

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.204

Sessão do dia 18 de setembro de 2025.

Publicado no D.O. Rio de 19/11/2025

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.599Recorrente: **FLÁVIO ALMEIDA CAPIBERIBE**Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**Relator: Conselheiro **MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO**Representante da Fazenda: **ANDRÉ BRUGNI DE AGUIAR****ITBI – RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO – BASE DE
CÁLCULO – VALOR VENAL – MANUTENÇÃO**

Mantém-se o valor venal adotado como base de cálculo do ITBI e confirmado na decisão de Primeira Instância, quando a peça recursal não aponte erros que justifiquem sua alteração. Recurso Voluntário improvido. Decisão por maioria.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS****RELATÓRIO**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 50/53, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por FLÁVIO ALMEIDA CAPIBERIBE contra a decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (FP/REC-RIO/CRJ) de julgar improcedente a impugnação apresentada ao indeferimento de restituição¹ parcial do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso – ITBI pago na guia nº 2523672, no valor de R\$ 17.239,48.

¹ Refira-se que, na capa deste processo, consta anotação à caneta referindo tratar-se de pedido de restituição total, o que não é o caso.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.204**

Em seu pedido inicial de restituição, o contribuinte argumentou que a guia paga se utilizara de base de cálculo arbitrada pelo Fisco em R\$ 2.634.649,44, ao passo que o correto, conforme decisão da 1ª Seção do STJ no julgamento do REsp nº 1.937.821 (Tema 1.113 no rito dos recursos repetitivos), teria sido utilizar o “valor real da transação”, isto é, aquele constante da escritura de compra e venda (v. fls. 12), que seria de R\$ 2.060.000,00.

Reconheceu que o imóvel (um apartamento de 172 m² situado na Rua Prudente de Moraes, 137/702, em Ipanema) teria sido adquirido por preço abaixo da média do mercado (fls. 06), mas justificou dizendo que, no momento da aquisição, o bem estaria necessitando de reformas. Não juntou, porém, nem fotos nem laudo técnico para amparar tal assertiva.

Por fim, sublinhou que a base de cálculo do ITBI não se confundia com necessariamente com aquela praticada pelo IPTU.

Com base em tal sorte de argumentação, pleiteou o contribuinte a restituição de R\$ 17.239,48, que vem a ser exatamente a diferença entre o imposto oriundo da base de cálculo arbitrada pelo Fisco e aquele que seria obtido se adotado como base de cálculo o valor declarado na escritura.

Recebido o pedido, a Gerência de Fiscalização do ITBI intimou o contribuinte a apresentar laudo técnico com base na norma NBR 14653 da ABNT, grau mínimo de fundamentação II, com elementos amostrais perfeitamente identificados e acompanhado da carteira do CREA ou CAU do autor do estudo técnico. Exigiu, também, a apresentação de fotos que permitissem a verificação das características construtivas do bem.

Em resposta, o intimado se limitou a dizer que não estava questionando o que chamou de “*valor da planta de valores adotado pela prefeitura para calcular o ITBI*”, logo não seria necessário laudo. Reiterou a argumentação sobre o Tema nº 1.113 do STJ.

Reiterou que a base de cálculo do ITBI não estava vinculada à do IPTU. Sustentou que o valor declarado por contribuintes goza de presunção de adequação ao mercado, a qual somente poderia ser afastada mediante processo administrativo regular de arbitramento. Afirmou que o Fisco não poderia estabelecer unilateralmente uma base de cálculo arbitrada para afastar aquela declarada pelos particulares na transação.

Acrescentou: “*não se está querendo comprovar que a base de cálculo usada pela prefeitura está errada, simplesmente por destoar de valores praticados no mercado ou até das condições específicas do imóvel em questão [...] a fundamentação do pedido não se refere a contestar a base de cálculo adotada pela prefeitura em confronto com o valor de mercado, o que, aí sim, ensejaria anexação de um laudo de avaliação*”.

Ato contínuo, ante a recusa do contribuinte em atender as exigências documentais para análise do pedido, a Gerência de Fiscalização do ITBI indeferiu o pleito do contribuinte.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.204**

Em sua impugnação a tal indeferimento, o contribuinte alegou que a decisão de tal Gerência seria nula, por não ter abordado um argumento de seu pedido, que seria a jurisprudência do STJ. Faleceria à decisão a devida motivação, prejudicando, assim, seu direito de defesa. Reiterou sua argumentação sobre suposta inexigibilidade do laudo. Insistiu nos demais argumentos já apresentados no seu pedido original.

Em sua instrução para o julgamento de primeira instância da impugnação, a Gerência de Fiscalização do ITBI pontuou que o presente processo servia exatamente para afastar a presunção de veracidade da base de cálculo declarada, quando o contribuinte, instado a apresentar documentação que amparasse o valor declarado, não cumprisse a exigência.

Em suas razões de decidir, a FP/REC-RIO/CRJ salientou que a atuação da fiscalização tributária é vinculada à lei, por força do art. 142 do CTN, e que o art. 14 da Lei nº 1.364/1988 define a base de cálculo do ITBI como o valor venal do imóvel, assim entendido o valor corrente de mercado do bem, na data em que for efetuado o pagamento. A lei não determinava que tal base devesse coincidir com o valor declarado pelas partes no negócio, possibilitando o arbitramento quando o Fisco com ela não concordasse (§ 2º do referido art. 14).

Agregou ter sido oferecida ao contribuinte a chance de sustentar com provas a veracidade da sua base declarada, mas tal chance havia sido desperdiçada. Por fim, destacou que o art. 927, III, do CPC deixa claro que o poder vinculante dos acórdãos do STJ em sede de recursos repetitivos só alcança os juízes e tribunais, não os órgãos administrativos.

A decisão da CRJ foi cientificada ao contribuinte em 06/09/2023 (v. fls. 40). O Recurso Voluntário foi interposto em 12/09/2023 (v. tela do sistema informatizado fazendário de recebimento de petições e documentos pela via eletrônica, às fls. 45). Logo, foi tempestiva sua interposição.

Em sua petição recursal, o contribuinte afirma não ter havido arbitramento da base de cálculo pelo Fisco, pois este dependeria da ocorrência cumulativa de dois requisitos previstos no art. 148 do CTN: dar-se mediante processo regular e não merecerem fé, ou serem omissos, os documentos e declarações do sujeito passivo ou de terceiros.

Afirma que nenhum dos dois requisitos teria se configurado. A uma porque não teria havido um processo de arbitramento (sequer haveria um número a identificá-lo). A duas porque não teria havido prova de desmerecimento de fé quanto ao valor declarado, consignado em escritura lavrada em cartório autorizado pelo Poder Público, além de acatado pelo Fisco federal na declaração de imposto de rendas do contribuinte.

Cita precedente do TJ-PR em prol da necessidade de contraditório quando do arbitramento.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.204**

Reitera suas alegações impugnatórias sobre separação entre bases de cálculo do ITBI e do IPTU e sobre a suposta desnecessidade de laudo seu a amparar o valor que sustenta. Insiste na fundamentação com base na tese do Tema nº 1.113 de recursos repetitivos do STJ, destacando que tal tese não exige apresentação de laudo por parte do contribuinte. Afirma que o ônus da prova, pelo art. 148 do CTN, caberia ao Fisco, não ao contribuinte.

Por outro lado, sustenta que as autoridades administrativas estariam, sim, vinculadas às teses do STJ em sede de recursos repetitivos. Cita, nesse sentido, doutrina de Bruno Ventura, Rodrigo Martone e Sérgio Farina Filho, bem como de Dayse Simeão Pereira. Pontua que a tese do Tema nº 1.113 era o fundamento de seu pedido de restituição. Cita precedentes do TJ-RJ (2022), TJ-DF (2023) e TJ-SP (2022) em prol da tese que sustenta no Recurso Voluntário.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO VENCEDOR
Conselheiro **RELATOR**

O Recurso Voluntário não merece prosperar.

O cerne da questão reside em definir a base de cálculo correta para o ITBI e a quem compete o ônus de provar o valor venal do imóvel. O Recorrente fundamenta sua pretensão exclusivamente na aplicação da tese firmada pelo STJ no Tema 1.113, que privilegia o valor da transação declarado pelo contribuinte.

Contudo, a legislação tributária municipal, em harmonia com o art. 38 do CTN, é clara ao definir a base de cálculo como o **valor venal de mercado** do bem. Isso confere à autoridade fiscal o poder-dever de arbitrar tal valor sempre que discordar daquele declarado, conforme o § 2º do art. 14 da Lei nº 1.364/1988. O valor declarado pelo contribuinte possui presunção relativa de veracidade, que pode ser afastada pelo Fisco.

Foi precisamente o que ocorreu no presente caso. Diante da discrepância entre o valor declarado e o valor de mercado apurado, a Fazenda arbitrou a base de cálculo.

Ao Recorrente, no âmbito do processo administrativo de restituição, foi oportunizado o contraditório para que comprovasse suas alegações. A justificativa de que o imóvel necessitava de reformas, o que supostamente reduziria seu valor, é uma alegação de fato que demanda prova técnica. Intimado a apresentar um laudo técnico em conformidade com **a norma NBR 14653 da ABNT, o contribuinte explicitamente se recusou a fazê-lo.**

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.204**

O motivo alegado para a recusa foi que sua argumentação não visava contestar o valor de mercado arbitrado pelo Fisco, **mas sim aplicar a tese jurídica do Tema 1.113 do STJ**, o que, em sua visão, **tornaria a produção do laudo desnecessária**.

Nos termos dos arts. 35 e 80 do Decreto nº 14.602/1996, compete ao sujeito passivo instruir sua impugnação com os documentos que a fundamentam. Ao não fazê-lo, o Recorrente deixou de cumprir com seu ônus probatório, inviabilizando a comprovação do direito pleiteado.

Por fim, quanto à vinculação à decisão do STJ, a Representação da Fazenda destaca, com acerto, que o acórdão ainda não transitou em julgado, pois está pendente de análise recurso extraordinário perante o STF. Assim, não há que se falar em aplicação vinculante e imediata na esfera administrativa.

Ante o exposto, voto pelo **NÃO PROVIMENTO** do Recurso Voluntário, mantendo-se integralmente a decisão recorrida que indeferiu o pedido de restituição parcial.

É como voto.

VOTO VENCIDO

Conselheiro **IURI ENGEL FRANCESCUTTI**

Trata-se o presente caso de recurso voluntário interposto contra decisão que indeferiu pedido de restituição de ITBI, tendo como pano de fundo discussão a respeito da correta base de cálculo do referido imposto na aquisição (compra) de um imóvel residencial localizado na Rua Prudente de Moraes, nº 137/702, Ipanema.

O ITBI foi pago com base no valor arbitrado pela municipalidade, de R\$ 2.634.649,44. Defende o Recorrente que deveria prevalecer o “valor real da transação”, isto é, aquele constante da escritura pública de compra e venda, de R\$ 2.060.000,00, e, assim, o seu direito à restituição do excesso pago, considerando a diferença entre as duas bases de cálculo.

Em essência, entendeu o d. Conselheiro Relator que, diante da inexistência de prova (laudo técnico) a amparar a pretensão do Recorrente, deve prevalecer o valor calculado pela municipalidade.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES**Acórdão nº 19.204**

Peço vênia ao d. Relator para divergir, na medida em que entendo que a base de cálculo do imposto deve corresponder ao efetivo valor da transação, isto é, R\$ 2.060.000,00.

Isto porque, quando do julgamento do Tema 1.113, concluiu o STJ que (a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; (b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); (c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Entendo que tais conclusões devem prevalecer no caso, ainda que tal julgado ainda não tenha transitado em julgado, pois me parece que conferem a melhor interpretação à legislação de regência. Afinal, salvo prova em contrário a demonstrar eventual fraude ou simulação, o que melhor representa o valor venal é, justamente (e desculpando-me pela redundância), o seu efetivo valor de venda (afinal, valor venal significa o valor de mercado do bem), razão pela qual este, em detrimento de qualquer outro, é o valor que deve servir, em princípio, como base de cálculo do ITBI.

Note-se que, no presente caso, o valor constate da escritura de compra e venda não sugere a adoção de preço vil, sendo relativamente próximo daquele considerado pela municipalidade.

Por essa razão, divirjo do d. Relator para DAR PROVIMENTO integral ao Recurso Voluntário, para deferir a restituição, tal como pleiteado, considerando correta a base de cálculo do ITBI de R\$ 2.060.000,00.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **FLÁVIO ALMEIDA CAPIBERIBE** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por maioria, negar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto vencedor do Conselheiro Relator.

Vencidos os Conselheiros IURI ENGEL FRANCESCUTTI e EDUARDO GAZALE FÉO, que davam provimento ao recurso, nos termos do voto do primeiro.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.204

Ausentes da votação os Conselheiros FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA, ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR E BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituídos, respectivamente, pelos Conselheiros Suplentes ANDREA VELOSO CORREIA, EDUARDO GAZALE FÉO e ABEL MENDES PINHEIRO JUNIOR.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2025.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

MARCO ANTONIO FERREIRA MACEDO
CONSELHEIRO RELATOR

IURI ENGEL FRANCESCUTTI
CONSELHEIRO