

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**

