

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº
50.02007.7.25
RECORRENTE: BRS HOLDING LTDA
Endereço Imóvel: Rua João da Silva Teles, 107,
Parnamirim, Recife, PE.
Imóvel Sequencial nº 3.29362.9
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
1ª INSTÂNCIA – JULGADOR – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 025/2026

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE RECLAMAÇÃO – RECURSO VOLUNTÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO. VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE TEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE.
 - 2-O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, Tema Repetitivo STJ 1.113.
 - 3-Lauda 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- 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,

Continuação do Acórdão nº 025/2026

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, 27 de maio 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 50.02007.7.25
RECORRENTE: BRS HOLDING LTDA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de reclamação contra o lançamento do ITBI, formulada pelo contribuinte **BRS Holding Ltda**, CNPJ – 58.521.268/0001-59, contra o lançamento do ITBI do imóvel de sequencial nº 3.29362.9, localizado na Rua João da Silva Teles, 107, Parnamirim, Recife, Pernambuco.

O Setor competente avaliou o imóvel, inicialmente, em R\$ 3.082.000,00 (três milhões e oitenta e dois reais). O peticionário informou que a transação foi de R\$ 1.050.000,00 (hum milhão e cinquenta mil). O mesmo entrou com o pedido de reavaliação e o setor reduziu para R\$ 2.621.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte um mil reais), abaixo:

CONFORME CONSTA NA PRIMEIRA AVALIACAO O VALOR DECLARADO FOI DE R\$ 1.050.000,00 E O VALOR DA AVALIACAO FOI DE R\$ 3.080.000,00, OU SEJA MAIS DE 200% DO VALOR DECLARADO, NA REAVALIACAO FICOU EM R\$ 2.621.000,00 OU SEJA PERTO DE 150% ACIMA DO VALOR DECLARADO, VEJAM O IMOVEL ESTAVA A VENDA A MAIS DE 1 ANO PELO VALOR DE R\$ 1.200.000,00 E SO CONSEGUIMOS VENDER POR ESTE VALOR, NAO SEI DE ONDE FOI TIRADA ESSA AVALIACAO R\$ 6.255,00 O M2 NUM TERRENO DE 420M2, NEM 17 DE AGOSTO CHEGA A ESSE VALOR.

Decisão

Da análise do pedido e dos elementos probatórios que instruíram a contestação, julguei **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado, ficando o valor da avaliação do imóvel em R\$ 2.621.000,00. *O valor declarado pelo contribuinte foi analisado, tendo sido desconsiderado por não representar a realidade de valor do mercado imobiliário, conforme laudo de Avaliação elaborado com base em pesquisa na mesma região do imóvel em questão.*

Informamos que o laudo de avaliação Imobiliária pode ser solicitado através do canal FALE CONOSCO.

Não conformado com o desfecho do processo descrito nas linhas acima, poderá o requerente formular pedido de Reclamação Contra Lançamento de ITBI dirigido ao Conselho Administrativo Fiscal (CAF), órgão de julgamento administrativo da Secretaria de Finanças do Município.

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

EMENTA – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS – ITBI. BASE DE CÁLCULO. O STJ JÁ CONSAGROU EM JURISPRUDÊNCIA QUE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI É O VALOR PELO QUAL O IMÓVEL DEVERIA SER NEGOCIADO EM CONDIÇÕES NORMAIS DE MERCADO. O VALOR DECLARADO GOZA DE PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE PARA REFLETIR O VALOR DE MERCADO, QUE PODE SER DESCONSTITUÍDA PELO FISCO EM CASO DE DESCONFORMIDADE, MEDIANTE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO ONDE SEJAM OBSERVADOS OS POSTULADOS CONSTITUCIONAIS DE CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. RECLAMANTE NÃO TECEU NENHUMA CRÍTICA À AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OFICIAL, QUE DESCONSTITUIU A PRESUNÇÃO DE QUE GOZAVA O VALOR DECLARADO. NÃO APRESENTOU NENHUM LAUDO DE AVALIAÇÃO QUE PUDESSE SE CONTRAPOR AO PRIMEIRO. TEMA REPETITIVO 1.113, SOLUCIONADO A PARTIR DA DECISÃO PROFERIDA NO RESP 1.937.821/SP. LANÇAMENTO MANTIDO NOS CONTORNOS ORIGINAIS. RECLAMAÇÃO IMPROCEDENTE. DECISÃO NÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA.

O peticionário foi intimado da decisão de 1º Instância e apresenta recurso voluntário. O contribuinte solicita a juntada de uma análise mercadológica, fls 43/84pdf

Encaminhamos para as considerações ao setor de ITBI, fl.98pdf.

O setor de ITBI apresenta suas considerações e mantém o seu entendimento na avaliação no valor de R\$ 2.621.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte um mil reais)

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

É o relatório.

C.A.F. Em 20 de maio de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 50.02007.7.25
RECORRENTE: BRS HOLDING LTDA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
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\$ 2.621.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte um mil reais). O contribuinte se insurge contra o valor arbitrado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil).

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.*

...

§ 3º *Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.*

§ 3º-A O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 3º, estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes:

I – análise de preços praticados no mercado imobiliário;

II – informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros;

III – localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e

IV – outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.

§ 4º Para efeito de apuração da base de cálculo do ITBI, o sujeito passivo apresentará ao Fisco sua declaração do valor venal do imóvel e, estando em conformidade com o que dispõem os §§ 3º e 3º-A, o valor declarado servirá de base de cálculo para o lançamento do imposto.

§ 4º-A Se o valor declarado pelo sujeito passivo estiver incompatível com o que dispõem os §§ 3º e 3º-A, a base de cálculo do imposto será arbitrada por Auditor(a) do Tesouro Municipal, em procedimento administrativo, sendo assegurado ao sujeito passivo o contraditório e a ampla defesa, nos termos dos arts. 177, inciso II, 181 e 206.

♦§ 5º O arbitramento da base de cálculo do ITBI será realizado mediante avaliação fiscal, que levará em conta os critérios estabelecidos no § 3º-A.

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

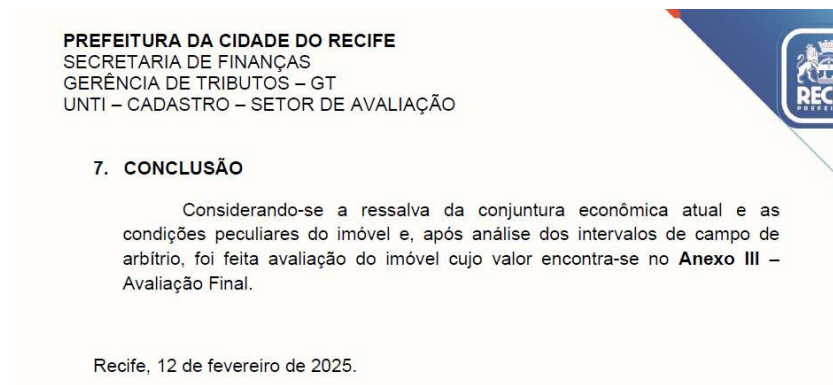
de cálculo desde que presentes os pressupostos autorizativos do artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN, como ocorreu na espécie.

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

No caso concreto, verifica-se que o setor de avaliação ITBI instaurou procedimento administrativo, e juntou laudos e documentos para comprovar o valor arbitrado de R\$ 2.621.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte um mil reais), fls 08/18pdf, abaixo:

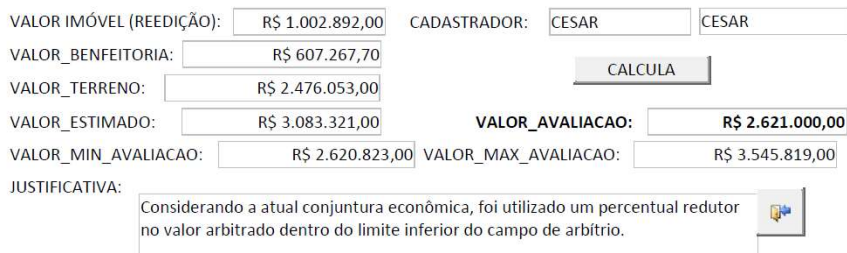


PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
SECRETARIA DE FINANÇAS
GERÊNCIA DE TRIBUTOS – GT
UNTI – CADASTRO – SETOR DE AVALIAÇÃO

7. CONCLUSÃO

Considerando-se a ressalva da conjuntura econômica atual e as condições peculiares do imóvel e, após análise dos intervalos de campo de arbítrio, foi feita avaliação do imóvel cujo valor encontra-se no **Anexo III – Avaliação Final.**

Recife, 12 de fevereiro de 2025.



VALOR IMÓVEL (REEDIÇÃO): R\$ 1.002.892,00 CADASTRADOR: CESAR CESAR

VALOR_BENFEITORIA: R\$ 607.267,70

VALOR_TERRENO: R\$ 2.476.053,00

VALOR_ESTIMADO: R\$ 3.083.321,00

VALOR_MIN_AVALIACAO: R\$ 2.620.823,00 VALOR_MAX_AVALIACAO: R\$ 3.545.819,00

VALOR_AVALIACAO: R\$ 2.621.000,00

JUSTIFICATIVA: Considerando a atual conjuntura econômica, foi utilizado um percentual redutor no valor arbitrado dentro do limite inferior do campo de arbítrio.

Por outro lado, o contribuinte apresentou uma análise mercadológica em que faz uma análise sobre o mercado, com uma média aritmética de 8 imóveis, e chega a um valor de R\$ 1.190.217,27 (hum milhão e cento e noventa e duzentos e dezessete mil e vinte sete centavos), fls 43/84pdf, abaixo:

É do entender deste Corretor de Imóveis que o valor de mercado para o imóvel avaliando é de:

$$\begin{aligned}\text{Valor do imóvel avaliando} &= \text{Média aritmética} \times \text{m}^2 \\ \text{VI} &= \text{R\$ } 2.767,95 \times 430,00 \\ \text{VI} &= \text{R\$ } 1.190.217,27\end{aligned}$$

(um milhão, Cento e noventa mil, duzentos e dezessete reais e vinte e sete centavos)

Observa-se no recurso, que o peticionário não identificou nenhum erro no laudo apresentado pelo setor de ITBI da Prefeitura do Recife que seguiu a legislação da Município e as normas técnicas ABNT. Apresentou uma análise mercadológica. Que apresenta dados do setor imobiliário.

O valor da transação declarado pelo contribuinte tem presunção de veracidade, mas pode ser afastado pelo fisco mediante a instauração de processo administrativo. Conforme já foi decidido pelo STJ, ao julgar o tema nº 1.113 de recursos repetitivos, abaixo:

a) 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);

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

Desta feita, entendemos que o recurso do contribuinte não deve prosperar e 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, 27 de maio de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR