVALIAÇÃO DO FISCO. PREVALÊNCIA DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO FISCO. IMPROCEDÊNCIA DA RECLAMAÇÃO.

1. O contribuinte pede para que seja considerado no lançamento o valor de aquisição do IMÓVEL e não o de avaliação do fisco.
2. Avaliação do fisco não foi contestada, presumindo-se estar correta, pois embasada em diversos parâmetros técnicos.
3. Valor de aquisição fora da faixa de MERCADO do Laudo de Avaliação do setor de lançamento do ITBI.
4. Prevalência do valor avaliado pelo fisco municipal.
5. Reclamação julgada **IMPROCEDENTE**.
6. Decisão não sujeita a remessa necessária por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses do art. 221, da Lei n.º 15.563/91.

O peticionário foi intimado da decisão de 1º Instância e apresenta recurso voluntário, fl106pdf. O contribuinte relata que o preço efetivo da transação foi de 272.103,91 (duzentos e setenta e dois mil e cento e três reais e noventa e um centavos) e com base no repetitivo 1.113 do STJ seria o valor da base de cálculo tributada e solicita o provimento do recurso.

Não foi anexado nenhum laudo pelo contribuinte.

Os autos, então, vieram-me conclusos para análise e julgamento deste recurso.

É o relatório.

C.A.F. Em 24 de fevereiro de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 50.05910.4.25
RECORRENTE: RENATO FALCÃO PEREIRA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – EVALDO
JOSÉ COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o recurso voluntário com fulcro no art. 221 da Lei 15.563/91 e em cumprimento ao disposto no art.10, inciso II, da Lei municipal nº 18.276, de 02/12/2016.

A seara do problema no processo foi a avaliação realizada pelo fisco. O fisco avaliou o imóvel em R\$ 319.246,00 (trezentos e dezenove mil e duzentos e quarenta e seis reais). O contribuinte se insurge contra o valor arbitrado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de 272.103,91 (duzentos e setenta e dois mil e cento e três reais e noventa e um centavos) e com base no repetitivo 1.113 do STJ seria o valor correto da base de cálculo da avaliação. Tendo portanto direito a restituição do valor pago a mais.

Passo a análise

a) **REGRA GERAL - ITBI**

O Imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos é um imposto bastante antigo na legislação brasileira. Tendo sido previsto na constituição desde 1891. O imposto era previsto inicialmente de competência estadual. E após a Constituição de 1988 foi dividido passando para os municípios a competência das transferências “inter-vivos” e ficando com os estados a competência nos casos de “causa mortis” e doação.

As regras gerais do tributo estão previstas entre os artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional – CTN.

O fato gerador do ITBI é “a **transmissão** ‘inter-vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis,

por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; como disposto no art. 156, II, da Constituição Federal, *in verbis*:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

XXXX

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

O Código Tributário Nacional – CTN define o fato gerador do tributo no art. 35, *in verbis*:

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

O CTN afirma no art 38 que a base de cálculo é o valor venal, *in verbis*:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

A legislação municipal define a base de cálculo do ITBI no art. 51 da Lei 15.563/91, *in verbis*:

Art. 51. *A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens imóveis ou dos direitos a eles relativos no momento da ocorrência do fato gerador, e será apurada mediante avaliação fiscal.*

A base de cálculo do ITBI deve ser o efetivo valor de mercado do imóvel, devendo-se fazer uma distinção entre valor e preço. O preço é fixado pelas partes, que são livres para contratar, e levam em consideração critérios muitas vezes pessoais e subjetivos. Já o valor do imóvel é definido pelas condições do mercado, em especial pela lei da oferta e procura.

O lançamento tributário, a despeito de ser ato unilateral, deve se conjugar com os princípios estabelecidos em nossa constituição que garantem o devido processo legal.

Desta forma, o lançamento tributário deve se revestir de todas as garantias constitucionais de ampla defesa do contribuinte.

É possível, mediante processo administrativo, arbitrar a base de cálculo desde que presentes os pressupostos autorizativos do artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN, como ocorreu na espécie.

A administração deve se submeter ao procedimento regular, disciplinado pelo Art. 148 do CTN, que prescreve:

“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, arbitrar 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

B) ANÁLISE DO CASO CONCRETO

No caso concreto analisado o valor do lançamento realizado, pelo setor do ITBI, foi de R\$ 319.246,00 (trezentos e dezenove mil e duzentos e quarenta e seis reais) e O contribuinte declara que o valor da operação seria de R\$ 272.103,91 (duzentos e setenta e dois mil e cento e três reais e noventa e um centavos) e com base no repetitivo 1.113 do STJ seria o valor correto da base de cálculo da avaliação.

Observa-se, que o Superior Tribunal de Justiça – STJ, em julgamento sob a sistemática de recursos repetitivos (REsp nº 1.937.821/SP – Tema 1.113), fixou as seguintes teses quanto à apuração da base de cálculo do ITBI:

(i) 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;

(ii) 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);

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

Na ocasião, o Ministro Relator Gurgel de Faria destacou que o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente, sob pena de violação ao princípio da legalidade e ao art. 148 do CTN¹. Deve prevalecer, portanto, o valor declarado pelo Contribuinte até que, em procedimento administrativo próprio, reste demonstrado incompatibilidade com o valor de mercado.

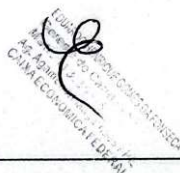
No caso concreto, verifica-se que o setor de avaliação ITBI instaurou procedimento administrativo, e juntou laudos e documentos para comprovar o valor arbitrado.

Por outro lado, o contribuinte não juntou nenhum lado que comprovasse o valor de mercado atualizado do imóvel, inclusive a própria avaliação da Caixa Econômica Federal é muito próxima da avaliação do fisco.

Valor de Compra e Venda:	Valor de Avaliação CAIXA:	Valor de FGTS
R\$ 272.103,92	R\$ 318.000,00	

Valor de Financiamento:	Valor Subsídio	Valor Total da Operação:
R\$ R\$ 142.951,31	R\$ 0,00	R\$ 142.951,31

Recife, 11 de agosto de 2025



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Desta feita, o lançamento do fisco deve ser mantido. E a reclamação julgada improcedente.

DECISÃO

Posto isso, voto em receber o recurso voluntário, e nos motivos de fato e direito apresentados no voto, negar-lhe provimento, mantendo a decisão de 1º Instância julgou improcedente a reclamação contra lançamento do ITBI.

É o voto.

C.A.F., em, 04 de março de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR