

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI
Nº 50.04871.7.25

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

RECORRIDO: MULTICOM CONSTRUTORA LTDA
Rua Barão de Souza Leão, 1045 – Casa B01 –
Boa Viagem —Recife/PE
CMC nº 346.064-9

RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

ACÓRDÃO Nº 036/2026

- EMENTA:
- 1 - ITBI – VALOR VENAL DO IMÓVEL – BASE DE CÁLCULO – REAVALIAÇÃO – AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO – CONCORDÂNCIA TÁCITA – 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- Mantém-se o valor venal apurado pela Administração Tributária quando respaldado em laudo técnico e não infirmado por prova em sentido contrário.
 - 4 - A ausência de manifestação do Contribuinte acerca da reavaliação promovida pela UNTI, após regular intimação, caracteriza concordância tácita com os critérios e conclusões da avaliação fiscal.
 - 5-Remessa Necessária a que se nega provimento.

Continuação do Acórdão nº 036/2026

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 10 de junho 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
DE ITBI Nº 50.04871.7.25
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: MULTICOM CONSTRUTORA 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 1), em razão de discordância quanto ao valor venal de R\$ 2.265.000,00 (dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais) atribuído pela Municipalidade ao imóvel de sequencial nº 346064.9, utilizado como base de cálculo do tributo.

Em sua peça de impugnação, o Contribuinte aduziu que:

- (i) adquiriu três lotes contíguos, tendo os dois primeiros sido avaliados e tributados por valores substancialmente inferiores ao atribuído ao imóvel ora discutido;
- (ii) o valor venal adotado pela Municipalidade para o imóvel de sequencial nº 346064.9 foi majorado em razão da existência de edificações no terreno, as quais se encontram em estado de ruína e sem utilidade econômica;
- (iii) pretende demolir as construções existentes e unificar os três lotes para implantação de empreendimento imobiliário, circunstância que demonstra que as edificações existentes não agregam valor ao imóvel, representando custo adicional para sua remoção;
- (iv) a avaliação realizada pelo Município não reflete as reais condições do bem, tampouco guardaria coerência com os valores atribuídos aos demais lotes contíguos adquiridos na mesma operação.

Nos pedidos, requereu que prevalecesse o valor declarado de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) como base de cálculo do ITBI.

Anexou: DAI (ID 2), Fotos do imóvel (ID 3), Contrato social (ID 4), Documento de identificação do Contribuinte (ID 5) e Certificado de viabilidade para instalação de atividade-construção emitido pela Prefeitura do Recife (ID 6).

Em 01/08/2025, a Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI foi intimada a se manifestar sobre o pleito e acostar laudo oficial (ID 7), que, por sua vez, reavaliou o imóvel em R\$ 1.655.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta e cinco mil reais) (ID 8).

Anexou: Laudo técnico de avaliação imobiliária (ID 9).

Em 27/08/2025, o Contribuinte foi intimado a se manifestar sobre os novos documentos acostados nos autos, no entanto, nada opôs (ID 10).

Em 16/09/2026, foi proferida decisão pelo CAF – 1ª Instância (ID 11 – págs. 1/8), que julgou parcialmente procedente o Pedido de Revisão do Lançamento de ITBI, adotando o valor indicado pela UNTI na reavaliação.

Abaixo, é a ementa do julgado:

**ITBI – BASE DE CÁLCULO – VALOR VENAL – LAUDO OFICIAL – PARCIAL
PROCEDÊNCIA – REEXAME NECESSÁRIO.**

- 1- ☐ O ITBI tem como base de cálculo o valor venal do imóvel, entendido como o valor de mercado, nos termos do art. 51 da Lei Municipal nº 15.563/1991, não se confundindo com o preço contratual.
- 2- ☐ O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, que pode ser afastada mediante regular processo administrativo lastreado em laudo técnico idôneo (Tema Repetitivo 1.113/STJ).
- 3- ☐ No caso, o contribuinte (MULTICOM CONSTRUTORA LTDA) alegou que o imóvel apresentava edificações em ruínas e declarou R\$ 800.000,00; a Fazenda, por sua vez, inicialmente avaliou em R\$ 2.265.000,00 e, após determinação do CAF, reapreciou a base para R\$ 1.655.000,00, com emissão de laudo oficial.
- 4- ☐ O laudo fiscal efetuou um desmembramento entre terreno e benfeitoria, havendo vistoria in loco. Lançou-se mão da tabela CUB/SINDUSCON-PE para custo de construção e aplicação da Tabela Ross/Heidecke para depreciação, além da homogeneização por fatores de transposição; embora sem tratamento estatístico formal, atendeu suficientemente às exigências técnicas.
- 5- ☐ Reconhecida a correção do laudo oficial, fixa-se a base de cálculo do ITBI em R\$ 1.655.000,00.
- 6- Decisão sujeita a reexame necessário (art. 221 da Lei 15.563/91).

O Contribuinte foi intimado da decisão proferida em 17/09/2025
(ID 10 – págs. 9/10).

Em 29/09/2025, a UNTI manifestou ciência da decisão (ID 13).

Ao ID 15, o processo foi distribuído para a 2ª Instância do CAF.

É o relatório.

C.A.F., 03 de junho de 2026.

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
DE ITBI Nº 50.04871.7.25
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: MULTICOM CONSTRUTORA 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 **PARCIALMENTE 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. Portanto, deve prevalecer o valor declarado pelo Contribuinte até que, em procedimento administrativo próprio, reste demonstrado incompatibilidade com o valor de mercado.²

No caso concreto, verifica-se que a Administração Tributária observou exatamente esse procedimento.

A avaliação considerou as características particulares do bem, promovendo a distinção entre terreno e benfeitorias, aplicando fatores de transposição e utilizando parâmetros técnicos extraídos da tabela CUB/Sinduscon-PE, metodologia que apurou o valor venal correspondente a R\$ 1.655.000,00.

Também merece destaque o fato de que o Contribuinte foi intimado para se manifestar acerca da reavaliação feita pela UNTI, mas **ficou inerte**.

Além disso, após a prolação da decisão de 1ª Instância, o Contribuinte foi regularmente intimado e **deixou transcorrer o prazo para interposição de recurso voluntário, operando-se a preclusão administrativa e a consequente concordância tácita com a decisão e seus fundamentos**.

Assim, uma vez afastada a presunção de veracidade do valor declarado pelo Contribuinte por meio de procedimento administrativo regular, devidamente motivado e conduzido em observância ao contraditório, incumbia ao

¹ 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.

² STJ define base de cálculo do ITBI em recurso repetitivo

interessado demonstrar o desacerto da avaliação produzida pela Administração, porém esse ônus probatório não foi cumprido.

Dessa forma, não vislumbro razões para afastar o valor venal apurado pela Administração Tributária.

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., 10 de junho de 2026.

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR