

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.372

Sessão do dia 10 de fevereiro de 2026.

Publicado no D.O. Rio de 06/05/2026

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 20.983

Recorrente: **MARCELO DA COSTA SANTOS**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relator: Conselheiro **RENATO DE SOUZA BRAVO**

Representante da Fazenda: **MURILO VASCONCELOS LIMA**

**ITBI – RESTITUIÇÃO – VALOR VENAL – ÔNUS
DA PROVA**

Não tendo sido produzida prova capaz de alterar as conclusões do órgão técnico da SMF, é de manter-se a decisão de primeira instância pelo indeferimento do pedido de restituição do ITBI. Recurso Voluntário improvido. Decisão unânime.

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 109/112, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por MARCELO DA COSTA SANTOS (fls. 95/100) em face da decisão do Sr. Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários - F/REC-RIO/CRJ (fls. 89/92), que julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a decisão de indeferimento do pedido de restituição de parte do ITBI (fls. 69) pago através da guia 2433877, incidente sobre a transmissão do imóvel inscrito sob o nº 1297562-9, localizado na Avenida Lúcio Costa, nº 3100, casa 9 – Barra da Tijuca.

Considerando que o relatório apresentado como apoio à decisão recorrida descreve com fidedignidade os fatos até então ocorridos, peço vênica para incorporá-lo à presente promoção e a ele me reportar (cf. folhas 89/91):

Trata o presente de impugnação à decisão que indeferiu o pedido de restituição da importância de R\$ 69.630,00 (sessenta e nove mil, seiscentos e trinta Reais), referente à parte do ITBI pago através da **guia nº 2.433.877**, em 20/10/2021, no valor de R\$ 114.630,00 (cento e quatorze mil, seiscentos trinta Reais), relativo à compra e venda do

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.372

imóvel acima identificado, de acordo com o espelho de protocolo de fls. 34 e confirmação de entrada em receita de fls. 35.

A base de cálculo considerada na guia para fins de apuração do ITBI devido foi o valor de mercado para o imóvel na data do pagamento do imposto, ou seja, R\$ 3.821.000,00 (três milhões, oitocentos e vinte e um mil Reais).

Em conjunto com o requerimento inicial de fls. 02, o impugnante fez juntada petição (fls.05/12) na qual alegou que a municipalidade não considerou o valor declarado para fins de cálculo do ITBI, citando o Tema 1.113 do STJ, que não caberia o arbitramento da base de cálculo sem que houvesse procedimento fiscal para isso, e que o imóvel foi avaliado muito acima do valor de mercado.

Para apoiar as suas razões, o postulante juntou:

1. Cópia da guia de ITBI nº 2.433.877 (fls. 19), tendo como adquirente Marcelo da Costa Santos, referente à compra e venda do imóvel localizado na Av. Lúcio Costa, 3100, Casa 09, Barra da Tijuca, com valor declarado de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Reais) e base de cálculo de R\$ 3.821.000,00 (três milhões, oitocentos e vinte e um mil Reais);

2. Cópia da certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis, referente à matrícula 115.801 (fls. 21/28), com a descrição Avenida Sernambetiba, lote 12 do PA 26.779, fração 1/150 do terreno correspondente à casa 9 com entrada pelo nº 3.100; em que consta o registro R-16 da compra e venda do respectivo imóvel pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Reais);

3. Cópia da escritura de compra e venda, lavrada no 9º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Livro 2.895, Folhas 012-014v, Ato 005 (fls. 29/33), na qual consta que o imóvel foi vendido pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Reais);

Em decorrência do teor do requerimento do contribuinte, o processo foi enviado para a Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (F/REC-RIO/AAT), que emitiu parecer opinando pelo indeferimento do pedido de restituição, pelo fato de **a ter sido exigido do contribuinte laudo avaliatório normativo e documentação comprobatória, em conformidade com NBR 14.653-1/2, o que não foi apresentado pelo contribuinte** (fls. 67/68).

Às fls. 69, o Fiscal de Rendas Diogo Siqueira Nogueira, lotado na Gerência de Fiscalização do ITBI (F/REC-RIO/CIT-2), opinou pelo indeferimento do pedido de restituição parcial do ITBI, sem apreciação do mérito, uma vez que não houve atendimento às exigências básicas para dar continuidade à análise do caso em questão.

A Gerente de Fiscalização do ITBI (F/REC-RIO/CIT-2), acatando este parecer, **indeferiu o pedido de restituição parcial feito pelo contribuinte** (fls. 70).

CONSELHO DE CONTRIBUENTES

Acórdão nº 19.372

Após tomar ciência da decisão, o contribuinte fez juntada de impugnação tempestiva contra a decisão de indeferimento da restituição parcial (fls. 72/83), na qual requereu, em síntese, que a decisão de fls. 70/71 seja reformada e concedida a restituição do ITBI no valor de R\$ 69.630,00 (sessenta e nove mil, seiscentos e trinta Reais), com base nos seguintes argumentos: (1) violação ao art. 18 da Lei 1.364/1988 e ao art. 74, §2º do Decreto Municipal nº 14.602/1996; (2) violação ao art. 148 do Código Tributário Nacional e do Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça; e (3) desnecessidade da apresentação, pelo contribuinte, do laudo técnico/NBR 14653 ABNT.

Em atendimento ao que dispõe o artigo 86 do Decreto nº 14.602/96, o Fiscal de Rendas Diogo Siqueira Nogueira, lotado na F/REC-RIO/CIT-2, apresentou **informação fundamentada** em que **propôs o indeferimento do pedido do contribuinte** com base, em resumo, nos seguintes argumentos (fls. 88): (1) no processo de revisão de nº 04/451.663/2021, houve discussão sobre o valor venal do imóvel antes da emissão e pagamento da guia de ITBI, não cabendo falar em desrespeito ao art. 18 da Lei 1.364/88, do art. 74, do Decreto Municipal 14.602/96, do art. 148 do CTN e do tema 1.113 do STJ; (2) o tema 1.113 do STJ não possui poder vinculante junto à administração pública; e (3) a atividade tributária é vinculada à Lei." (grifos no original)

No julgamento em primeira instância, o ilustre parecerista asseverou:

- que pelo disposto no art. 14, §2º, da Lei nº 1.364/1988, antes contido no art. 18 da mesma norma, revogado pela Lei nº 5.740/2014, o valor da base de cálculo para fins de cobrança do ITBI deve ser arbitrado pela autoridade fiscal quando esta discordar do valor declarado pelo contribuinte;

- que a exigência de relatório de arbitramento prevista no art. 74, §2º, do Decreto nº 14.602/1996 não se aplica aos procedimentos para emissão de guia de ITBI ou para pedido de restituição de indébito tributário;

- que a legislação municipal, mas precisamente os arts. 114 a 118, 138 a 154 e 165 a 170, todos do Decreto nº 14.602/1996, dá ao contribuinte diferentes oportunidades de demonstrar, mediante apresentação das provas adequadas, que o valor de mercado do imóvel é diverso daquele arbitrado pelo Fisco;

- que o contribuinte exerceu o seu direito de contraditório, apresentando provas e argumentos no processo de revisão de valor venal nº 04/451.663/2021 e que, nos presentes autos, também está exercendo o contraditório, apesar de ter decidido abrir mão de apresentar o laudo avaliatório exigido pelo órgão técnico;

- que, em consonância com decisões do CCM, é inaplicável ao caso a decisão do STJ no Tema nº 1.113, porque, além de não haver trânsito em julgado, tratou de base de cálculo do ITBI relativa a arrematações em hastas públicas;

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.372

- ser necessária a apresentação do laudo técnico, documento exigido pela Assessoria de Avaliações e Análises Técnicas (AAT), que é, nos termos do art. 148 do Decreto nº 14.602/1996, órgão competente para instruir os autos para decisão sobre restituição de indébitos fundado em alegação de erro no valor venal de imóvel;

- que, à luz do art. 35 do Decreto nº 14.602/1996 e do §7º do art. 2º da Resolução Conjunta SMF/CGM nº 150/2009, cabe ao sujeito passivo produzir as provas que justifiquem a sua pretensão e à autoridade administrativa exigir, a seu juízo, aquelas que julgue necessárias à instrução do processo e indispensáveis à formação do seu convencimento.

Em 19/03/2025, com base no parecer acima aludido, o titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários julgou improcedente a impugnação apresentada e manteve a decisão impugnada.

Irresignado, o Contribuinte interpôs o Recurso Voluntário de fls. 95/100, em que requer o reconhecimento da dispensa de laudo técnico, a reforma da decisão recorrida e a concessão da restituição pleiteada. Em suas razões recursais, revigora exatamente a mesmas teses de sua peça impugnatória.”

A Representação da Fazenda opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O presente litígio foi instaurado com a impugnação ao pedido de restituição de indébito do ITBI incidente sobre a operação de compra e venda do imóvel constituído pela casa 09 do Condomínio Vivendas da Barra, com entrada pelo nº 3.100 da Av. Lúcio Costa, Barra da Tijuca.

O Recorrente, durante todo o curso do presente contencioso, alegou que faria jus à restituição pelo fato de o imóvel ter sido transacionado pelo valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), sendo que a municipalidade atribuiu ao bem o valor de R\$3.821.000,00 (três milhões, oitocentos e vinte e um mil reais).

Além disso, o Recorrente também sustentou ao longo de todo o contencioso que não teria de cumprir o ônus de apresentar qualquer prova técnica ou laudo de avaliação apto a comprovar as suas alegações no tocante ao valor venal do imóvel objeto da transação, sobretudo porque o STJ teria estabelecido, quando do julgamento do recurso que deu ensejo ao seu Tema 1113 (RESP 1.934.821-SP), que o valor declarado pelas partes para a operação gozaria de presunção de veracidade, cabendo ao Fisco se desincumbir do encargo de produzir a prova técnica apta a afastar a referida presunção.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.372

Além do Tema 1113 do STJ, o Recorrente trouxe em seu auxílio o disposto no art. 14, § 2º, da Lei nº 1.364/1988; no art. 74, § 2º, do Decreto nº 14.602/1996 (PAT) e no art. 148 do Código Tributário Nacional como fundamento para não produção de qualquer prova técnica com vistas a demonstrar o valor venal do imóvel, reafirmando que tal ônus incumbiria à municipalidade.

Este Conselho de Contribuintes tem entendimento sedimentado no sentido de que o Tema 1113 do STJ não confere aos administrados a prerrogativa de questionarem o valor venal atribuído a imóvel, para fins de lançamento ou emissão de guia do ITBI, sem apresentação da prova técnica cabível. A uma, porque o referido Tema foi desafiado pela interposição de Recurso ainda pendente de julgamento pelo STF (RE 1.412.419) e, a duas, e mais importante, porque o caso subjacente à discussão que deu ensejo à edição do Tema 1113 do STJ tratou de hipótese bastante específica, distinta da que se apresenta no presente caso, na medida em que no referido precedente o valor venal a que o STJ se referiu dizia respeito a imóvel adquirido por meio de alienação em hasta pública, operação completamente diversa daquela a que se referem os presentes autos.

Com relação ao disposto no art. 14, § 2º, da Lei nº 1.364/1988; no art. 74, § 2º, do Decreto nº 14.602/1996 (PAT) e no art. 148 do Código Tributário Nacional, utilizados pelo Recorrente como fundamento para não produção de qualquer prova técnica com vistas a demonstrar o valor venal do imóvel, reafirmando que tal ônus incumbiria à municipalidade, este Relator reitera o já assentado pela Representação da Fazenda em sua promoção, no sentido de que os referidos comandos não afastam do Recorrente a responsabilidade por produzir as provas técnicas capazes de demonstrar a veracidade das suas alegações quanto ao valor venal do imóvel.

O art. 14, § 2º, da Lei nº 1.364/1988, com a redação conferida pela Lei nº 5.740/2014, estabelece que a autoridade fazendária arbitrará o valor da base de cálculo sempre que não concordar com o valor declarado pelo contribuinte, justamente o que ocorreu no presente caso.

Justamente por isso, o Recorrente buscou fundamento no art. 74, § 2º, do Decreto nº 14.602/1996 para questionar o arbitramento levado a efeito pela municipalidade, mormente no que se refere à suposta falta de aprovação pela autoridade competente do relatório de arbitramento. Ocorre que, como muito bem destacado pelo d. Representante da Fazenda, o referido artigo do PAT não tem a sua aplicação atraída para o presente caso, na medida em que o mesmo se impõe, apenas, quando da lavratura de Auto de Infração, o que não ocorreu no presente caso, uma vez que a quantificação e o subsequente pagamento do imposto devido se deram a partir da mera emissão de guia pela municipalidade, não tendo havido qualquer ato formal de lançamento.

CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Acórdão nº 19.372

A menção ao art. 148 do CTN também não socorre à pretensão do Recorrente. Nesse ponto, peço vênias para adotar como fundamento do presente voto os seguintes excertos da promoção fazendária:

Quanto à invocação ao art. 148 do CTN, em nada se presta a refutar o lançamento em questão. Tal fato emerge do próprio texto do dispositivo, verbis:

“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.”

Conforme facilmente se constata, em nenhum momento o indigitado art. 148 exige que o contraditório administrativo ou judicial nele referido seja prévio ao lançamento. Pelo contrário: o artigo menciona a necessidade de avaliação contraditória apenas “em caso de contestação”. E, como já mencionado anteriormente, após pleito de revisão do valor venal formulado no processo 04/451.663/2021, foi efetuada a avaliação contraditória pelo Fisco (AAT). Logo, restaram perfeitamente atendidos pela Administração Municipal as determinações do art. 148 do CTN.

Destaco que, para além do contencioso instaurado nos presentes autos a partir da impugnação ao indeferimento do pedido de restituição de indébito do ITBI, no âmbito do qual foi franqueada a apresentação de prova técnica pelo contribuinte, houve procedimento específico relativo à revisão de valor venal não litigiosa para fins de lançamento do ITBI relativo à mesma operação, processo este instaurado em setembro de 2021 (04/451.663/2021).

Entendo que tal constatação faz cair por terra a argumentação expendida pelo Recorrente no sentido de que o Fisco não teria se desincumbido do encargo de apresentar os critérios utilizados para fixação da base de cálculo utilizada para expedição da guia. Como asseverou o d. Representante da Fazenda, a avaliação contraditória foi franqueada ao contribuinte desde setembro de 2021. Ocorre que o ora Recorrente não apresentou o laudo técnico necessário para refutar a avaliação feita pelo órgão técnico fazendário, consistente no laudo de avaliação do imóvel pelo Método do Custo de Reprodução, constante de fls. 35/36 do processo 04/451.663/2021.

Inclusive, é oportuno destacar que no âmbito do aludido processo em que se desenvolveu o procedimento de revisão de valor venal não litigiosa para fins de lançamento do ITBI para a mesma operação, o ora Recorrente firmou declaração concordando com a avaliação feita pela Prefeitura do Rio de Janeiro, no valor de R\$3.821.000,00, conforme consta de fls. 41 do processo 04/451.663/2021, justamente o mesmo valor questionado nos presentes autos.

CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Acórdão nº 19.372

Em vista do exposto, não tendo o contribuinte juntado aos autos o elemento técnico probatório necessário para refutar a avaliação feita pelo competente órgão fazendário, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao Recurso Voluntário interposto e mantenho, por seus próprios fundamentos, a decisão recorrida.

É como voto.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **MARCELO DA COSTA SANTOS** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

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

Ausentes da votação os Conselheiros **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR** e **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**, o primeiro substituído pelo Conselheiro Suplente **EDUARDO GAZALE FÉO**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.

FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA
PRESIDENTE

RENATO DE SOUZA BRAVO
CONSELHEIRO RELATOR