

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
Inscrição municipal nº 162.205-6

RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
CAF – JULGADOR 1ª INSTÂNCIA –
ANDERSON FERRAZ DE ALBUQUERQUE

ADVOGADOS: ALEXANDRE DE ARAÚJO ALBUQUERQUE
E OUTROS

RELATOR: JULGADOR RAPHAEL HENRIQUE LINS
TIBURTINO DOS SANTOS

ACÓRDÃO Nº 155/2024

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 – 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.

3 – Revela-se contraditório o comportamento do
Fisco municipal consistente em escolher o
valor máximo dentro do campo de arbítrio do
segundo laudo técnico produzido, quando ele
próprio havia selecionado o valor mínimo

Continuação do Acórdão nº 155/2024

quando da elaboração do primeiro laudo, sem que para isto tenha sido alegada qualquer alteração na situação fática ou jurídica do imóvel.

- 4– Recurso voluntário conhecido e parcialmente provido, para fixar a base de cálculo do ITBI no valor de R\$ 16.571.340,47 (dezesseis milhões, quinhentos e setenta e um mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos), correspondente ao valor mínimo dentro no intervalo do campo de arbítrio do segundo laudo produzido pelo Fisco municipal.

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 fixar a base de cálculo do ITBI no valor de R\$ 16.571.340,47 (dezesseis milhões, quinhentos e setenta e um mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos), correspondente ao valor mínimo no intervalo do campo de arbítrio do segundo laudo produzido pelo Fisco municipal.

C.A.F. Em 18 de dezembro de 2024.

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 contribuinte 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 contribuinte, 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 contribuinte, 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 contribuinte apresentou a reclamação em apelo, 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 contribuinte, “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”.

Acrescentou o contribuinte 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”.

A primeira instância do CAF decidiu pela improcedência da reclamação, com base em decisão assim ementada:

EMENTA – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES 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 ESTABELECIDADA 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 contribuinte 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 desconstituída 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 segunda instância do CAF deu parcial provimento ao recurso voluntário, para anular a decisão recorrida e determinar o retorno dos autos à primeira instância, a fim de que fosse analisado o laudo técnico apresentado pelo contribuinte.

Reapreciando a causa, a primeira instância do CAF manteve a improcedência da reclamação, apontando uma série de imprecisões em relação ao laudo de avaliação anexado pelo contribuinte:

EMENTA – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES 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 (*JURIS 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, DESVIOS ESSES MATERIALIZADOS EM DIVERSAS INCONSISTÊNCIAS APONTADAS PELA FISCALIZAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO ACOSTADO PELO IMPUGNANTE NOS AUTOS DO PROCESSO. SENDO ASSIM, TEM-SE POR DESCONSTITUÍDA 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, EMBORA TENHA SIDO OBSERVADO O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA DO SUJEITO PASSIVO, O MESMO NÃO TECEU NENHUMA CRÍTICA AO TRABALHO OFICIAL APRESENTADO. O VALOR DE BASE DE CÁLCULO NÃO FOI DETERMINADO A PARTIR DE UMA TABELA PREVIAMENTE ELABORADA DE VALORES DE REFERÊNCIA. BASE DE CÁLCULO ESTABELECIDADA 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 contribuinte interpôs recurso voluntário, anexando novo laudo técnico, *“trazendo as justificativas e correções, a partir dos apontamentos realizados no julgamento de 1ª instância”*, no qual foi apurado um intervalo entre o *“valor máximo admitido de R\$ 17.220.452,30 e o valor mínimo admitido de R\$ 14.599.251,27”*.

Após tecer uma série de críticas ao novo laudo apresentado pelo contribuinte, a UNTI procedeu com uma reanálise do caso, desta feita considerando os dados trazidos pelo próprio contribuinte, o que resultou no valor de R\$ 22.420.048,87 (vinte e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, quarenta e oito reais e oitenta e sete centavos).

É o relatório.

C.A.F. Em 11 de dezembro de 2024.

**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, reitero que, no julgamento do Tema Repetitivo 113, o STJ não 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 contribuinte, o Fisco municipal produziu um primeiro 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).

Além disso, 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 contribuinte, suscitando *“vícios e pontos inconclusivos de maneira a torná-lo incoerente com os valores praticados no mercado”*, de modo que vislumbro ofensa aos princípios da ampla defesa e do contraditório.

Feitas essas considerações, registro que o contribuinte apresentou dois laudos técnicos no decorrer do processo administrativo: o

primeiro, por ocasião do protocolo da reclamação; e o segundo, quando da interposição do último recurso voluntário.

Em relação ao primeiro laudo técnico, reporto-me às críticas da UNTI e às razões de decidir do julgador de primeira instância, que indicam uma série de imprecisões incorridas pelo referido estudo, que o tornam imprestável à finalidade pretendida.

Inclusive, o próprio contribuinte reconheceu tais equívocos, tanto que buscou retificá-los, ao anexar um segundo laudo de avaliação ao recurso voluntário interposto.

Em relação ao segundo laudo trazido pelo contribuinte, acolho os questionamentos suscitados pela UNTI, notadamente a desconsideração de um imóvel exaustivamente citado pelo próprio contribuinte e a utilização de valores de renda média em desconformidade com a fonte da qual eles teriam sido extraídos (site da Prefeitura do Recife).

Por outro lado, é possível notar uma clara contradição por parte do Fisco municipal no curso do processo administrativo, relacionado ao campo de arbítrio dos laudos técnicos por ele produzidos.

É que, em seu estudo laudo técnico, o Fisco municipal escolheu o valor mínimo do terreno no intervalo do campo de arbítrio:

VALOR_MINIMO_TERRENO:	R\$ 22.407.218,00	
VALOR_ESTIMADO:	R\$ 26.361.432,00	VALOR_AVALIAÇÃO: R\$ 22.407.218,00
VALOR_MAXIMO_TERRENO:	R\$ 30.315.646,00	

JUSTIFICATIVA: Considerando a atual conjuntura econômica, foi utilizado um percentual redutor no valor arbitrado dentro do limite inferior do campo de arbítrio.

No entanto, ao refazer o seu estudo com base nas amostras trazidas pelo contribuinte, o Fisco municipal passou a adotar postura diametralmente inversa, optando pelo valor máximo no intervalo do campo de arbítrio:

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	17.389.633,60	19.495.694,67	21.601.755,74
Predição (80%)	15.162.753,21	19.495.694,67	23.828.636,14
Campo de Arbitrio	16.571.340,47	19.495.694,67	22.420.048,87

4. VALOR ARBITRADO 19495694,67

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 22.407.218,00 (vinte e dois milhões quatrocentos e sete mil duzentos e dezoito reais)

Justificativa: Considerando a aproximação com um ponto valorizante, o shopping Tacaruna, e situação privilegiada na quadra, sendo de esquina, foi utilizado um percentual dentro do valor superior do campo de arbitrio.

A diferença de tratamento em relação ao campo de arbitrio não se justifica. Por mais que a escolha entre os valores mínimo, médio e máximo guarde considerável dose de discricionariedade, é evidente que o Fisco municipal deve ser coerente consigo mesmo.

Em outras palavras, a menos que tivesse havido alguma alteração fática e/ou jurídica relevante na situação do imóvel, o que em momento algum foi alegado pelo Fisco municipal, cabia esta aplicar ao segundo laudo os mesmos critérios que adotou em relação ao primeiro, o que não ocorreu no caso concreto.

Ante o exposto, voto no sentido de CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso voluntário, para fixar a base de cálculo do ITBI no valor de R\$ 16.571.340,47 (dezesesseis milhões, quinhentos e setenta e um mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos), correspondente ao valor mínimo dentro do intervalo do campo de arbitrio do segundo laudo produzido pelo Fisco municipal.

É o voto.

C.A.F. Em 18 de dezembro de 2024.

**RAPHAEL HENRIQUE LINS TIBURTINO DOS SANTOS
RELATOR**