

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO ITBI Nº
50.04594.8.25
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
1ª INSTÂNCIA – JULGADOR – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RECORRIDO: ACLF BOA VISTA BOULEVARD
INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Petitionário: Rodovia PE-15, 242, Ancora 9B, Piso
L3, Centro de Paulista, PE.
Inscrição Imobiliária nº 7.15698.7
Endereço Imóvel: Rua das Ninfas, 65, Boa Vista,
Recife/PE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 129/2025

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE RECLAMAÇÃO – REEXAME
NECESSÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO.
 - 2- Após considerações do contribuinte e novo laudo
do fisco. Novo valor de base de cálculo
encontrada aceita por ambas as partes.
 - 3– Mantida a decisão da 1º Instância que julgou
procedente em parte 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 e não prover o reexame necessário, mantendo a decisão de primeira

Continuação do Acórdão nº 129/2025

instância, que julgou procedente em parte a reclamação contra o lançamento do ITBI.

C.A.F. Em 17 de dezembro de 2025.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Gilberto Dias Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº
50.04594.8.25
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RECORRIDO: ACLF BOA VISTA BOULEVARD
INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI
DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de reclamação contra o lançamento do ITBI, formulada pelo contribuinte, **ACLF BOA VISTA BOULEVARD INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ 56.097.337/0001-13, com endereço na Rodovia PE-15, 242, ancora 9B, piso L3, Centro, Paulista, Pernambuco, contra o lançamento do ITBI referente ao imóvel de sequencial nº 7.15698.7, localizado na Rua das Ninfas, 65, Boa Vista, Recife-PE, recurso do processo de lançamento nº 50.03716.8.25, abaixo:

Recife, 06 de Junho de 2025

Emissão de DAI. Processo:5003716825

 PREFEITURA DO RECIFE SECRETARIA DE FINANÇAS		INFORMAÇÕES 0800 0811255		DAI - DOCUMENTO DE AVALIAÇÃO DE ITBI		
		NUMERO DO PROCESSO 5003716825	SEQUENCIAL DO IMÓVEL 715698.7	COMPETÊNCIA 2025		
NOME ADQUIRENTE ACLF BOA VISTA BOULEVARD INCORPORACAO E DESENVOLVIMENTO		DOCUMENTO ADQUIRENTE 56.097.337/0001-13				
NOME TRANSMITENTE JOSUE GOMES CORREIA		DOCUMENTO TRANSMITENTE 015.875.284-87				
ENDEREÇO IMÓVEL RUA das Ninfas,65 -Boa Vista-RECIFE-PE- CEP:50.070-085						
ENDEREÇO CORRESPONDÊNCIA RUA das Ninfas,65 -Boa Vista-RECIFE-PE- CEP:50.070-085						
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1.1550.075.02.0784.0001-0	NATUREZA Predial	SITUAÇÃO Ativo	ÁREA DO LOTE 4.281,43	DATA LANÇAMENTO 05/06/2025	ÁREA CONSTRUÍDA 2.509,57	
ESPÉCIE DE TRANSAÇÃO Compra e venda		VALOR DECLARADO R\$ 10.000.000,00	VALOR AVALIAÇÃO R\$ 21.700.972,00	DATA AVALIAÇÃO 05/06/2025		
REGIME DE TRIBUTAÇÃO Normal		MOTIVO Normal		PERCENTUAL TRANSMITIDO 100,00		
BASE CÁLCULO 21.700.972,00	ALÍQUOTA % 1,80%	PARCELA DO IMPOSTO 390.617,50	TOTAL DO IMPOSTO R\$ 390.617,50	DATA VENCIMENTO 15/06/2025		
BASE CÁLCULO SFH 0,00	ALÍQUOTA % 0,00%	PARCELA DO IMPOSTO 0,00				
MENSAGEM						

O contribuinte se insurge contra o lançamento do ITBI, 03/08pdf. Em apertada síntese, com os seguintes argumentos: o valor da operação seria de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). O valor de avaliação realizada pelo setor do ITBI foi de 21.700.972,00 (vinte milhões e setecentos mil e novecentos e setenta e dois reais. Valor que entende bem superior ao mercado imobiliário, abaixo:

Declarou valor de operação de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), vinculado inclusive ao contrato particular de promessa de compra e venda firmado em 27/05/2025.

O procedimento administrativo tramitou e o pedido foi deferido, e constou do DAI – DOCUMENTO DE AVALIAÇÃO DE ITBI o valor de avaliação de R\$ 21.700.972,00, em 05/06/2025³.

Este valor serviu então de base de cálculo para o referido ITBI, lançado em alíquota de descontada 1,8%, ensejando valor final de R\$ 390.617,50.

O referido valor foi pago pela ora Requerente, com encerramento do processo administrativo, conforme Certidão de Quitação de ITBI 142832845⁴

O contribuinte juntou um laudo.

O julgador de 1º instância pediu diligências ao setor do ITBI, fl94.

O setor do ITBI apresentou um laudo e na sua resposta o valor da avaliação foi reduzido para R\$ 13.219.628,00 (Treze milhões e duzentos e dezenove mil e seiscentos e e vinte e oito reais), fls110/113, abaixo:

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE
Secretaria de Finanças – SEFIN
Gerência de Tributos Imobiliários – GTI
Unidade de Avaliação e Monitoramento Imobiliário - UAMI



AO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL – CAF – 1ª INSTÂNCIA
RECLAMAÇÃO: 5004594825 ITBI: 5003716825 Seq.: 7156987
Rua das Ninfas, 65 Boa Vista - RECIFE-PE

Atendendo solicitação, segue a análise sobre o laudo apresentado pelo contribuinte:

Considerando os pressupostos estabelecidos pela ABNT NBR 14653-1, é imprescindível que os dados de mercado utilizados apresentem atributos com o maior grau possível de semelhança em relação ao bem avaliando, de forma a garantir a comparabilidade entre a amostra, assegurando consistência metodológica e confiabilidade aos resultados da avaliação.

...

Diante do exposto, consideramos o valor do imóvel obtido através do laudo apresentado é incoerente.

Com relação ao laudo oficial, informamos que, preliminarmente, estipulamos o valor de R\$ 21.700.972,00, incluindo o valor das benfeitorias. Com o questionamento sobre o valor arbitrado, decidimos rever os dados comparativos utilizados, estudar o laudo apresentado pelo requerente, refazendo todo laudo utilizando outros dados com área de terreno mais próxima a do avaliando.

Dessa forma, para finalizar, com a elaboração de novo laudo, que consta no arquivo nº 9, juntamos dados que contemplam o comportamento do mercado imobiliário onde se encontra o objeto da avaliação, com o novo valor, arbitrado em R\$ 13.219.628,00; por coerência ao que indica o mercado imobiliário, de acordo com as exigências da NBR, onde se percebe a predominância de imóveis alta valorização devido à escassez de terrenos livres para comercialização.

Recife, 15 de Outubro de 2025

ASSINADO DIGITALMENTE POR
CARLOS MALHEIROS LACERDA
CPF: 000.000.134-15 DATA: 15/10/2025 11:22
LOCAL: RECIFE - PE
CÓDIGO: d0a00013-7c37-4148-83ab-d3e80e643476
REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.882 de 25/05/2020 (RECIFE-PE)

Carlos Malheiros Lacerda

ATM Mat. 24.985-0

O julgador de 1º instância abre vistas para o contribuinte que aceita o novo valor apresentado pelo setor do lançamento do ITBI, fls 121/122pdf, abaixo:

ACLF BOA VISTA BOULEVARD INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada de propósito específico com sede na Rodovia PE 15, nº 242, Âncora 9B, Piso L3, Centro, Paulista/PE, CEP 53.401-445, inscrita no CNPJ sob o nº 56.097.337/0001-13, inscrita perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE 26203358599, regularmente representada, nos termos de seus atos constitutivos¹, pelos administradores ao fim assinados, vem, respeitosamente, manifestar-se em razão do pedido de vistas exarado nos autos da RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI E PEDIDO DE RESTITUIÇÃO, processo administrativo nº 50.045948.25, conforme passa a expor.

Em primeiro momento, a Reclamante manifesta **concordância ao Laudo Oficial de Avaliação** apresentado pela Municipalidade, o qual atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 13.219.628,00 (*vide* anexo 3).

O referido valor, portanto, **contrasta substancialmente** com aquele efetivamente adotado pela própria Municipalidade no lançamento do ITBI, fixado em R\$ 21.700.972,00, evidenciando, de forma inequívoca, o superdimensionamento da base de cálculo inicialmente fixada.

O processo foi encaminhado para o Julgador de 1º Instância que julgou procedente em parte a reclamação do contribuinte, fls. 132/139pdf, conforme ementa abaixo:

EMENTA – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS – ITBI. BASE DE CÁLCULO. COM O AVANÇO DOS DEBATES EM CONTRADITÓRIO, AS PARTES EM CONFLITO CONVERGIRAM PARA UM VALOR DE MERCADO DE R\$ 13.219.628,00 (TREZE MILHÕES, DUZENTOS E DEZENOVE MIL, SEISCENTOS E VINTE E OITO REAIS) PARA O IMÓVEL, REFLETINDO A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO. VALOR ESTABELECIDO ESTÁ DENTRO DA REALIDADE DO MERCADO, RAZÃO PELA QUAL HOMOLOGAMOS A SOLUÇÃO QUE AFLOROU DO DEBATE PROCESSUAL ENTRE AS PARTES. SOBRE TAL VALOR DEVE SER APLICADA A ALÍQUOTA INCONTROVERSA DE 1,8%, CHEGANDO-SE A UM VALOR DE ITBI DE R\$ 237.953,30 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS E TRINTA CENTAVOS). QUALQUER VALOR QUE TENHA SIDO PAGO PREVIAMENTE EM EXCESSO, PODE SER RECLAMADO PELO SUJEITO PASSIVO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO. RECLAMAÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. DECISÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA.

O julgador de 1º instância submete ao reexame necessário conforme previsão do art. 221 da Lei 15.563/91.

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

O setor de ITBI no processo concorda com a decisão de 1º instância.

Os autos, então, vieram-me conclusos para análise e julgamento do reexame necessário.

É o relatório.

C.A.F. Em 10 de dezembro de 2025.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº
50.04594.8.25
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RECORRIDO: ACLF BOA VISTA BOULEVARD
INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI
DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o reexame necessário com fulcro no art. 221 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 seara do problema no processo foi a avaliação realizada pelo fisco. O valor de avaliação realizada, inicialmente, pelo setor do ITBI foi de 21.700.972,00 (vinte milhões e setecentos mil e novecentos e setenta e dois reais). O contribuinte informa que o valor da operação seria de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). O setor do ITBI faz uma nova avaliação e apresenta um laudo com um valor de R\$ 13.219.628,00 (Treze milhões e duzentos e dezenove mil e seiscentos e e vinte e oito reais) que foi aceita pelo contribuinte e homologada pelo julgador de 1ª instância.

Passo a análise

a) **REGRA GERAL - ITBI**

O Imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos é um imposto bastante antigo na legislação brasileira. Tendo sido previsto na constituição desde 1891. O imposto era previsto inicialmente de competência estadual. E após a Constituição de 1988 foi dividido passando para os municípios a competência das transferências “inter-vivos” e ficando com os estados a competência nos casos de “causa mortis” e doação.

As regras gerais do tributo estão previstas entre os artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional – CTN.

Outrossim, mesmo sendo um imposto antigo, existem várias controvérsias acerca do tributo. Estas discussões, no tocante: incidência, não incidência, base de cálculo entre outras; chegaram aos tribunais superiores, e recentemente o Supremo Tribunal Federal – STF julgou dois precedentes importantes. São os temas de repercussão 796, referente ao limite da imunidade prevista no art. 156, § 2º, nos casos de integralização de capital, e 1124 a não incidência na cessão de direitos. Este segundo em revisão na suprema corte.

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 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.

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 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

B) ANÁLISE DO CASO CONCRETO

No caso concreto analisado o valor do lançamento realizado, inicialmente, pelo setor do ITBI foi de 21.700.972,00 (vinte milhões e setecentos mil e novecentos e setenta e dois reais).

Recife, 06 de Junho de 2025

Emissão de DAI. Processo:5003716825

 PREFEITURA DO RECIFE SECRETARIA DE FINANÇAS	INFORMAÇÕES 0800 0811255		DAI - DOCUMENTO DE AVALIAÇÃO DE ITBI		
			NUMERO DO PROCESSO 5003716825	SEQUENCIAL DO IMÓVEL 715698.7	COMPETÊNCIA 2025
NOME ADQUIRENTE ACLF BOA VISTA BOULEVARD INCORPORACAO E DESENVOLVIMENTO			DOCUMENTO ADQUIRENTE 56.097.337/0001-13		
NOME TRANSMITENTE JOSUE GOMES CORREIA			DOCUMENTO TRANSMITENTE 015.875.284-87		
ENDEREÇO IMÓVEL RUA das Ninfas,65 -Boa Vista-RECIFE-PE- CEP:50.070-085					
ENDEREÇO CORRESPONDÊNCIA RUA das Ninfas,65 -Boa Vista-RECIFE-PE- CEP:50.070-085					
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 1.1550.075.02.0784.0001-0	NATUREZA Predial	SITUAÇÃO Ativo	ÁREA DO LOTE 4.281,43	DATA LANÇAMENTO 05/06/2025	ÁREA CONSTRUÍDA 2.509,57
ESPÉCIE DE TRANSAÇÃO Compra e venda		VALOR DECLARADO R\$ 10.000.000,00		VALOR AVALIAÇÃO R\$ 21.700.972,00	DATA AVALIAÇÃO 05/06/2025
REGIME DE TRIBUTAÇÃO Normal		MOTIVO Normal		PERCENTUAL TRANSMITIDO 100,00	
BASE CÁLCULO 21.700.972,00	ALÍQUOTA % 1,80%	PARCELA DO IMPOSTO 390.617,50		TOTAL DO IMPOSTO R\$ 390.617,50	DATA VENCIMENTO 15/06/2025
BASE CÁLCULO SFH 0,00	ALÍQUOTA % 0,00%	PARCELA DO IMPOSTO 0,00			
MENSAGEM					

O contribuinte declara que o valor da operação seria de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

Declarou valor de operação de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), vinculado inclusive ao contrato particular de promessa de compra e venda firmado em 27/05/2025.

O contribuinte apresenta laudo com um valor R\$ 10.975.000,00 (dez milhões e novecentos e setenta e cinco mil reais, abaixo:

O referido laudo indica então valor deveras discrepante (R\$ 10.975.000,00), se comparado com aquele declinado na avaliação formal da municipalidade (R\$ 21.700.972,00), em quase o dobro daquele.

O setor do ITBI faz uma nova avaliação e apresenta um laudo com um valor de R\$ 13.219.628,00 (Treze milhões e duzentos e dezenove mil e seiscentos e e vinte e oito reais) que foi aceita pelo contribuinte e homologada pelo julgador de 1º instância.

Diante do exposto, consideramos o valor do imóvel obtido através do laudo apresentado é incoerente.

Com relação ao laudo oficial, informamos que, preliminarmente, estipulamos o valor de R\$ 21.700.972,00, incluindo o valor das benfeitorias. Com o questionamento sobre o valor arbitrado, decidimos rever os dados comparativos utilizados, estudar o laudo apresentado pelo requerente, refazendo todo laudo utilizando outros dados com área de terreno mais próxima a do avaliando.

Dessa forma, para finalizar, com a elaboração de novo laudo, que consta no arquivo nº 9, juntamos dados que contemplam o comportamento do mercado imobiliário onde se encontra o objeto da avaliação, com o novo valor, arbitrado em R\$ 13.219.628,00; por coerência ao que indica o mercado imobiliário, de acordo com as exigências da NBR, onde se percebe a predominância de imóveis alta valorização devido à escassez de terrenos livres para comercialização.

Recife, 15 de Outubro de 2025

ASSINADO DIGITALMENTE POR
CARLOS MALHEIROS LACERDA
CPF: 006.134-15 DATA: 15/10/2025 11:22
LOCAL: RECIFE - PE
CÓDIGO: d0a0901d-7c37-4148-83ab-d3e80e643476
REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.662 de 20/05/2020 (RECIFE-PE)
Carlos Malheiros Lacerda
ATM Mat. 24.985-0

Desta feita, como a controvérsia do processo era o valor da avaliação e as partes concordaram com a nova avaliação do fisco. Entendemos correta a decisão do julgador de 1º instância que julgou procedente em parte a reclamação fixando o valor da base de cálculo do ITBI em R\$ 13.219.628,00 (Treze milhões e duzentos e dezenove mil e seiscentos e e vinte e oito reais) conforme laudo apresentado pelo fisco.

DECISÃO

Posto isso, voto em receber o reexame necessário, e nos motivos de fato e direito apresentados no voto, negar-lhe provimento, mantendo a decisão de 1º Instância julgou procedente em parte a reclamação contra lançamento do ITBI. Base de cálculo do ITBI fixada em R\$ 13.219.628,00 (Treze milhões e duzentos e dezenove mil e seiscentos e e vinte e oito reais).

É o voto.

C.A.F., em, 17 de dezembro de 2025.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR