

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
ITBI Nº 15.83916.6.22
RECORRENTE: DELAWARE PARTICIPAÇÕES LTDA
Rua Tabira, 100, Boa Vista, Recife
Inscrições Imobiliárias nº 116.952.1
ADVOGADO: RICARDO JORGE RABELO PIMENTEL
BELEZA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – 1ª INSTÂNCIA –
JULGADOR – PEDRO JOSÉ DOS
SANTOS JÚNIOR
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 132/2023

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE RECLAMAÇÃO – RECURSO VOLUNTÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO.
 - 2- No caso de arrematação em hasta pública benefício, do art. 55, §1º da Lei 15.563/91, Código Tributário do Município do Recife, alíquota reduzida, impossibilidade.
 - 3- 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, na conformidade do voto do Relator e das notas constantes da Ata de Julgamento, em receber o recurso voluntário

Continuação do Acórdão nº 132/2023

para não dá provimento, mantendo a decisão de primeira instância, que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento do ITBI.

C.A.F. Em 14 de setembro de 2023.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Raphael Henrique Lins Tiburtino dos Santos

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO ITBI Nº
15.83916.6.23
RECORRENTE: DELAWARE PARTICIPAÇÕES LTDA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – PEDRO JOSÉ
DOS SANTOS JÚNIOR
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de reclamação contra o lançamento do ITBI, formulada pelo contribuinte, **DELAWARE PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 39.679.777/0001-60, com endereço na Av.: República do Líbano, 251, Sala 1103, Torre 1, Pina, Recife-PE, contra a improcedência do pedido de alíquota reduzida de 1,8%(um vírgula oito por cento) , do seu lançamento do imóvel de sequencial nº 1.16952.1, localizado na Rua Tabira, 100, Boa Vista, recurso processo de reavaliação nº 15.79732.1.22, processo original nº 15.77404.7.22, que teve a seguinte decisão prolatada pelo setor de ITBI, abaixo:

Secretaria de Finanças
UNTI/DITBI
TERMO DE CONCLUSÃO /
NOTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Fundamentação e Decisão

Da análise do pedido e dos elementos probatórios que instruíram a REAVALIAÇÃO, julguei IMPROCEDENTE o pedido formulado, permanecendo a alíquota em 3,0%, uma vez que, conforme parágrafo 1º, do artigo 55 da lei 15.563/91, o prazo para o benefício da alíquota de 1,8% para imóveis adquiridos construídos, é 30 (trinta) dias contados a partir da data da assinatura do instrumento particular que formalizar o compromisso da transmissão da propriedade.

Em recente julgamento proferido por membro do Conselho Administrativo Fiscal, órgão de julgamento administrativo da Secretaria de Finanças do Município do Recife, foi efetuada a seguinte decisão:

“A alíquota reduzida de 1,8% é um benefício fiscal concedido, em sendo um benefício fiscal, há de se aplicar o disposto no artigo 111 do Código Tributário Nacional, afastando-se a aplicação de analogia.

*A Lei Municipal é clara quanto aos requisitos para a concessão do benefício da alíquota reduzida:
Pagamento do tributo dentro de um prazo contado da celebração do instrumento particular de compra e venda.*

Acontece que, estamos diante de uma arrematação judicial, de sorte que não há celebração de instrumento particular de compra e venda algum.

Sendo assim, resta evidente que a presente transação há de ser tributada com a alíquota ordinária de 3%.

O contribuinte se insurge contra a improcedência do pedido de reavaliação de alíquota do ITBI, fls 15/19pdf.

Informa que realizou uma arrematação judicial e que é passível da alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento), haja vista que realizou o pedido dentro do prazo de 30 (trinta) dias constante no art. 55, §1º da Lei 15.563/91, Código Tributário do Município do Recife.

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

JULGAMENTO Nº 102.2022 PROCESSO Nº 15.83916.6.22

EMENTA: RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI. REDUÇÃO DE ALÍQUOTA. O PRAZO CONSTANTE DO § 1º DO ARTIGO 55, DA LEI 15.563/91 SE APLICA ÀS SITUAÇÕES EM QUE HÁ FORMALIZAÇÃO DE INSTRUMENTO DO COMPROMISSO DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE. IMPROCEDÊNCIA DA RECLAMAÇÃO.

- 1. O § 1º do artigo 55, da Lei 15.563/91 prevê alíquota reduzida para o recolhimento antecipado do ITBI.*
- 2. Para usufruir do benefício, o pagamento antecipado do ITBI deverá ser feito em até 30 (trinta) dias da data da assinatura do*

instrumento particular que formalizar o compromisso da transmissão da propriedade.

3. Na arrematação judicial não há lavratura de instrumento particular que formaliza o compromisso da transmissão da propriedade, não se aplicando, portanto, a hipótese de redução de alíquota, devendo ser julgada improcedente a reclamação.

4. Processo extinto com solução de mérito.

5. Decisão não sujeita a remessa necessária por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses previstas no art. 221 do CTMR.

O peticionário foi intimado da decisão de 1º Instância e apresenta recurso, fls 42/46pdf, haja vista entender que o mesmo tem direito a alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento), pois cumpre todas as determinações legais. O mesmo entende que as arrematações judiciais gozam do benefício do art. 55, §1º do Código Tributário do Município do Recife

O órgão lançador intimado da decisão de 1º Instância e do recurso, e mantém o seu entendimento pela alíquota de 3% (três por cento) para o caso.

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

É o relatório.

C.A.F. Em 04 de setembro de 2023.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR**

CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO ITBI
Nº 15.83916.6.23

RECORRENTE: DELAWARE PARTICIPAÇÕES LTDA

RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – PEDRO JOSÉ
DOS SANTOS JÚNIOR

RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o recurso voluntário com fulcro no arts. 219 e 220 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 questão da análise da tempestividade do recurso ficou prejudicada devido a várias datas de intimação em endereços diversos.

O peticionário apresenta recurso voluntário, fls 42/46pdf, questionando o indeferimento do seu pedido de alíquota reduzida do ITBI pelo setor de ITBI, bem como pelo julgador de 1º Instância deste conselho.

O contribuinte alega em seu recurso que tem direito a alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento), pois cumpre todas as determinações legais. O mesmo entende que as arrematações judiciais gozam do benefício do art. 55, §1º do Código Tributário do Município do Recife. Desta feita requer:

Diante da toda exposição, robusto e consolidado entendimento, requer:

1. Reavaliação para fazer jus ao recolhimento pela alíquota diferença de 1,8%;
2. Consequentemente ressarcimento da diferença do ITBI recolhido haja vista que foi pago considerando os 3%.

Observa-se no processo nenhum questionamento referente a avaliação do valor venal da unidade imobiliária realizada pelo fisco.

Passo a análise

A) REGRA GERAL - ITBI

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. Por conseguinte, a base de cálculo é o valor venal do imóvel efetivamente transmitido.

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 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.

As alíquotas do imposto estão previstas no art. 52 da Lei 15.563/91, *in verbis:*

Art. 52. As alíquotas do imposto são:

▫ I – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:

◦ a) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais): 1% (um por cento);

b) sobre o valor que exceder o limite da alínea antecedente: 3% (três por cento);

II – nas demais transmissões a título oneroso: 3% (três por cento).

♦Parágrafo único. Optando o contribuinte por promover o recolhimento antecipado do ITBI, nas condições dos parágrafos 1º a 4º do art. 55 desta Lei, a alíquota prevista nos incisos I, “b”, e II, deste artigo será de 1,8% (um vírgula oito por cento).

O benefício fiscal referente a alíquota está previsto no art. 55, §1º da Lei 15.563/91, *in verbis*:

Art. 55. O imposto será pago

I – até a data da lavratura do instrumento público que formalizar a transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis

II – até a data da transcrição, no ofício de imóveis competente, do instrumento particular legalmente habilitado a promover a transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis.

§ 1º Para fim de gozar de alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento) prevista no parágrafo único do art. 52 desta Lei, o contribuinte poderá optar, em substituição ao recolhimento do imposto nos prazos estabelecidos nos incisos I e II do caput, por realizar o pagamento antecipado do ITBI, em até 30 (trinta) dias da data da assinatura do instrumento particular que formalizar o compromisso da transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis, nas negociações em que o preço seja pago à vista ou quitado em período não superior a 1 (um) ano.

C) ANÁLISE DO CASO CONCRETO -

No caso apresentado o peticionário realizou uma arrematação em hasta pública e que solicitou o pedido do ITBI dentro do prazo de 30 (trinta) dias constante no art. 55, §1º da Lei 15.563/91, Código Tributário do Município do Recife, sendo, portanto, passível da alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento).

Na legislação municipal a alíquota geral par o cálculo do ITBI é 3% (três por cento). Existindo algumas situações específicas com alíquotas diferenciadas.

No caso da alíquota de 1,8 % (um vírgula oito por cento), esta prevista no art. 55, §1º da Lei 15.563/91, Código Tributário do Município do Recife. Foi uma forma definida pelo município para incentivar a antecipação do pagamento do imposto.

No caso dos benefícios fiscais devemos sempre analisar a legislação municipal com base nos ditames do art. 111 do Código Tributário Nacional – CTN, *in verbis*:

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

I - suspensão ou exclusão do crédito tributário;

II - outorga de isenção;

III - dispensa do cumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Nestes casos devemos seguir os preceitos de isenção segundo a doutrina já consagrada do Prof. Paulo de Barros Carvalho, conforme já afirmada pelo julgador de 1º instância, abaixo:

O que o preceito de isenção faz é subtrair parcela do campo de abrangência do critério do antecedente ou do consequente, podendo a regra de isenção suprimir a funcionalidade da regra-matriz tributária de oito maneiras distintas:

(i) pela hipótese:

i.1) atingindo-lhe o critério material, pela desqualificação do verbo;

i.2) mutilando o critério material, pela subtração do complemento;

i.3) indo contra o critério espacial;

i.4) voltando-se para o critério temporal;

(ii) pelo consequente, atingindo:

ii.1) o critério pessoal, pelo sujeito ativo;

ii.2) o critério pessoal, pelo sujeito passivo;

ii.3) o critério quantitativo, pela base de cálculo; e

ii.4) o critério quantitativo pela alíquota.(grifei)

Desta feita, verificando na legislação, art. 55, §1º da Lei 15.563/91, não encontramos a possibilidade de enquadramento nos requisitos de antecipação de pagamento para o caso de arrematação judicial.

§ 1º Para fim de gozar de alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento) prevista no parágrafo único do art. 52 desta Lei, o contribuinte poderá optar, em substituição ao recolhimento do imposto nos prazos estabelecidos nos incisos I e II do caput, por realizar o pagamento antecipado do ITBI, em até 30 (trinta) dias da data da assinatura do instrumento particular que formalizar o compromisso da transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis, nas negociações em que o preço seja pago à vista ou quitado em período não superior a 1 (um) ano.

A transmissão de propriedade no caso da arrematação tem algumas particularidades. Sendo excepcionado da sub-rogação dos tributos conforme o art. 130 do CTN.

Desta feita, neste caso concreto, entendo que o contribuinte não faz jus ao benefício da alíquota reduzida, art. 55, §1º da Lei 15.563/91, haja vista a não previsão na legislação.

DECISÃO

Diante de todo exposto, entendo por conhecer e julgar improcedente o recurso voluntário, mantendo a decisão de 1º Instância que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento do ITBI.

É o voto.

C.A.F., em, 14 de setembro de 2023.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR**