

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO ITBI

Nº 15.31349.1.23

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

RECORRIDO: MONTE ALEGRE NEGOCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

Endereço Peticionário: Av.: Fagundes
Varela, 110, loja 107, CXPST 145, Jardim
Atlântico, Olinda.

Endereço Imóvel: Rua Naturalista Augusto
Rusky, 870, Iputinga, Recife - PE

Inscrição Imobiliária nº 7.96625.3

ADVOGADOS: VALMIR MARTINS NETO

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

ACÓRDÃO Nº 138/2023

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE REVISÃO – REEXAME NECESSÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO.
 - 2- Valor de avaliação apresentada pelo fisco abalizado pelo laudo e dados. Valor consistente com o mercado imobiliário.
 - 3- Valor apresentado pelo peticionário sem laudo e dados consistentes. Sem elementos que justifique a alteração dos valores do fisco.
 - 4- Mantida a decisão da 1º Instância que julgou procedente em parte a reclamação contra o lançamento ITBI.

Continuação do Acórdão nº 138/2023

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 reexame necessário e não prove-lo, mantendo a decisão de primeira instância, que julgou procedente em parte a reclamação contra o lançamento do ITBI.

C.A.F. Em 05 de outubro 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 DO
ITBI Nº 15.31349.1.23
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – PEDRO JOSÉ
DOS SANTOS JÚNIOR
RECORRIDO: MONTE ALEGRE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de revisão contra o lançamento do ITBI, formulada pelo contribuinte, **MONTE ALEGRE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, contra o lançamento do ITBI do imóvel de sequencial nº 7.96625.3, localizado Rua Naturalista Augusto Rusk, 870, iputinga, Recife – PE, processo reavaliação ITBI nº 15.27693.3.23, processo de lançamento nº 15.21581.9.23.

O Setor competente avaliou o imóvel em R\$ 18.631.320,00 (Dezoito milhões e seiscientos e trinta e um mil e trezentos e vinte reais), sob a alíquota de 1,8%.

O contribuinte se insurge contra o valor arbitrado pela fiscalização do ITBI. Em relação ao valor, informa que o valor do contrato foi de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), e que pela decisão do Resp 1.937.821 – SP do Superior Tribunal de Justiça – STJ o valor do contrato deve ser acatado pelo fisco municipal.

A Unidade de Tributos Imobiliários – Divisão do ITBI – UNTI/DITBI não acata o pedido de revisão e mantém o valor lançado.

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

TERMO DE CONCLUSÃO /

NOTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Senhor Contribuinte,

Em cumprimento ao que determina o parágrafo 1º do artigo 206 do Código Tributário Municipal (Lei 15.563/91), a Secretaria de Finanças notifica Vossa Senhoria do desfecho do processo de REAVALIAÇÃO DE ITBI nº 1527693323 em que foi formulado pedido no sentido ver reduzido o valor do ITBI nº 1521581923.

Decisão

Inicialmente, é importante destacar que o acórdão do Resp.nº.1.937.821 dá ao valor da transação presunção relativa de veracidade, mantendo a possibilidade de descaracterização do valor pelo fisco desde que realizada em Processo Administrativo onde seja garantida a possibilidade de ampla defesa do contribuinte.

No caso em questão, o valor da transação foi devidamente considerado, todavia foi detectada diferença significativa entre o mesmo e os valores praticados no mercado imobiliário.

Dessa forma, o valor declarado na transação não foi acatado e procedemos o lançamento do ITBI utilizando-se de Avaliação Fiscal, através do uso da norma técnica aplicável, tudo conforme Laudo de Avaliação imobiliária elaborado. Informamos que o laudo de avaliação Imobiliária pode ser solicitado através do canal FALE CONOSCO.

Diante do exposto acima, julgamos IMPROCEDENTE o pedido formulado.

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

Recife, 14 de março de 2023.

Carlos Hermano de Melo Furtado de Mendonça
Auditor do Tesouro Municipal - Matrícula 38.520-6

ASSINADO DIGITALMENTE POR
CARLOS HERMANO MELO FURTADO MENDONC
CPF: ***.113.094-20 DATA: 14/03/2023 15:40
LOCAL: RECIFE - PE

REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.682 de 25/05/2020 (RECIFE-PE)
CÓDIGO: a886465c-4d8d-432b-b8c7-270829555ca2

O contribuinte não se conformando com a decisão do setor de ITBI apresenta recurso ao CAF.

O julgador de 1º instância solicita a anexação do laudo e intimação ao contribuinte.

A Unidade de Tributos Imobiliários – Divisão do ITBI – UNTI/DITBI, à fls 18/27pdf, apresenta os laudos de avaliação e documentação.

A reclamante apresenta impugnação ao laudo e apresenta parecer técnico considerando o valor de 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

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

JULGAMENTO Nº 073.2023 PROCESSO Nº 15.31349.1.23

EMENTA: RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI. INCOMPATIBILIDADE DO VALOR DECLARADO. VALOR VENAL APURADO MEDIANTE PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO. COMPETÊNCIA DA FISCALIZAÇÃO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DA RECLAMAÇÃO.

- 1. O valor venal a ser utilizado como base de cálculo do ITBI, nos termos do artigo 38, do CTN e 51, do CTMR, não é o valor previsto contratualmente, mas aquele decorrente de avaliação efetuada pela administração tributária, cujo objetivo é encontrar justamente o “valor venal” do imóvel, ou seja, o seu valor de mercado*
- 2. O valor declarado da transação goza de presunção a ser acatada pelo Fisco, salvo em situações de flagrante incompatibilidade que justificam a apuração do valor venal mediante procedimento de avaliação a ser promovido pela fiscalização, garantindo-se o direito ao contraditório e ampla defesa.*
- 3. A Fiscalização, em sua manifestação, reconhece, para a coleta de dados comparativos, a dificuldade de obtenção de elementos comparáveis ao avaliando dentro da microrregião na qual este se encontra, o que justifica a utilização do valor mínimo previsto no Laudo de Avaliação para o Terreno.*
- 4. Apesar da alegação de que as edificações e benfeitorias não agregam mais valor ao imóvel, não comprovou, a Reclamante, a*

inservibilidade das edificações e benfeitorias existentes, ao contrário, as fotos acostadas ao Laudo de Avaliação, demonstram estado de conservação compatível com a Depreciação ROSS HEIDCKE de 71,81% utilizada na avaliação, não se justificando a alteração do valor atribuído às benfeitorias do imóvel.

5. Reclamação julgada **PROCEDENTE EM PARTE**.

6. Decisão **sujeita a reexame necessário**, ex vi o conteúdo do art. 221, I da Lei n.º 15.563/91.

O julgador remete a decisão ao reexame necessário.

O peticionário foi intimado da decisão de 1º e não apresenta recurso.

O órgão lançador intimado da decisão de 1º Instância não apresenta recurso.

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

É o relatório.

C.A.F. Em 27 de setembro de 2023.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 15.31349.1.23
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – PEDRO JOSÉ
DOS SANTOS JÚNIOR
RECORRIDO: MONTE ALEGRE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o reexame necessário com fulcro no art. 221, I 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.

Passo a análise

A) LEGALIDADE DO PROCESSO – 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, *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 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.

Desta feita, o processo em tela seguiu todos os princípios constitucionais dando ao contribuinte e ao órgão lançador o contraditório e ampla defesa. Estando, portanto, plenamente válido.

B) PROCEDIMENTO AVALIAÇÃO DO 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.

No caso em tela, o contribuinte na 1º instância insurge-se contra a avaliação fixada R\$ 18.631.320,00 (Dezoito milhões e seiscentos e trinta e um mil e trezentos e vinte reais). Informa que o valor do contrato foi de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), e que pela decisão do Resp 1.937.821 – SP do Superior Tribunal de Justiça – STJ o valor do contrato deve ser acatado pelo fisco municipal.

É verdade que existe o repetitivo 1113 do STJ que fixa a tese
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.

*Tribunal de Origem TJSP
Relator GURGEL DE FARIA*

Verifica-se analisando o referido repetitivo que não é obrigatório o fisco seguir o valor declarado pelas partes no contrato, desde que o fisco realize um regular processo administrativo próprio.

O que no caso foi realizado. No processo verifica-se que o valor de contrato é completamente incompatível com a realidade. Um imóvel de área de 27.617,94m² por 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

O próprio contribuinte no momento da contestação do laudo do setor do ITBI, com apresentação de parecer técnico, já entende que o valor do imóvel seria 10.000.000,00 (dez milhões de reais) abaixo:

MONTE ALEGRE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.342.874/0001-28, com sede na Av. Fagundes Varela, nº 110, loja 107, caixa postal 145, Jardim Atlântico, Olinda – PE, CEP: 53.140-080; neste ato representada pelo seu procurador, vem, respeitosamente a presença de Vossa Senhoria, apresentar **IMPUGNAÇÃO** ao **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**, nos termos e fundamentos constantes do laudo de avaliação feito pela empresa credenciada VALOR ENGENHARIA, devendo assim, ser considerado o valor de avaliação de **R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais)**, para o referido terreno.

Nestes termos
Pede deferimento.
Recife – PE, 11 de maio de 2023.


MONTE ALEGRE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Conforme o já relatado pelo julgador de 1º instância o contribuinte não forneceu um novo laudo e sim um parecer técnico de contestação do laudo da PCR, tendo o parecer confirmado o valor de mínimo de 13.462.390,00 (treze milhões e quatrocentos e sessenta e dois mil e trezentos e noventa reais) para o terreno em tela, abaixo:

Desta forma considerando que as edificações e benfeitoria não mais agregam valor, e sim um custo para sua demolição, considerando como compatível o fator de comercialização corresponder a pelo menos o valor do limite inferior do terreno estimado em R\$ 13.462.390,00 resultado da dedução das benfeitorias e edificações e custo da demolição e remoção.

O próprio parecer apresentado não apresenta nenhuma justificativa para o novo valor solicitado e demonstra claramente que valor contratual está bem abaixo do praticado pelo mercado.

O órgão lançador realiza as explicações referentes alguns pontos questionados e reconhece a dificuldade de obtenção de elementos compatíveis.

O julgador de 1º instância acata como valor do terreno o valor mínimo levantado pela fiscalização e confirmado pelo contribuinte. Mantendo os valores de benfeitorias no imóvel.

Desta feita, deve ser mantido os valores determinados pelo julgador de 1º instância. Ficando mantida a procedência em parte da reclamação

DECISÃO

Diante de todo exposto, entendo por conhecer e julgar improcedente a Remessa necessária, mantendo a decisão de 1º Instância, que fixou a base de cálculo em R\$ 16.255.598,00 (dezesseis milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos noventa e oito reais) e um ITBI de R\$ 292.600,76 (duzentos e noventa e dois mil e seiscentos reais e setenta e seis centavos).

É o voto.

C.A.F., em, 05 de outubro de 2023.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR**