

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº  
50.01736.0.25  
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA – JOÃO  
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO  
RECORRIDO: PARVI ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA  
Rua Coronel Anizio Rodrigues Coelho – 508 –  
**Aptº 301** – Boa Viagem, – Recife/PE  
CMC nº 718.308-9  
ADVOGADOS: PAULO ELÍSIO BRITO CARIBÉ E OUTROS  
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES  
PEREIRA LIMA

**ACÓRDÃO Nº 019/2026**

- EMENTA:
- 1 - ITBI – VALOR VENAL DO IMÓVEL – BASE DE CÁLCULO – PROVA TÉCNICA – REMESSA NECESSÁRIA – NEGADO PROVIMENTO.
  - 2 - O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, a qual somente pode ser afastada mediante processo administrativo específico, com observância ao contraditório e à ampla defesa.
  - 3 - Avaliação fiscal baseada em anúncios imobiliários genéricos, com amostra reduzida e ausência de comparabilidade adequada, é insuficiente para infirmar o valor declarado, sobretudo quando contraposta a laudo técnico elaborado conforme a NBR 14.653 da ABNT, com base de dados consistente.
  - 4 - A diferença de aproximadamente 20% entre o valor declarado e o arbitrado pelo Fisco não configura discrepância significativa capaz de afastar a boa-fé e a presunção de fidedignidade da declaração.
  - 5 - Remessa Necessária a que se nega provimento.

### **Continuação do Acórdão nº 019/2026**

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, por conhecer e negar provimento à Remessa Necessária, mantendo a decisão de 1ª Instância em todos os seus termos.

C.A.F., Em 22 de abril de 2026.

Carlos André Rodrigues Pereira Lima – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos Gilberto Dias Júnior

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº  
50.01736.0.25

RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA – JOÃO  
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO

RECORRIDO: PARVI ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES  
PEREIRA LIMA

### RELATÓRIO

Trata-se de Remessa Necessária em face de decisão da **1ª Instância** desse Conselho Administrativo Fiscal (CAF), que julgou **PROCEDENTE** a Reclamação contra o lançamento de **ITBI**.

Na origem, cuida-se de Reclamação contra o lançamento de ITBI (ID 2), em razão de discordância quanto ao valor venal atribuído pela Municipalidade ao imóvel de sequencial nº 718.308-9, utilizado como base de cálculo do tributo.

O Fisco municipal avaliou o bem no montante de **R\$ 22.806.672,00**. Inconformado, o Contribuinte formulou pedido administrativo de reavaliação (Processo nº 5007197.9.24), instruído com Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), no qual se concluiu que o valor de mercado do imóvel corresponderia a **R\$ 14.977.315,17**.

O referido pedido foi **INDEFERIDO** pela autoridade fiscal, sob o fundamento de que o laudo apresentado conteria inconsistências metodológicas, especialmente em razão da reduzida quantidade de amostras comparativas utilizadas, o que comprometeria sua confiabilidade.

Em face disso, o Contribuinte apresentou a presente Reclamação, sustentando que:

- (i) o Laudo Municipal também utilizou um número baixo de referências (cinco imóveis);
- (ii) os imóveis de referência usados pela prefeitura têm características muito diferentes do imóvel avaliado, incluindo uso residencial e localização distante;

(iii) a prefeitura utilizou métodos de avaliação (Evolutivo e Involutivo) que deveriam ser secundários em detrimento do Método Comparativo, que é o preferencial;

(iv) o laudo da prefeitura se baseou majoritariamente em ofertas de anúncios, que são geralmente superestimadas, e não em transações efetivas;

(v) o laudo técnico apresentado foi elaborado em total conformidade com as normas da ABNT, especificamente a NBR 14653-1 e 14653-2, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o preferencial;

(vi) as três amostras de imóveis usadas são extremamente similares ao imóvel avaliado, pois são para uso comercial, possuem arquitetura parecida e estão localizadas na mesma região geoeconômica, a uma distância média de 300 metros.

O Contribuinte apresentou um segundo laudo, concluindo que o valor de mercado do imóvel é **R\$ 14.400.000,00**.

Nos pedidos, requereu a fixação da base de cálculo do ITBI no valor de R\$ 14.977.315,17.

Anexou: Procuração (ID 1), Laudo de Avaliação (ID 3) e Cópia integral do processo nº 50.07197.9.24 de reavaliação de ITBI (ID 4).

Por sua vez, a Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI, em laudo técnico (ID 5 – págs. 1/4), reavaliou o imóvel em **R\$ 17.362.642,00**.

Anexou: Dados benfeitoria depreciada (ID 5 – págs. 5/9), Conjunto de dados utilizados (ID 5 – pág. 10), Cálculo de fator de transposição (ID 5 – pág. 11), Avaliação Final – Benfeitoria e Terreno (ID 5 – pág. 12), Fichado imóvel avaliando – CADIMO (ID 5 – pág. 13) e Fotos (ID 5 – págs. 14/18).

Em 07/07/2025, o processo foi distribuído ao CAF e, na mesma data, foi expedido ofício à UNTI para que se manifestasse sobre os termos da reclamação apresentada (IDs 6/7).

Em informações fiscais (ID 8), a UNTI informou que:

(i) o imóvel situado na José de Alencar nº 522 não poderia servir de base para o laudo por corresponder a um edifício de uso misto, sendo as características do imóvel muito diferentes do avaliando. Haveria, ainda, um erro na área construída considerada;

(ii) dois dados, no mínimo, apareceriam em duplicidade na planilha apresentada no laudo do Contribuinte.

Em 18/10/2025, foi proferida decisão pelo CAF – 1ª Instância (ID 9 – págs. 1/14), que julgou **PROCEDENTE** o Pedido de Revisão do Lançamento de ITBI, adotando o valor indicado pelo Contribuinte como base de cálculo do ITBI.

Abaixo, é a ementa do julgado:

**ITBI – RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO – BASE DE CÁLCULO – VALOR VENAL DE MERCADO – AVALIAÇÃO FISCAL X LAUDO DO CONTRIBUINTE – AMOSTRAGEM, TRATAMENTO ESTATÍSTICO E CONFORMIDADE COM A ABNT– PREVALÊNCIA DO LAUDO TÉCNICAMENTE MAIS ROBUSTO – PROCEDÊNCIA – REEXAME NECESSÁRIO.**

1. A base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel no momento do fato gerador, não se confundindo com o preço contratual. A declaração do contribuinte goza de presunção relativa de aderência ao valor de mercado, passível de afastamento por laudo oficial elaborado em processo regular (STJ, REsp 1.937.821).
2. No caso, a Administração fixou inicialmente a avaliação em R\$ 22.806.672,00 e, posteriormente, revisou-a para R\$ 17.362.642,00; o contribuinte apresentou parecer inicial (3 amostras) e, depois, laudo técnico com amostragem maior de dados (83 amostras), com tratamento de outliers e estatístico, em conformidade com a ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, concluindo pelo valor de R\$ 14.400.000,00.
3. O laudo municipal utilizou de 5 amostras, sem tratamento estatístico ao passo que o laudo do contribuinte empregou amostragem ampla com procedimentos estatísticos adequados, conferindo maior representatividade e segurança técnica ao resultado.
4. À luz do princípio da verdade material no processo administrativo fiscal, cabe ao julgador fixar a base de cálculo que melhor reflita o valor venal de transmissão, ainda que alguém ou além do montante peticionado. Prevalece, portanto, o laudo mais robusto e metodologicamente consistente, mormente quando a administração oscilou no valor avaliado.
5. Reclamação procedente e para fixar a base de cálculo do ITBI em R\$ 14.400.000,00.
6. Decisão sujeita ao reexame necessário (Lei nº 15.563/91, art. 221).

O Contribuinte foi intimado da decisão em 20/10/2025 (ID 9 – pág. 15)e, em 04/11/2025, manifestou expressa concordância (ID 9 – págs. 16/18).

Em 12/11/2025, a UNTI reconheceu a decisão e não interpôs recurso (ID 11).

Ao ID 12, o processo foi distribuído para a 2ª instância do CAF.

É o relatório.

C.A.F., 10 de abril de 2026.

**CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA**  
**RELATOR**

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº  
50.01736.0.25

RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA – JOÃO  
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO

RECORRIDO: PARVI ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES  
PEREIRA LIMA

### VOTO DO RELATOR

Trata-se de julgamento de Remessa Necessária decorrente de decisão da 1ª Instância desse CAF que julgou **PROCEDENTE** a Reclamação apresentada pelo Contribuinte.

A hipótese de Remessa Necessária está enquadrada no §1º c/c inciso I, do art. 221 do CTM/Recife, razão por que dele conheço.

Passo à análise.

Dispõe o artigo 51 do CTM/Recife:

**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**.

Da sua leitura, denota-se que a base de cálculo do ITBI não corresponde, necessariamente, ao valor previsto no contrato, mas o oriundo de avaliação efetuada pelo setor fiscal competente, cujo objetivo é encontrar o “valor venal”, entendido como o valor de mercado do bem.

Conforme corretamente assentado na decisão de 1ª Instância, preço é o valor estipulado pelas partes no instrumento contratual, podendo situar-se acima ou abaixo do valor venal em razão de circunstâncias particulares da negociação. Já o valor venal decorre das condições objetivas do mercado, pautado pela lei da oferta e da procura.

Sobre a matéria, 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 CTN<sup>1</sup>. Deve prevalecer, portanto, o valor declarado pelo Contribuinte até que, em procedimento administrativo próprio, reste demonstrado incompatibilidade com o valor de mercado.<sup>2</sup>

No caso concreto, embora tenha sido instaurado processo administrativo, verifica-se que **a avaliação realizada UNTI não conseguiu elidir a presunção de veracidade do valor declarado pelo Contribuinte.**

Conforme o Tema nº 1.113, exige-se que a fiscalização desconstitua o valor apresentado pelo Contribuinte através de uma avaliação tecnicamente robusta, pautada em metodologia confiável

Entretanto, a Administração limitou-se em utilizar amostra reduzida de imóveis de referência, muitos deles com características dissonantes do bem avaliado, inclusive quanto à destinação, padrão construtivo e localização, valendo-se, ainda de **anúncios e propagandas imobiliárias extraídas da internet, cuja confiabilidade é questionável**, pois, em regra, não refletem necessariamente o valor real de mercado, estando, muitas vezes, simulados e inflados por expectativas comerciais.

Ademais, verifica-se que o laudo fiscal privilegiou metodologias de caráter subsidiário, como os métodos evolutivo e involutivo, sem demonstrar a inviabilidade concreta de aplicação do método comparativo direto de dados de

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> STJ define base de cálculo do ITBI em recurso repetitivo

mercado, o qual é expressamente recomendado pelas normas técnicas como prioritário para apuração do valor venal.

Por sua vez, o Contribuinte apresentou laudo técnico elaborado por empresa especializada, fundamentado na metodologia da NBR 14.653 da ABNT e em base de dados mais robusta, composta por 83 elementos de mercado, conferindo maior robustez estatística à conclusão alcançada.

Por fim, a diferença entre os valores não atinge patamar que possa ser considerado desarrazoado: o arbitramento superou aproximadamente R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) o preço declarado, o que representa um acréscimo de apenas 20,57%. Vejamos:

|                                                 |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Valor arbitrado pela Fiscalização (UNTI)</b> | <b>R\$ 17.362.642,00</b> |
| <b>Valor arbitrado pelo Contribuinte</b>        | <b>R\$ 14.400.000,00</b> |
| <b>Diferença absoluta</b>                       | <b>R\$ 2.962.642,00</b>  |
| <b>Diferença percentual</b>                     | <b>20,57%</b>            |

Em se tratando de avaliação imobiliária, permeada por incertezas e por peculiaridades do bem, essa variação não evidencia subfaturamento ou incompatibilidade relevante. Ao contrário, mostra-se compatível com a oscilação normal dos valores de mercado.

Diante disso, **entendo que a autoridade fiscal não logrou êxito em desconstituir a presunção relativa de veracidade que ampara o valor declarado pelo Contribuinte, razão pela qual deve prevalecer, como de base de cálculo do ITBI, o montante por ele declarado.**

### DECISÃO

Posto isso, voto por conhecer e negar provimento à Remessa Necessária, mantendo a decisão de 1ª Instância em todos os seus termos.

É o voto.

C.A.F., 22 de abril de 2026.

**CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA**  
**RELATOR**