

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº
50.01736.3.25
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA – JOÃO
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: SUPERMAIS VEÍCULOS E SERVIÇOS LTDA
Rua Coronel Anizio Rodrigues Coelho – 508 –
Aptº 301 – Boa Viagem, – Recife/PE
CMC nº 157.731-0
ADVOGADOS: PAULO ELÍSIO BRITO CARIBÉ E OUTROS
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

ACÓRDÃO Nº 020/2026

- 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 8% 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 020/2026

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
50.01736.3.25

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

RECORRIDO: SUPERMAIS VEÍCULOS E SERVIÇOS 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 **PARCIALMENTE 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 157.731-0, utilizado como base de cálculo do tributo.

O Fisco municipal avaliou o bem no montante de **R\$ 18.698.314,00**. Inconformado, o Contribuinte formulou pedido administrativo de reavaliação (Processo nº 50.07336.3.24), instruído com Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), no qual se concluiu que o valor de mercado do imóvel corresponderia a **R\$ 12.415.608,83**.

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 diferenças de área, forma de utilização 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;

O Contribuinte apresentou um segundo laudo, concluindo que o valor de mercado do imóvel é **R\$ 14.570.000,00**.

Nos pedidos, requereu a fixação da base de cálculo do ITBI no valor de R\$ 12.415.608,83.

Anexou: Procuração (ID 1), Laudo de Avaliação (ID 3) e Cópia integral do processo nº 50.07336.3.24 de reavaliação de ITBI (ID 4).

Por sua vez, a Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI, em laudo técnico (ID 6– págs. 1/4), reavaliou o imóvel em **R\$ 15.838.026,00**.

Anexou: Dados benfeitoria depreciada (ID 6 – págs. 5/9), Conjunto de dados utilizados (ID 6 – pág. 10), Cálculo de fator de transposição (ID 6 – pág. 11), Avaliação Final – Benfeitoria e Terreno (ID 6 – pág. 12), Ficha do imóvel avaliando – CADIMO (ID 6 – pág. 13) e Fotos (ID 6 – págs. 14/21).

Em 04/07/2025, 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 (ID7).

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 16/10/2025, foi proferida decisão pelo CAF – 1ª instância (ID 9 – págs. 1/15), 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 – MÉTODOS AVALIATIVOS – REDUÇÃO ADMINISTRATIVA – MARGEM DE DIVERGÊNCIA INFERIOR A 10% – PREVALÊNCIA DO LAUDO PARTICULAR – PROCEDÊNCIA PARCIAL – SUJEIÇÃO AO REEXAME NECESSÁRIO.

- 1- A base de cálculo do ITBI é o valor venal de mercado do imóvel.
- 2- O STJ, no Tema 1.109 (REsp 1.937.821/SP), definiu que o valor venal corresponde ao praticado em condições normais de mercado e reconheceu a presunção relativa de veracidade do valor declarado, que só pode ser afastada mediante procedimento próprio de arbitramento (art. 148 do CTN).
- 3- No caso, a avaliação fiscal inicial foi de R\$ 18.698.314,00; o contribuinte apresentou parecer técnico em R\$ 12.415.608,83 e, posteriormente, laudo de avaliação apontando R\$ 14.570.000,00; a unidade administrativa reduziu a avaliação para R\$ 15.838.026,00.
- 4- O segundo laudo particular utilizou método comparativo com tratamento estatístico (regressão linear) e amostra robusta (65 amostras), conferindo alto grau de confiabilidade; o laudo oficial valeu-se do método evolutivo, com amostra substancialmente menor e sem tratamento estatístico.
- 5- Reconhecida pela Administração redução de 15,30% do próprio valor inicialmente arbitrado, e verificada divergência de apenas 8,01% entre o valor final fazendário (R\$ 15.838.026,00) e o laudo do contribuinte (R\$ 14.570.000,00), conclui-se pela proximidade aos parâmetros de mercado e pela prevalência do laudo particular.
- 6- **Reclamação procedente, em parte.** Fixa-se a base de cálculo do ITBI em **R\$ 14.570.000,00**
- 7- **Decisão sujeita ao reexame necessário** (art. 221 da Lei 15.563/91).

O Contribuinte foi intimado da decisão em 20/10/2025 (ID 9 – pág. 16) e, em 04/11/2025, manifestou expressa concordância (ID 9 – págs. 17/19).

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
50.01736.3.25

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

RECORRIDO: SUPERMAIS VEÍCULOS E SERVIÇOS 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 CTN¹. Deve prevalecer, portanto, o valor declarado pelo Contribuinte até que, em procedimento administrativo próprio, reste demonstrado incompatibilidade com o valor de mercado.²

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 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) o preço declarado, o que representa um acréscimo de apenas 8,01%. Vejamos:

Valor arbitrado pela Fiscalização (UNTI)	R\$ 15.838.026,00
Valor arbitrado pelo Contribuinte	R\$ 14.570.000,00
Diferença absoluta	R\$ 1.268,026,00
Diferença percentual	8,01%

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