

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO ITBI Nº  
50.06474.7.25  
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL – 1ª  
INSTÂNCIA – JULGADOR – JOÃO ANTÔNIO  
VICTOR DE ARAÚJO  
RECORRIDO: MURILO WAGNER MACHADO DE NOVAES  
Petitionário: Rua Estrela, 100, aptº 402, Casa  
Amarela, Recife/PE  
Endereço Imóvel: Rua Irmã Maria David, 155, aptº  
1201 - Parque das Acácias, Casa Forte - Recife/PE  
Inscrição Imobiliária nº 4.1163.0.5  
ADVOGADOS: JOSÉ ÍTALO ALMEIDA BARROS DA SILVA  
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR

### ACÓRDÃO Nº 132/2025

- EMENTA:
- 1- ITBI – RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO – REMESSA NECESSÁRIA – CONCORDÂNCIA EXPRESSA DO CONTRIBUINTE COM NOVA AVALIAÇÃO FISCAL – EXTINÇÃO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO TRIBUTÁRIO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA – FIXAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO EM R\$ 2.400.000,00.
  - 2- A manifestação expressa de concordância do sujeito passivo com a reavaliação promovida pelo Fisco encerra a controvérsia administrativa. Correta a decisão de Primeira Instância que, com base no Art. 70, V, do Decreto Municipal nº 28.021/2014, extinguiu o processo com resolução de mérito e fixou a Base de Cálculo do ITBI no valor aceito.
  - 3–Remessa Necessária conhecida e decisão mantida, alterando apenas o resultado para consignar a procedência em parte.

### Continuação do Acórdão nº 132/2025

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, conhecer da remessa necessária e, no mérito, manter a decisão de 1ª instância que fixou a base de cálculo do ITBI no valor de R\$ 2.400.000, 00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), alterando apenas o resultado para consignar a procedência em parte.

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

Carlos Gilberto Dias Júnior – 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  
50.06474.7.25  
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – JOÃO ANTÔNIO  
VICTOR DE ARAÚJO  
RECORRIDO: MURILO WAGNER MACHADO DE NOVAES  
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR

### RELATÓRIO

Trata-se de remessa necessária decorrente da decisão proferida pelo Conselho Administrativo Fiscal – 1ª Instância, no Julgamento nº 297/2025, que extinguiu, com resolução de mérito, a reclamação apresentada por **Murilo Wagner Machado de Novaes**, referente ao lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI incidente sobre a transmissão do imóvel de sequencial nº 346264.1, correspondente ao apartamento nº 1201 do Edifício Parque das Acácias, situado na Rua Irmã Maria David, nº 155, Recife/PE.

Sustenta o contribuinte ter adquirido o referido imóvel mediante escritura pública pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Contudo, ao emitir o Documento de Arrecadação do ITBI (DAI), foi surpreendido com a fixação da base de cálculo em R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), montante que sustenta não corresponder ao preço real da transação, nem ao valor venal do imóvel apurado pela municipalidade, estimado em R\$ 1.037.326,80. Diante dessa discrepância, impugnou o lançamento inicial, defendendo que a base de cálculo correta deveria refletir o valor efetivamente declarado na escritura, qual seja, de R\$ 1.500.000,00, com fundamento no artigo 38 do Código Tributário Nacional (CTN) e decisão do Supremo Tribunal Federal (Tema 1124).

A Unidade de Avaliação e Monitoramento Imobiliário - UAMI, após diligência e vistoria determinada pelo CAF, elaborou laudo técnico de avaliação imobiliária (Id.5), constatando estado de conservação deficitário e fixando um novo valor da base de cálculo em R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos reais). Regularmente intimado acerca de tal reavaliação, o reclamante manifestou expressa concordância com seus termos (Id.7), solicitando inclusive a emissão da guia correspondente. Confira-se:

Almir Neto <ajnetoconsultoria@gmail.com>

3 de novembro de 2025 às 14:18

Para: MARCOS ANTONIO RODRIGUES DE MENDONCA <marcosarm@recife.pe.gov.br>, caf@recife.pe.gov.br

Prezados,

Acusamos o recebimento do e-mail referente ao **Processo nº 5006474725 – Reclamação contra Lançamento do ITBI-WEB**, em nome de **Murilo Wagner Machado de Novaes**.

Informamos que **estamos cientes e de acordo** com o teor da comunicação e com o prazo concedido para manifestação, conforme previsto nos arts. 33, inciso IV, e 183, inciso VII, do CTMR, e no Decreto nº 34.941/2021.

03/11/2025, 14:28

E-mail de Empresa Municipal de Informática - EMPREL - NOTIFICAÇÃO DO PEDIDO DE VISTA PROCESSO N 50.064747.25

Aproveitamos para **solicitar a emissão da guia do ITBI atualizada, com o novo valor definido após a análise do processo**, a fim de proceder à respectiva **quitação**.

Ficamos no aguardo do envio da guia ou das orientações necessárias para sua emissão.

Atenciosamente,



**Almir Neto**

Sócio-Diretor

WhatsApp (81) 9 9838 1795

www.anconsultoriaimobiliaria.com.br

@anconsultoriaimobiliaria

Diante desses fatos, a Primeira Instância do CAF, no Julgamento de nº 297/2025, reconheceu que a manifestação de concordância do sujeito passivo pôs fim ao contencioso administrativo tributário, nos termos do Art. 70, inciso V, do Decreto nº 28.021/2014. Assim, extinguiu o processo com resolução do mérito e fixou a base de cálculo do ITBI em R\$ 2.400.000,00.

A decisão está sujeita remessa necessária e ascendeu a esta Segunda Instância Administrativa para apreciação obrigatória, nos termos da legislação de regência.

É o relatório.

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

**CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR**  
**RELATOR**

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº  
50.06474.7.25  
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – JOÃO ANTÔNIO  
VICTOR DE ARAÚJO  
RECORRIDO: MURILO WAGNER MACHADO DE NOVAES  
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR

## VOTO DO RELATOR

### I – DA ADMISSIBILIDADE

Preliminarmente, conheço da remessa necessária, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade previstos, nos termos do art. 221, inciso I da Lei n.º 15.563/91.

Passo à análise.

### II – DO MÉRITO

No que tange ao mérito da controvérsia, após análise dos elementos presentes nos autos, entendo que a decisão proferida pelo órgão julgador de primeira instância deve ser mantida, pelos fundamentos jurídicos que passo a expor.

O ponto central da discussão instaurada na fase inicial do processo dizia respeito à adequação da base de cálculo atribuída ao ITBI no lançamento originário, a qual, segundo o contribuinte, destoava do preço efetivamente pactuado na escritura pública, correspondente a R\$ 1.500.000,00. O reclamante sustentou que o artigo 38 do Código Tributário Nacional determina que a base de cálculo do ITBI deve refletir o valor venal do bem transmitido, entendido como aquele que melhor represente o seu valor de mercado na data da transmissão.

Ademais, invocou o entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 1124, segundo o qual o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, somente podendo ser afastado mediante processo administrativo regular, devidamente motivado e

assegurado o contraditório, razão pela qual requereu a revisão da referida base de cálculo.

Nesse contexto, a Administração Tributária (CAF) promoveu diligência que resultou na realização de vistoria técnica no imóvel, onde se constatou condições físicas que impactavam seu valor de mercado, tais como ausência de revestimentos, desgaste de acabamentos e necessidade de intervenções estruturais. O laudo oficial, amparado no método comparativo direto de dados de mercado e em conformidade com os parâmetros técnicos usualmente aplicados pelo Município, fixou nova base de cálculo para fins de incidência do ITBI, consubstanciada no montante de R\$ 2.400.000,00. Tal quantificação revela-se coerente com as evidências colhidas nos autos, não se vislumbrando qualquer elemento que demonstre vício metodológico, tampouco excesso no exercício da competência avaliativa da Administração.

Após a elaboração e juntada do laudo de avaliação revisado, o contribuinte foi regularmente intimado a se manifestar sobre o novo valor apurado (Id.7), em estrita observância aos princípios do contraditório e da ampla defesa que regem o processo administrativo tributário.

Ao responder à intimação, o reclamante manifestou concordância expressa com o valor de R\$ 2.400.000,00, reconhecendo a adequação da avaliação realizada pela Administração.

Nesse sentido, a concordância expressa do contribuinte afasta qualquer subsistência de lide e atrai a aplicação do art. 70, inciso V, do Decreto nº 28.021/2014, segundo o qual a anuência das partes quanto aos fundamentos ou elementos constantes do processo constitui causa de extinção do contencioso com resolução de mérito. Tal previsão reflete os princípios da eficiência administrativa e da consensualidade, impedindo a manutenção artificial de um litígio já superado.

Portanto, verifica-se que a decisão de 1ª instância atuou em estrita conformidade com o devido processo legal, bem como com a jurisprudência vinculante sobre o ITBI, especialmente a que veda a utilização de valores de referência pré-fixados e exige avaliação administrativa motivada quando se pretende afastar o valor declarado. A solução adotada pautou-se em laudo técnico regularmente elaborado e devidamente fundamentado, além de reconhecer corretamente que a anuência do requerente esvaziou o objeto do processo, conduzindo legitimamente à sua extinção com resolução de mérito e à fixação da base de cálculo revisada de R\$ 2.400.000,00.

Contudo, divirjo apenas em relação ao resultado como registrado, para consignar a procedência em parte, eis que houve redução parcial do valor como pleiteado pelo contribuinte, apesar de sua posterior concordância.

Diante disso, revela-se ilógico e antieconômico prolongar a tramitação do feito ou mobilizar a estrutura de julgamento do CAF para decidir um conflito inexistente, sobretudo quando o fato jurídico que encerrou a controvérsia está plenamente comprovado e amparado na legislação processual aplicável, não existindo fundamento que justifique a reforma da decisão proferida pela instância originária.

### **III- DECISÃO**

Ante todo o exposto, voto no sentido de CONHECER da Remessa Necessária e, no mérito, MANTER materialmente a decisão proferida pela Primeira Instância, consubstanciada no Julgamento Nº 297/2025, fixando a Base de Cálculo do ITBI no valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos reais), alterando apenas o resultado para consignar a procedência em parte.

É o voto.

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

**CARLOS GILBERTO DIAS JÚNIOR**  
**RELATOR**