

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº
15.40945.8.20
RECORRENTE: NETUNO ALIMENTOS S/A
Endereço Imóvel: Rua Professor Nestor Bezerra,
186, Várzea, Recife, PE
Imóvel Sequencial nº 4.54547.8
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL –
1ª INSTÂNCIA – JULGADOR – JOÃO ANTÔNIO
VICTOR DE ARAÚJO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 034/2026

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE RECLAMAÇÃO – RECURSO VOLUNTÁRIO RECEBIDO E NÃO PROVIDO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE TEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE.
 - 2-O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade.
 - 3-Laudo de avaliação fiscal fundamentado pelo método comparativo direto por meio do uso de dados de mercado e de outros lançamentos fiscais. Elemento probatório da Administração Municipal que observou metodologia reconhecida e parâmetros objetivos, respaldando a substituição do valor declarado, nos termos do art. 51 da Lei Municipal nº 15.563/1991.
 - 4-Mantida a decisão da 1º Instância que julgou improcedente 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

Continuação do Acórdão nº 034/2026

receber e não prover o recurso voluntário, mantendo a decisão de primeira instância, que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento do ITBI.

C.A.F. em, 10 de junho de 2026.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho - RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

Carlos Gilberto Dias Júnior

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 15.40945.8.20
RECORRENTE: NETUNO ALIMENTOS S/A
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – JOÃO
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de reclamação contra o lançamento do ITBI, formulada pelo contribuinte **NETUNO ALIMENTOS S/A**, CNPJ – 00.580.504/0001-28, contra o lançamento do ITBI do imóvel de sequencial nº 4.54547.8, localizado na Rua Professor Nestor Bezerra, 186, Várzea, Recife, Pernambuco.

O Setor competente avaliou o imóvel em R\$ 18.159.542,00 (Dezoito milhões e cento e cinquenta e nove mil e quinhentos e quarenta e dois reais).

O contribuinte se insurge contra o valor arbitrado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de R\$ 7.885.000,00 (sete milhões e oitocentos e oitenta e cinco mil reais):

O peticionário juntou laudo de avaliação/análise mercadológica fls.39/82pdf.

O setor de ITBI juntou laudo técnico de avaliação imobiliária fls 112/130 pdf.

O julgador de 1º instância analisa o processo e julga improcedente a reclamação contra o lançamento imobiliário, fls 163/169pdf, abaixo:

JULGAMENTO Nº 034.2021

PROCESSO Nº 1540945820

EMENTA – REVISÃO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL - ITBI – BASE DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO FISCAL – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE REVISÃO.

1. A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens imóveis ou dos direitos a eles relativos no momento da ocorrência do fato gerador.
2. Valor venal é o valor de mercado do imóvel, o qual deve ser apurado a partir de avaliação fiscal, conforme disposto no artigo 51 da Lei 15.563, não se confundindo com o preço. Esse é previsto no contrato, o qual pode, em determinadas circunstâncias, destoar daquele.
3. A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana– IPTU não se confunde com a do ITBI.
4. É admissível que sejam considerados como paradigmas imóveis situados em localidades diversas da do avaliando, desde que sejam utilizados fatores de transposição.
3. Cabe ao contribuinte o ônus de provar o equívoco da avaliação fiscal. Laudos que não individualizam os imóveis paradigmas não se prestam a esse desiderato.
4. Pedido improcedente.
5. Decisão não sujeita a reexame necessário, ex vi o conteúdo do art. 221, da Lei n.º 15.563/91.

O julgador de 1º instância informa que a decisão não é sujeita a remessa necessária, conforme o art. 221, inciso IV da Lei 15.563/91.

O contribuinte apresenta recurso voluntário, fls 172/178pdf, contra a decisão de 1º instância informando que o imóvel está localizado em área de habitações populares e sem expressão imobiliária e que o laudo do setor de itbi foi realizado com imóveis localizados em bairros que não apresentam similitude com o imóvel em tela.

O setor de ITBI mantém o seu entendimento referente a avaliação, fls 201/211pdf.

O recurso do contribuinte foi inicialmente implantado como novo processo nº 15.74024.0.21 e ficou apartado do processo de reclamação contra lançamento do ITBI. O que gerou o arquivamento do processo.

Após análise da secretaria do CAF foi identificado a ocorrência e juntado o recurso ao processo.

Desta feita, o processo foi distribuído no dia 12.05.2026, fl. 213pdf, para este relator.

Os autos, então, vieram-me conclusos para análise e julgamento deste recurso.

É o relatório.

C.A.F. Em 03 de junho de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 15.40945.8.20
RECORRENTE: NETUNO ALIMENTOS S/A
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – JOÃO
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo a recurso voluntário 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 é a diferença entre a avaliação realizada pelo fisco e o valor declarado pelo contribuinte.

A avaliação realizada pelo Poder Público. O fisco avaliou o imóvel inicialmente em R\$ 18.159.542,00 (Dezoito milhões e cento e cinquenta e nove mil e quinhentos e quarenta e dois reais). O contribuinte se insurge contra o valor levantado pela fiscalização do ITBI relatando que o valor seria R\$ 7.885.000,00 (sete milhões e oitocentos e oitenta e cinco mil reais). Que entende ser o correto para fins de incidência de ITBI.

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.

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.*

...

§ 3º *Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.*

§ 3º-A *O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 3º, estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes:*

I – análise de preços praticados no mercado imobiliário;

II – informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros;

III – localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e

IV – outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.

§ 4º *Para efeito de apuração da base de cálculo do ITBI, o sujeito passivo apresentará ao Fisco sua declaração do valor venal do imóvel e, estando em conformidade com o que dispõem os §§ 3º e 3º-A, o valor declarado servirá de base de cálculo para o lançamento do imposto.*

§ 4º-A *Se o valor declarado pelo sujeito passivo estiver incompatível com o que dispõem os §§ 3º e 3º-A, a base de cálculo do imposto será arbitrada por Auditor(a) do Tesouro Municipal, em procedimento administrativo, sendo assegurado ao sujeito passivo o contraditório e a ampla defesa, nos termos dos arts. 177, inciso II, 181 e 206.*

♦§ 5º *O arbitramento da base de cálculo do ITBI será realizado mediante avaliação fiscal, que levará em conta os critérios estabelecidos no § 3º-A.*

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

O fisco avaliou o imóvel inicialmente R\$ 18.159.542,00 (Dezoito milhões e cento e cinquenta e nove mil e quinhentos e quarenta e dois reais) e o peticionário se insurge contra o valor arbitrado pela fiscalização do ITBI relatando que pagou um valor de R\$ 7.885.000,00 (sete milhões e oitocentos e oitenta e cinco mil reais):

No caso concreto, verifica-se que o setor de avaliação ITBI instaurou procedimento administrativo, e juntou laudos e documentos para comprovar o valor arbitrado.

Por outro lado, o contribuinte fez o seu recurso e no processo juntou um laudo/avaliação mercadológica.

No seu recurso informa que o local é “área de habitações populares e sem expressão imobiliária”.

Em relação a esta afirmação temos de verificar o tipo de imóvel avaliado. Observa-se que se trata de um galpão com finalidade comercial/industrial perto de uma estrada importante para a logística de Pernambuco. Então a valorização deste tipo de imóvel não está vinculada as habitações ao redor e sim a estrutura física e a logística do local.

No tocante ao laudo do contribuinte verificamos que os imóveis não estão bem definidos a localização e todos são terrenos. Não tendo nenhum galpão, abaixo:

DADO 1

Tipo	Terreno		
Endereço	Br 232 Prox a CC Estradas		
Número	0	Bairro	Curado
Cidade	Jaboatão dos Guararapes	Estado	PE
Informante	Tito		
Fone	(81) 9 9673-5994		
Observação	0		

DADO 2

Tipo	Terreno		
Endereço	Br 232 Terreno ao Lado da Codistil		
Número	0	Bairro	Curado
Cidade	Jaboatão dos Guararapes	Estado	PE
Informante	Leião Judicial		
Fone	(11) 3969-1200		
Observação	0		

DADO 3

Tipo	Terreno		
Endereço	Br 408 Prox. Ao distrito industrial		
Número	0	Bairro	Curado
Cidade	Recife	Estado	PE
Informante	Tito Tito		
Fone	(81) 9 9673-5994		
Observação	0		



Imagem
não disponível

DADO 4

Tipo	Terreno		
Endereço	Br 232 Prox a Br 408		
Número	0	Bairro	Curado
Cidade		Estado	PE
Informante	Erico		
Fone	(81) 9 9673-5994		
Observação			

Coordenada X (lat.)

Coordenada Y (long.)



Imagem
não disponível

DADO 5

Tipo	Terreno		
Endereço	Br 408 prox a arena pernambuco		
Número	0	Bairro	São lourenço
Cidade		Estado	PE
Informante	João (81) 3465-6660		
Fone			
Observação			

Verificamos no processo uma informação importante apresentada, e que este mesmo imóvel foi declarado e avaliado por R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em 2014. E o valor do ITBI foi quitado. Não existe nenhuma ocorrência no mercado imobiliário no Município do Recife que justificasse tamanha desvalorização de um imóvel comercial/industrial, abaixo:

Certidão de Quitação de ITBI
Imposto de transmissão (inter vivos) de bens imóveis e de direitos a eles relativos

1. Processo 15.689145.14	2. Sequencial do imóvel 4545478	3. Inscrição Imobiliária 4.2055.105.03.0191.0000-9	
4. Endereço do imóvel RUA PROF NESTOR BEZERRA, 186 VARZEA, CEP: 50950150, RECIFE-PE			
5. Adquirente(s) 11.054.395/0001-21 DOSA INVESTIMENTOS LTDA 100.0%			
6. Transmissor(es) 00.580.504/0001-28 NETUNO ALIMENTOS S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL			
7. Espécie COMPRA E VENDA	8. Natureza PREDIAL		
9. Observação *****			
10. Valor Declarado R\$ 20.000.000,00	11. Valor Avaliação R\$ 20.000.000,00	12. Data Avaliação 16/09/2014	13. Área do lote 8.214,90

No caso do laudo do setor de ITBI verifica-se que foram usados imóveis indetificados, Galpões e terrenos, em alguns bairros da cidade, conforme já informado pelo julgador de 1º instância, que foi usado o fator de transposição que serve para corrigir distorções referente as localizações dos imóveis. Sendo assim, não encontro motivo para julgar invalido o laudo do fisco. Entendendo a validade do mesmo.

Desta feita, o novo valor de lançamento do fisco deve ser mantido. E o julgamento de 1º instância deve ser mantido em seus termos, tendo a reclamação julgada improcedente.

DECISÃO

Posto isso, voto em receber o recurso voluntário, e nos motivos de fato e direito apresentados no voto, negar-lhe provimento, mantendo a decisão de 1º Instância julgou improcedente a reclamação contra lançamento do ITBI.

É o voto.

C.A.F., em, 10 de junho de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR