

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO Nº 15.02017.0.51
RECORRENTE: GERENTE GERAL DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL – 1ª INSTÂNCIA
– JULGADORA ALCIONE MARIA ARAÚJO DONIDA
CONTRIBUINTE: JOICY CAVALCANTI DE LIMA
Rua Adelino Frutuoso, 199 – aptº 1302 – bairro do
Cordeiro – Recife/PE
Inscrição Municipal nº 773.361-5
RELATORA: **JULGADORA:** MARIA EDUARDA ALENCAR CÂMARA
SIMÕES

ACÓRDÃO Nº 048/2017

- EMENTA:
- 1- REVISÃO DE ITBI - RECURSO VOLUNTÁRIO INTERPOSTO PELO ÓRGÃO QUE EXAROU O ATO ADMINISTRATIVO CONTESTADO. REMESSA NECESSÁRIA.
 - 2- Nos termos do § 1º do art. 55 do Decreto nº 28.021 de 18/06/2014, é cabível a interposição de recurso voluntário por parte do órgão gestor do crédito tributário ou do órgão que exarou o ato administrativo contestado.
 - 3- Diante da análise e valoração das provas constantes dos autos, é possível a adoção, para fins de identificação da base de cálculo do ITBI, do valor indicado no contrato de financiamento relativo ao imóvel em questão, em especial quando a avaliação realizada pela autoridade municipal não apresenta confiabilidade quanto aos critérios adotados e à conclusão obtida.
 - 4- Decisão de primeira instância administrativa integralmente mantida.

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 negar provimento ao Recurso Voluntário interposto pela **autoridade fiscal**, bem como à remessa necessária, nos termos do voto da Relatora.

C.A.F. Em 09 de maio de 2017.

Maria Eduarda Alencar Câmara Simões – RELATORA

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Antônio Carlos F. de Souza Júnior

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL-CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO -
ITBI Nº 15.02017.0.51
RECORRENTE: GERENTE GERAL DE TRIBUTOS
IMOBILIÁRIOS
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – 1ª INSTÂNCIA –
JULGADORA – ALCIONE MARIA
ARAÚJO DONIDA
CONTRIBUINTE: JOICY CAVALCANTI DE LIMA
RELATORA: JULGADORA: MARIA EDUARDA
ALENCAR CÂMARA SIMÕES

RELATÓRIO

Trata-se de pedido de revisão do lançamento do ITBI referente ao imóvel de sequencial n. 773.361-5, por meio do qual o contribuinte contesta o valor da base de cálculo adotada pela autoridade administrativa neste caso concreto, no importe de R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), defendendo que estaria acima do valor de mercado.

Para fins de fundamentar o seu pleito, juntou aos autos contrato firmado com o Banco Santander para fins de financiamento do imóvel em tela, que indicava como valor de avaliação e venda o montante de R\$ 356.668,74 (trezentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos).

Ato contínuo, o ATM se manifesta nos autos mantendo o valor originalmente lançado, defendendo a sua compatibilidade com o mercado imobiliário.

Ao analisar o caso, este Conselho Administrativo Fiscal, identificando a incompletude de informações constantes do laudo apresentado pelo setor de ITBI, solicitou o envio dos autos ao ATM para fins de complementação das informações contidas no laudo.

Em resposta, o ATM apresentou duas ofertas que teriam embasado a elaboração do laudo realizado pela fiscalização (vide fls. 23/25).

Em julgamento de primeira instância administrativa, a Julgadora entendeu pela procedência do pedido de revisão, ante a falta de fundamentação para o valor arbitrado pela fiscalização, determinando que fosse adotado o valor indicado no referido contrato de financiamento anexado aos autos pelo contribuinte.

Insatisfeita com o teor da referida decisão, a divisão de ITBI apresentou Recurso Administrativo (fls. 32/33), sob os seguintes fundamentos: (i) deveria ser mantida a avaliação realizada pelo auditor no presente caso, visto que este é autoridade competente para realização da avaliação do imóvel; (ii) a decisão de primeira instância administrativa teria optado por utilizar apenas a

declaração do contribuinte no sentido de estabelecer qual seria o valor correto da transação imobiliária envolvendo o imóvel em questão, cujo valor estaria abaixo tanto do valor declarado pelo Fisco Municipal, quanto do valor apontado pela instituição financeira que concedeu o crédito ao contribuinte.

O contribuinte, por seu turno, nem recorreu nem apresentou contrarrazões ao recurso interposto pela divisão do ITBI.

Os autos, então, vieram-me conclusos, para análise em sede de segunda instância administrativa do recurso interposto pela divisão de ITBI, bem como da remessa necessária, cabível *in casu* com fulcro no art. 221, I, do CTM.

É o breve relatório.

C.A.F. Em 02 de maio de 2017.

**MARIA EDUARDA ALENCAR CÂMARA SIMÕES
RELATORA**

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL-CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO -
ITBI Nº 15.02017.0.51
RECORRENTE: GERENTE GERAL DE TRIBUTOS
IMOBILIÁRIOS
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – 1ª INSTÂNCIA –

JULGADORA – ALCIONE MARIA
ARAÚJO DONIDA
CONTRIBUINTE: JOICY CAVALCANTI DE LIMA
RELATORA: JULGADORA: MARIA EDUARDA
ALENCAR CÂMARA SIMÕES

VOTO DA RELATORA

Inicialmente, é válido mencionar ser cabível a interposição de recurso voluntário por parte do órgão gestor do crédito tributário ou do órgão que exarou o ato administrativo contestado, quando a decisão de primeira instância for contrária à Fazenda Pública, consoante se depreende da leitura do § 1º do art. 55 do Decreto nº 28.021 de 18/06/2014, *in verbis*:

Art. 55. Das decisões da Primeira Instância Administrativa caberá recurso voluntário, com efeito suspensivo, para a Segunda Instância Administrativa, excetuados os casos de revelia e os de restituição de que trata o art. 200 da Lei n.º 15.563, de 1991, em que a decisão proferida será terminativa.

*§ 1º Em se tratando de decisão contrária à Fazenda Pública Municipal, **poderá o órgão gestor do crédito tributário ou o órgão que exarou o ato administrativo contestado impugná-la mediante recurso voluntário à Segunda Instância Administrativa.***

§ 2º O recurso será interposto por petição escrita dirigida à Primeira Instância do Conselho Administrativo Fiscal - CAF, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de ciência da decisão de Primeira Instância Administrativa.

§ 3º Interposto o recurso voluntário, a Secretaria de Suporte Administrativo fará a sua juntada ao processo fiscal correspondente, encaminhando-o à Segunda Instância do CAF no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

§ 4º O recurso voluntário devolve à Segunda Instância Administrativa o conhecimento de toda a matéria objeto do recurso.

Ultrapassado este aspecto preliminar, passa-se, então, à análise do mérito do referido recurso.

Consoante se depreende da leitura do recurso constante de fls. 99/100 dos autos, a autoridade fiscal apontou que não concorda com a redução do valor imposta pelo julgador monocrático, com base nos seguintes fundamentos: (i) deveria ser mantida a avaliação realizada pelo auditor no presente caso, visto que este é autoridade competente para realização da avaliação do imóvel; (ii) a decisão de primeira instância administrativa teria optado por utilizar apenas a declaração do contribuinte no sentido de estabelecer qual seria o valor correto da transação imobiliária envolvendo o imóvel em questão, cujo valor estaria abaixo tanto do valor declarado pelo Fisco Municipal, quanto do valor apontado pela instituição financeira que concedeu o crédito ao contribuinte.

Verifica-se, contudo, que não merece acolhimento os argumentos do recorrente, consoante demonstrado a seguir.

Como é cediço, o art. 206 do Código Tributário Nacional assim dispõe:

Art. 206. O contribuinte poderá reclamar contra o lançamento contestando o valor da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos – ITBI, **por meio de pedido de nova avaliação encaminhado ao Conselho Administrativo Fiscal – CAF, que proferirá decisão terminativa**, ouvida a Unidade responsável pelo lançamento.

Ou seja, da leitura do dispositivo supra, verifica-se que o próprio CTM determina como procedimento a ser adotado pelo contribuinte o pedido de **nova avaliação**, a ser realizada pelo Conselho Administrativo Fiscal. E ao realizar esta nova avaliação, não estará o CAF usurpando a função de lançar do auditor fiscal, mas sim **avaliando e valorando as provas constantes dos autos, no intuito de identificar o correto valor a ser adotado no caso concreto para fins de lançamento do ITBI.**

Embora o art. 51 disponha que “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**”, não é qualquer avaliação que poderá ser aceita para tal fim. A análise da completude e correção dos laudos de avaliação realizados pela fiscalização é função do CAF determinada pelo CTM, não podendo os seus julgadores de eximirem do exercício desta função.

É válido destacar, outrossim, que, apesar de o Julgador de primeira instância administrativa ter intimado o ATM para fins de complementação do laudo outrora apresentado, limitou-se o fiscal a apresentar duas ofertas que teriam embasado a elaboração do laudo realizado pela fiscalização (vide fls. 23/25), as quais não são suficientes para embasar o levantamento realizado pela fiscalização. Até porque, este Conselho tem entendido que a consulta a ofertas, inclusive extraídas da internet, por si só, não se presta a embasar laudo de avaliação para fins de cobrança do ITBI, visto que representam tão somente o valor que está sendo pedido, não correspondendo necessariamente ao valor de mercado do imóvel.

A decisão de primeira instância administrativa, ao analisar e valorar as provas constantes dos autos, portanto, entendeu corretamente que a fiscalização apresentou laudo eivado de fundamentação, com uma série de incompletudes, e que não se revestiria da confiabilidade necessária ao seu acolhimento, pelo que entendeu por adotar o valor indicado no contrato de financiamento firmado com o Banco Santander (vide fl. 10-verso dos autos).

Entendo que o julgador de primeira instância tinha competência para assim proceder, não tendo usurpado a função de lançamento, como alegado pela Recorrente.

Nesse contexto, vê-se que os argumentos trazidos pela fiscalização encontram-se eivados de fundamento. A fiscalização não logrou demonstrar como

chegou ao valor da avaliação realizada. Ao contrário, consoante apontado pela decisão recorrida, o laudo apresentado pela fiscalização apresenta uma série de incompletudes que retiram por completo a sua credibilidade.

De outro norte, constata-se que a decisão de primeira instância administrativa, ao contrário do que apontou a recorrente em seu recurso, não acolheu o valor simplesmente declarado pelo contribuinte, mas sim o valor indicado no contrato de financiamento firmado com o Banco Santander.

No caso em deslinde, portanto, percebe-se, por meio da análise e valoração das provas constantes dos autos, que a fiscalização não logrou justificar a conclusão a que chegou quanto à fixação da base de cálculo do ITBI que entendia aplicável.

O contribuinte, por seu turno, apresentou documentação hábil a desconstituir o lançamento realizado pelo Fisco (avaliação da instituição financeira).

Diante do exposto, entendo por negar provimento ao recurso voluntário em tela, para fins de manter a decisão de primeira instância administrativa na sua integralidade, fixando o valor do imóvel em R\$ 356.668,74 (trezentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos) para fins de base de cálculo do ITBI.

Sendo assim, sobre R\$ 150.000,00, financiados pelo Santander, deverá ser aplicada a alíquota de 1%, correspondente ao montante de R\$ 1.500,00, e, sobre o valor remanescente, de R\$ 206.668,74, deverá ser aplicada a alíquota de 3%, correspondendo ao montante de R\$ 6.200,06.

É como voto.

C.A.F., em, 09 de maio de 2017.

**MARIA EDUARDA ALENCAR CÂMARA SIMÕES
RELATORA**