

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº
50.06591.3.25
RECORRENTE: MÔNICA DE FÁTIMA RIBEIRO
Endereço do imóvel: Rua Gustavo de Sá Barreto,
184, Apipucos, Recife, PE.
Imóvel Sequencial nº 337.981-7
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL – 1ª
INSTÂNCIA – JULGADOR – EVALDO JOSÉ
COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI
DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 010/2026

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE RECLAMAÇÃO – RECURSO VOLUNTÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO - VALOR VENAL DO IMÓVEL - BASE DE CÁLCULO - 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.
 - 5- Mantida a decisão da 1º Instância que julgou procedente em parte a reclamação contra o lançamento ITBI.

Continuação do Acórdão nº 010/2026

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 reexame necessário, mantendo a decisão de primeira instância, que julgou procedente em parte a reclamação contra o lançamento do ITBI.

C.A.F. em, 25 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 DO
ITBI Nº 50.06591.3.25
RECORRENTE: MÔNICA DE FÁTIMA RIBEIRO
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 – 022.578.414-92, contra o lançamento do ITBI do imóvel de sequencial nº 3.37981.7, localizado na Rua Gustavo de Sá Barreto, 184, Apipucos, Recife, Pernambuco.

O Setor competente avaliou o imóvel em R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

O contribuinte se insurge contra o valor arbitrado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais):

Foi juntado no processo pelo contribuinte uma vistoria realizada por uma corretora, fls 6/7pdf que chega a um valor de 1.515.000,00 (Hum milhão e quinhentos e quinze mil reais), abaixo:

À MONICA DE FÁTIMA RIBEIRO

A pedido de Vossa Senhoria, eu, Livia Bold Modesto Souza Silva, inscrita no CRECI nº 12.552 PE, com endereço profissional na Av. Antônio de Góes, nº 449, salas 401 a 407, Pina, Recife-PE, e-mail: livia.b.modesto@gmail.com, na qualidade de Avaliadora Imobiliária contratada, apresento a presente Avaliação Mercadológica.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel, avaliando para fins de venda.

Esta avaliação está em conformidade com o art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções COFECI nº 957/2006 e 1.066/2007, que dispõem sobre a elaboração de Avaliação Mercadológica.

2. IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, está localizado à Rua Gustavo de Sá Barreto, 184, Apipucos, Recife-PE. Com CEP: 52.071-362.

Características principais:

- Área total: 1.060 m²
- Área Construída: 425,47 m², casa com 4 quartos, cozinha, sala para 3 ambientes, 3 WCs e 2 vagas de estacionamento.
- Topografia: terreno plano
- Zoneamento: Zona Norte do Recife.
- Infraestrutura: Acesso a água, energia e ruas calçadas.
- Estado de conservação: Regular.
- Localização: Em bairro com alta valorização de mercado.

...

5. CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, considerando a localização, formato, dimensões, posição, coeficiente e média de preços da região, ofertas, o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 1.515.000,00 (hum milhão e quinhentos e quinze mil reais)**, em 22/09/2025.

Este valor reflete as condições atuais do mercado imobiliário na Zona Norte do Recife, considerando a demanda e a valorização regional. Recomenda-se atualização periódica devido a flutuações econômicas.

Recife, 22 de setembro de 2025.


Livia Bold Modesto Souza Silva
CRECI 12552

O julgador de 1º instância solicita ao setor oficial a inclusão de laudo oficial de avaliação, fl.15pdf.

O ATM pronuncia-se, fl.31 pdf, informando que fez nova análise e laudo e verificando problemas de conservação no imóvel chegou a um valor de R\$ 1.657.651,00 (Um milhão seiscentos e cinquenta e sete mil seiscentos e cinquenta e um reais).

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

JULGAMENTO Nº 075.2026

PROCESSO Nº 50.065913.25

EMENTA: ITBI. RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. ERRO NO VALOR AVALIADO. NOVA AVALIAÇÃO DO FISCO. VALOR DIFERENTE DO RECLAMADO. CONCORDÂNCIA DO CONTRIBUINTE COM A NOVA AVALIAÇÃO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DA RECLAMAÇÃO.

1. O CONTRIBUINTE questionou o valor avaliado, ANEXANDO NOVO Laudo de Avaliação ao processo.
2. Fisco revê sua avaliação e emite novo Laudo de Avaliação no valor de R\$1.657.651,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e sete mil seiscentos e cinquenta e um reais).
3. CONTRIBUINTE concorda com o novo valor avaliado.
4. Reclamação julgada **PARCIALMENTE PROCEDENTE**.
5. Decisão sujeita a remessa necessária por força do art. 221, inciso IV da Lei n.º 15.563/91.

O julgador de 1º instância sujeita a decisão a remessa necessária, conforme o art. 221, inciso IV da Lei 15.563/91.

O contribuinte não apresenta recurso.

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

É o relatório.

C.A.F. Em 18 de Março de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 50.06591.3.25
RECORRENTE: MÔNICA DE FÁTIMA RIBEIRO
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – EVALDO
JOSÉ COUTINHO FILHO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo a remessa necessária 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 inicialmente em R\$ R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais). O contribuinte se insurge contra o valor levantado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Que entende ser o correto para fins de incidência de ITBI.

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:

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, arbitrará 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

O fisco avaliou o imóvel inicialmente em R\$ R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais). O contribuinte se insurge contra o valor levantado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Que entende ser o correto para fins de incidência de ITBI.

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

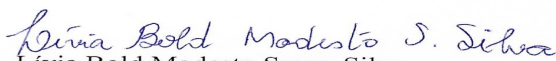
Por outro lado, o contribuinte juntou uma vistoria que apresenta um valor completamente diferente do valor do contrato apresentado pela petionária. O valor levantado na vistoria foi de R\$ 1.515.000,00 (um milhão e quinhentos e quinze mil reais).

5. CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, considerando a localização, formato, dimensões, posição, coeficiente e média de preços da região, ofertas, o valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 1.515.000,00 (hum milhão e quinhentos e quinze mil reais), em 22/09/2025.

Este valor reflete as condições atuais do mercado imobiliário na Zona Norte do Recife, considerando a demanda e a valorização regional. Recomenda-se atualização periódica devido a flutuações econômicas.

Recife, 22 de setembro de 2025.


Livia Bold Modesto Souza Silva
CRECI 12552

Fica evidente com a documentação acostada pela própria requerente, que o valor apresentado no contrato foge completamente do valor de mercado do imóvel.

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.*

O fisco realiza novo laudo e verificando problemas de conservação no imóvel chegou a um valor de R\$ 1.657.651,00 (Um milhão seiscentos e cinquenta e sete mil seiscentos e cinquenta e um reais).

O contribuinte aceita o novo valor e não apresenta recurso.

Desta feita, o novo valor de lançamento do fisco deve ser mantido. E o julgamento de 1º instância deve ser mantido em seus termos, tendo a reclamação julgada procedente em parte.

DECISÃO

Posto isso, voto em receber o reexame necessário, e nos motivos de fato e direito apresentados no voto, negar-lhe provimento, mantendo a

decisão de 1º Instância julgou procedente em parte a reclamação contra lançamento do ITBI.

É o voto.

C.A.F., em, 25 de março de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR