

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 15.93943.6.22
RECORRENTE: LIFERAY PROPERTIES BRASIL LTDA.
Rua Alfândega, nº 35, loja 301, Shopping
Paço Alfândega, Recife/PE
ADVOGADOS: ALEXANDRE DE ARAÚJO
ALBUQUERQUE E OUTROS
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE
RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE LINS
TIBURTINO DOS SANTOS

ACÓRDÃO Nº 143/2023

EMENTA: 1 – RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
DE ITBI – TEMA REPETITIVO 1113 – NÃO
VINCULAÇÃO DO FISCO MUNICIPAL AO
VALOR LIVREMENTE ESTIPULADO
ENTRE AS PARTES – POSSIBILIDADE
DE AVALIAÇÃO CONTRÁRIA –
FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO
APRECIADO PELA DECISÃO –
DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO –
NULIDADE – RECURSO VOLUNTÁRIO
PARCIALMENTE PROVIDO.

2 – As teses firmadas no julgamento do Tema
Repetitivo 1113 não vinculam o Fisco
municipal ao valor da transação livremente
estipulado entre as partes, sendo legítima a
fixação da base de cálculo do ITBI em valor
diverso do declarado pelo contribuinte,
desde que com base em critérios técnicos,
apurados em processo administrativo
instaurado para essa finalidade.

Continuação do Acórdão nº 143/2023

- 3 – Considera-se não fundamentada e, nesse sentido, nula a decisão que deixar de apreciar todos argumentos deduzidos no processo que sejam capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pela julgador, nos termos do art. 489, § 1º, IV, do CPC c/c art. 184 do CTM.
- 4– Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido, para anular a decisão recorrida e determinar o retorno dos autos à primeira instância, a fim de que seja analisado o laudo técnico apresentado pelo contribuinte.

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 CONHECER e DAR PARCIALMENTE PROVIMENTO ao recurso voluntário, para anular a decisão recorrida e determinar o retorno dos autos à primeira instância, a fim de que seja analisado o laudo técnico apresentado pelo contribuinte.

C.A.F. Em 05 de outubro de 2023.

Raphael H. L. Tiburtino dos Santos – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 15.93943.6.22

RECORRENTE: LIFERAY PROPERTIES BRASIL LTDA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE

RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE LINS
TIBURTINO DOS SANTOS

RELATÓRIO

Trata-se de reclamação contra lançamento de ITBI apresentada pela **LIFERAY PROPERTIES BRASIL LTDA.**, incidente sobre a aquisição do imóvel sequencial nº 1622056, localizado na Praça General Carlos Pinto, s/nº, no bairro de Santo Amaro, Recife/PE.

Para efeito de definição da base de cálculo do ITBI, o Reclamante declarou ao Fisco municipal o valor de R\$ 15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais), conforme preço estipulado no respectivo instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda.

O Fisco municipal discordou do valor declarado pelo Reclamante, tendo, no primeiro momento, avaliado o imóvel em R\$ 31.397.860,00 (trinta e um milhões, trezentos e noventa e sete mil, oitocentos e sessenta reais).

Posteriormente, o Fisco municipal deferiu parcialmente o pedido de reavaliação formulado pelo Reclamante, reduzindo o valor do imóvel para R\$ 22.407.218,00 (vinte e dois milhões, quatrocentos e sete mil, duzentos e dezoito reais).

Contra a decisão que acolheu em parte o pedido de reavaliação, o Reclamante apresentou a reclamação em apreço, sustentado que a reavaliação realizada pelo Fisco municipal contraria as teses firmadas pelo STJ no julgamento do Tema Repetitivo 1113, segundo as quais, em suas palavras, *“a base de cálculo do ITBI deverá ser o valor declarado da transação, pois existem diversos fatores particulares do negócio jurídico e/ou do próprio imóvel que ultrapassam a mera análise pelo Fisco do mercado imobiliário”*.

No entendimento do reclamante, “a autoridade administrativa só poderia determinar um novo valor a ser pago a título de ITBI (arbitrar) mediante decisão fundamentada que indicasse, nos termos do art. 148 do CTN, as omissões ou as inexatidões das informações e documentos apresentados”.

Ponderou ainda o Reclamante que “contratou especialista de mercado que avaliou o imóvel em R\$ 15.077.279,41”, “indicando o intervalo de valor máximo admitido de R\$ 16.896.782,22 e de valor mínimo admitido de R\$ 13.611.535,03”, “confirmando assim, a compatibilidade do valor da operação com aquele observado no mercado”.

O julgador de primeira instância decidiu pela improcedência da reclamação, com base em decisão assim ementada:

EMENTA – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELAS RELATIVOS – ITBI. PROCESSO DE RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. A PRESUNÇÃO DE QUE O VALOR DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA CORRESPONDE AO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL EM CONDIÇÕES NORMAIS DE MERCADO É RELATIVA (*IURIS TANTUM*), OU SEJA, COMPORTA PROVA EM CONTRÁRIO. NO CASO CONCRETO, A MUNICIPALIDADE CONSTATOU QUE O PREÇO ESTABELECIDO PELOS CONTRATANTES NO ÂMBITO DA AUTONOMIA DA VONTADE QUE CARACTERIZA AS RELAÇÕES PRIVADAS APRESENTAVA SIGNIFICATIVO DESVIO EM RELAÇÃO AO VALOR PELO QUAL O IMÓVEL DEVERIA SER COMERCIALIZADO EM CONDIÇÕES NORMAIS DE MERCADO, DESCONSTITUINDO A PRESUNÇÃO ACIMA MENCIONADA. DIANTE DE TAL CONJUNTURA, A FISCALIZAÇÃO PROCEDEU À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA DEFINIR A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO, EM PROCEDIMENTO NO QUAL FOI OBSERVADO O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA DO SUJEITO PASSIVO. O VALOR DE BASE DE CÁLCULO NÃO FOI DETERMINADO A PARTIR DE UMA TABELA PREVIAMENTE ELABORADA DE VALORES DE REFERÊNCIA. BASE DE CÁLCULO ESTABELECIDO COM OBSERVÂNCIA DE TODAS AS PREMISSAS DEFINIDAS NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO 1.937.821/SP. BASE DE CÁLCULO MANTIDA. RECLAMAÇÃO CONTRA ITBI JULGADA IMPROCEDENTE. DECISÃO NÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA À SEGUNDA INSTÂNCIA DO CAF.

O reclamante interpôs recurso voluntário contra a decisão, com base nos seguintes fundamentos:

- “o equívoco interpretativo da decisão em questão está em entender que a presunção relativa de que o preço estabelecido na venda goza de boa-fé pode ser desconstruída porque existem, nas suas palavras, ‘condições, desconhecidas da municipalidade, que a afastam das condições normais de mercado. Tal conjectura é suficiente para desconstituir a presunção relativa de que gozava o preço estabelecido entre as partes para refletir o valor pelo qual o imóvel seria transacionado em condições normais de mercado’”;

- “em segundo lugar, há de se ressaltar que a Recorrente apresentou ao município um laudo de avaliação que avaliou o imóvel em R\$ 15.077.279,41, indicando um intervalo de valor máximo admitido de R\$ 16.896.782,22 e de um valor mínimo admitido de R\$ 13.611.535,03. O referido laudo não foi analisado no julgamento, que preferiu indicar que a análise do ITBI estaria correta porque se trata de especialistas com ‘experiência de anos atuando no mercado imobiliário do Recife’”;

- “em terceiro lugar, cumpre esclarecer que o julgamento do STJ é de clareza cristalina, ao indicar que ‘o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)’”;

- “o art. 112, do CTN é claro ao afirmar que em caso de dúvida a interpretação da norma jurídica deve favorecer ao contribuinte”.

A UNTI se limitou a manifestar ciência do julgamento em primeira instância.

É o relatório.

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

RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO / RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 15.93943.6.22

RECORRENTE: LIFERAY PROPERTIES BRASIL LTDA
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
ANDERSON FERRAZ DE
ALBUQUERQUE

RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE LINS
TIBURTINO DOS SANTOS

VOTO DO RELATOR

O recurso voluntário preenche os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, razão pela qual o conheço. Passo a analisá-lo.

Em primeiro lugar, comungo da interpretação do julgador de primeira instância no que se refere ao sentido e ao alcance das teses firmadas pelo STJ no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP, submetido ao regime dos recursos repetitivos (Tema Repetitivo 1113).

Foram estas as teses fixadas pelo STJ em sede de representativo de controvérsia:

“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”.

Como se vê, em momento algum o STJ estabeleceu que o Fisco municipal estaria vinculado ao valor livremente estipulado em contrato entre as partes. O STJ apenas imputou ao Fisco municipal o ônus de comprovar,

mediante critérios técnicos, que o valor declarado pelo contribuinte não corresponde ao valor de transação do bem em condições normais de mercado. Ônus probatório cujo exercício pressupõe a instauração de processo administrativo próprio, onde sejam assegurados ao contribuinte as garantias da ampla defesa e do contraditório.

No caso em tela, observo que, após o pedido de reavaliação formulado pelo Recorrente, o Fisco municipal produziu Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, expondo os critérios técnicos que o levaram a mensurar o valor de mercado do imóvel em R\$ 22.407.218,00 (vinte e dois milhões, quatrocentos e sete mil, duzentos e dezoito reais).

Mais que isso, ao ser intimado para se manifestar sobre a reclamação, o Fisco municipal teceu uma série de considerações igualmente técnicas a respeito do laudo apresentado pela Recorrente, suscitando “*vícios e pontos inconclusivos de maneira a torná-lo incoerente com os valores praticados no mercado*”.

Nesse sentido, sem adentrar no mérito de quem está com a razão, o fato é que, ao menos em tese, o Fisco municipal buscou cumprir o ônus probatório que lhe incumbe, de modo que não visualizo contrariedade às teses do Tema Repetitivo 1113.

Por outro lado, assiste razão ao Recorrente em relação ao argumento de que a decisão recorrida foi omissa sobre a existência do laudo técnico anexado à reclamação.

Não procede a afirmação da decisão recorrida de que o Recorrente “*limitou-se a invocar (...) a inteligência do precedente judicial exarado pelo STJ*”. Pelo contrário, ao protocolar a sua reclamação, o Recorrente acostou Laudo de Avaliação subscrito pelo engenheiro Sérgio Maurício Valois Pina Moreira, cuja resultado encontrado se aproxima bastante do valor praticado entre o Recorrente e o vendedor do imóvel.

Diante dessa circunstância, entendo que deveria o julgador de primeira instância ter analisado o laudo técnico anexado pelo Recorrente, contrapondo-o aos argumentos técnicos apresentados pelo Fisco municipal. Tudo isso sem perder de vista, obviamente, que o valor da transação declarado pelo Recorrente goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, cabendo ao Fisco municipal o ônus de comprovar o contrário.

Nesse sentido, o art. 489, § 1º, IV, do CPC, aplicável por analogia ao processo administrativo fiscal municipal, considera não fundamentada – e, nesse sentido, nula de pleno direito – qualquer decisão judicial que “*não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador*”.

Ressalto, por oportuno, que a omissão da decisão recorrida não é passível de ser sanada em sede de recurso voluntário, sob pena de supressão de instância, o que justifica a devolução dos autos ao julgador de primeiro grau, a fim de que este se manifeste sobre o laudo técnico trazido pelo Recorrente.

Ante o exposto, voto no sentido de CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso voluntário, para anular a decisão recorrida e determinar o retorno dos autos à primeira instância, a fim de que seja analisado o laudo técnico apresentado pelo Recorrente.

É o voto.

C.A.F. Em 05 de outubro de 2023.

RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS
RELATOR

