

PREFEITURA DE
CAUCAIA

**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**

Contencioso Administrativo Tributário-CAT

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

RESOLUÇÃO Nº 03/2023.

SESSÃO DE JULGAMENTO REALIZADA EM 10/02/2023.

PROCESSOS: 002909/2022 (ORIGINAL) e 005363/2022 (RECURSO).

INTERESSADO: ABDIAS VERAS NETO - CPF: 170.695.803-04.

REQUERIMENTO DE REAVALIAÇÃO DE ITBI.

JULGADOR DE PRIMEIRA INSTÂNCIA: JOSÉ JORGE VIEIRA ALCÂNTARA.

RECURSO DE OFÍCIO.

RECORRENTE: PRIMEIRA INSTÂNCIA ADMINISTRATIVA.

RECORRIDO: ABDIAS VERAS NETO, CPF 170.695.803-04.

RELATOR: EDUARDO ARAÚJO DE AZEVEDO.

PROCURADOR: HELANO LANDIM ALBUQUERQUE.

EMENTA: REAVALIAÇÃO DE IMPOSTO. ITBI. REVISÃO NO CRITÉRIO DE MENSURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. JULGAMENTO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA PELA PROCEDÊNCIA PARCIAL DO LANÇAMENTO. RECURSO DE OFÍCIO INTERPOSTO PELO JULGADOR DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. RECURSO SUBETIDO À ANÁLISE E JULGAMENTO PELO CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT. RECURSO DE OFÍCIO CONHECIDO E IMPROVIDO. ALTERAÇÃO PARCIAL NA DECISÃO SINGULAR. ENTENDIMENTO CONVERGENTE COM O PARECER OPINATIVO DA PGM.

RELATÓRIO

O presente RECURSO é proveniente da Reavaliação do Lançamento de ITBI realizado no imóvel matrícula nº 19.884 do CRI de Caucaia/CE.

DADOS DO REQUERENTE

- NOME: ABDIAS VERAS NETO
- CPF: 170.695.803-04

CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE CAUCAIA
Conselho de Recursos Tributários - CRT
Rua Coronel Correia, 1767, Centro

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

- ENDEREÇO: Rua Gontran Giffoni, nº 366, Apto. 1902, Torre I, bairro Patriolino Ribeiro, Fortaleza/CE.

DADOS DO IMÓVEL:

- MATRÍCULA: 019.884, RI Caucaia/CE.
- NOME DA PROPRIEDADE: Fazenda Cotia - Coité
- ENDEREÇO: Lagoa dos Porcos - Distrito de Jarandragoeira.
- ÁREA TOTAL: 30,26 Há.

Processo nº 002909/2022, de 30 de março de 2022

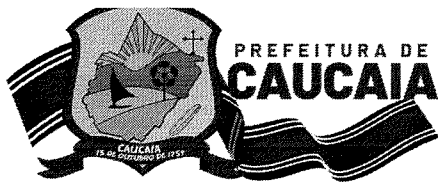
Encontram-se apensos aos autos os seguintes documentos:

- Laudo de Reavaliação;
- Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda;
- Guia de ITBI nº 000069/2022, de 14/03/2022;
- Guia de ITBI nº 0002917, de 02/09/2021;
- Registro Imobiliário relativo à matrícula nº 019.884;
- Documentos de Abdias Veras Neto e sua mulher;
- Documentos de Rafael Silveira Lopes e sua mulher;
- Sentença nº 19/2022 proferida pelo Julgador de 1º Grau.

Analisando os documentos anexados aos autos, verifica-se que terreno objeto da lide foi adquirido por ABDIAS VERAS NETO (46,67%), ABNER VERAS NETO (33,33%) e RAFAEL SILVEIRA LOPES (20,00%), por R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme RI 8/19.884, de 11/10/2021.

Nessa transação, o terreno foi avaliado pela Prefeitura Municipal de Caucaia por R\$ 540.357,15 (quinhentos e quarenta mil, trezentos e cinquenta e sete reais e quinze centavos), conforme Guia de ITBI nº 002917/2021, emitida em 02/10/2021, no valor de R\$ 10.807,14.

Em 30/12/2021, RAFAEL SILVEIRA LOPES vendeu a sua fração de 20,00% (vinte por cento) do terreno para ABDIAS VERAS NETO por R\$ 100.000,00 (cem



PREFEITURA DE
CAUCAIA

**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**

Contencioso Administrativo Tributário-CAT

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

mil reais), conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, apenso às fls. 12/16.

Para fins de formalização da transferência de titularidade do imóvel, a Prefeitura Municipal de Caucaia avaliou o terreno em R\$ 363.120,00 (trezentos e sessenta e três mil, cento e vinte reais), conforme Guia de ITBI nº 000609/2022, emitida em 14/03/2022, e o imposto no valor de R\$ 7.262,40.

Inconformado com a avaliação do imóvel feita pela Prefeitura, o Recorrente requereu a reavaliação do bem.

Foi, então, designada a Auditora de Tributos Municipais, Manuella Montezuma Herbster, para proceder a reavaliação, conforme Laudo expedido em **16/05/2022**, fls. 11 do Processo 002909/2022, cujo resultado referendou a avaliação feita pela Prefeitura, considerando que o preço do m² para imóveis com as características semelhantes ao bem questionado, naquela região, situa-se entre R\$ 6,00 e R\$ 8,00.

O Sujeito Passivo contestou o resultado da **reavaliação**, dando origem ao Processo 005363/2022, e anexou cópia do RI nº 47.810 referente a outro imóvel com características semelhantes às do terreno objeto do presente processo e que foi avaliado pela Prefeitura por R\$ 1,7857 o metro quadrado.

Requereu que fosse avaliado pelo valor expresso no contrato de promessa de compra e venda ou, não sendo aceito pelo fisco, que fosse procedida nova reavaliação.

DO JULGAMENTO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA ADMINISTRATIVA

O julgamento em Primeira Instância, proferido pelo julgador, José Jorge Vieira Alcântara, conforme Sentença nº 19/2022, concluiu pela PROCEDÊNCIA PARCIAL do lançamento do imposto, reduzindo o valor devido de R\$ 7.262,40 para R\$ 5.325,76.

Analisando o relatório, observa-se que o Julgador de 1º Grau destacou as seguintes alegações apresentadas pela Defesa:

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

a) Decisão do STJ – Resp; 1937821 SP 2020/0012079-1, com repercussão geral, segundo a qual cabe ao fisco provar que o preço do valor de aquisição de terreno não corresponde ao seu valor de mercado;

b) relacionou situações específicas que desvalorizam o imóvel objeto do pedido de reavaliação.

Com relação ao valor de mercado, na análise do julgamento foram utilizadas o art. 173 do CTMC e o art. 148 do CTN., concluindo pela necessidade de arbitramento do valor do metro quadrado de terreno com características semelhantes ao do imóvel em questão naquela região.

Visando respaldar a tese de que o valor cobrado pela Prefeitura é muito superior ao valor de mercado, a Recorrente apreendeu uma guia de ITBI relativa à venda de um imóvel na vizinhança, cuja avaliação feita pela Prefeitura foi bem inferior ao valor atribuído ao terreno em questão. Terreno relativo à matrícula nº 47.810, com 28.000m² avaliado por R\$ 50.000,00, fls. 35/36 do processo 002909/2022.

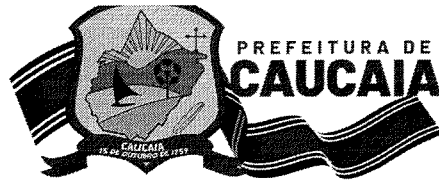
Foi considerado, também, o Laudo de Avaliação assinado pela Auditora do Tesouro Municipal, Manuella Montezuma Herbster, em 16/05/2022, cujo valor do metro quadrado na região situa-se entre R\$ 6,00 e R\$ 8,00.

Com base nos documentos que fazem referência do preço do metro quadrado de terreno na região, o julgador de 1º Grau efetuou a média aritmética compreendendo os seguintes valores:

- R\$ 6,00 (Laudo de Avaliação);
- R\$ 8,00 (Laudo de Avaliação);
- R\$ 1,96 (Guia de ITBI nº 002917/2021);
- R\$ 1,65 (Valor informado pelo Recorrente)

Cálculo: $(6,00 + 8,00 + 1,96 + 1,65)/4 = R\$ 4,40$.

Portanto, o valor do terreno foi arbitrado em R\$ 266.288,00 (60.520m² X R\$ 4,40) e o valor do ITBI em R\$ 5.325,76.



**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**

Contencioso Administrativo Tributário-CAT

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

Parecer da PGM

A Procuradoria Geral do Município - PGM, representada pelo ilustre Procurador, Dr. Helano Landim Albuquerque, em seu Parecer nº 03/2023, opinou pelo conhecimento do Recurso de Ofício, por cabimento legal, mantendo-se a decisão proferida no Julgamento em Primeira Instância, com a devida correção de valores, nos termos da fundamentação que faz parte do seu Parecer.

Foi comunicado em 30/01/2023 à Presidência do CRT que o processo em análise está apto para julgamento pelo colegiado.

É o relatório, no essencial.

Passa-se a decidir.

Handwritten signatures and initials:
b.
R
L
Q

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

RAZÕES DO VOTO

I – DA ADMISSIBILIDADE

Trata-se de Recurso de Ofício.

O Laudo de Reavaliação foi apresentado em 16/05/2022 e o Sujeito Passivo ingressou com Recurso no dia 07/06/2022, dando origem ao processo nº 005363/2022. Portanto, dele tomo conhecimento e passo a analisar o mérito.

II – DO MÉRITO

1. Introdução

Em conformidade com o art. 281, §3º, do CTMC, segundo o qual a interposição do Recurso de Ofício devolve à instância superior o exame de toda a matéria em discussão, passo a análise completa do processo.

2. Análise

Analisando as peças que compõem os processos, pode-se relatar os seguintes fatos:

Em 11/10/2021, o terreno da matrícula nº 19.884 foi comprado por Abdias Veras Neto (46,67%), Abner Veras Neto (33,33%) e Rafael Silveira Lopes (20,00%), com área total de 302.600m², por R\$ 500.000,00, conforme RI 8/19.884, tendo sido avaliado pela Prefeitura em R\$ 540.357,15, conforme Guia de ITBI nº 0002917, no valor de R\$ 10.807,14. Portanto, o m² foi avaliado em R\$ 1,7857.

Em 30/12/2021, Rafael Silveira Lopes vendeu sua fração de 20% no terreno para Abdias Veras Neto, ou seja, 60.520m², por R\$ 100.000,00, conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, fls. 12/16, do processo 002909/2022. A Prefeitura avaliou o terreno em R\$ 363.120,00 o que equivale a R\$ 6,00 por m², conforme Guia nº 000609/2022, emitida em 14/03/2022, com o ITBI no valor de R\$ 7.262,40.

Handwritten initials and marks:
Q
D
b
n

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

Em **28/03/2022**, inconformado com a majoração excessiva no preço do m², por tratar-se do mesmo imóvel, no prazo de apenas 6 meses entre as duas avaliações, o Interessado solicitou a reavaliação do bem e anexou os dados relativos à venda de um imóvel situado nas proximidades do terreno em discussão e com características que o tornam mais valorizado, o qual a Prefeitura avaliou em R\$ 1,7857 por m², em janeiro de 2021.

Foi, então, designada a Auditora de Tributos Municipais, Manuella Montezuma Herbster, para proceder a reavaliação, conforme Laudo expedido em **16/05/2022**, fls. 11 do Processo 002909/2022, cujo resultado referendou a avaliação feita pela Prefeitura, considerando que o preço do m² para imóvel com as características semelhantes às do bem questionado, naquela região situa-se entre R\$ 6,00 e R\$ 8,00.

Em **07/06/2022**, o Sujeito Passivo contestou o resultado da **reavaliação**, dando origem ao Processo 005363/2022.

Na contestação, o Recorrente anexou cópia do RI nº 47.810 referente a outro imóvel com características semelhantes às do terreno objeto do presente processo e que foi avaliado pela Prefeitura por R\$ 1,7857 o metro quadrado. Informou que o terreno da matrícula nº 47.810 apresenta características que o valorizam mais do que o terreno da lide, tais como: menor distância da rodovia, acesso asfaltado e menor distância para equipamentos públicos.

O processo foi encaminhado para apreciação e julgamento na Primeira Instância Administrativa, que proferiu a Sentença nº 19/2022.

O Julgador de 1º Grau, José Jorge Vieira Alcântara, embasou seu julgamento nos artigos 168/173 do CTMC, no art. 148 do CTN e na Decisão do STJ – Resp: 1937821 SP 2020/0012079-1 e concluiu que seria necessário arbitramento para apuração do valor de mercado, mediante “processo regular”, em acatamento aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

E, para efetuar o cálculo do valor de mercado, considerou as seguintes amostras e seus respectivos valores:

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

- a) valor atribuído pela Prefeitura na primeira avaliação do terreno, em 11/10/2021, ou seja, R\$ 1,78, que, após correção para o ano de 2022, importou em R\$ 1,96;
- b) valor informado pelo Requerente com base no valor do contrato de promessa de compra e venda, ou seja: R\$ 1,65 (R\$ 100.000,00 dividido por 60.520m²);
- c) valores extraídos do Laudo de Reavaliação, ou seja: R\$ 6,00 e R\$ 8,00.

Efetou a média aritmética de 1,96, 1,65, 6,00 e 8,00 e apurou R\$ 4,40 o preço do m². Avaliou o imóvel em R\$ 266.288,00 (60.520m² X R\$ 4,40) e calculou o ITBI em R\$ 5.325,76.

3. Conclusão

O Requerente apresentou documentos que comprovam o valor da avaliação atribuído ao imóvel da matrícula nº 47.810, que não foi considerado no julgamento de 1º Grau. O valor avaliado pela Prefeitura em R\$ 50.000,00 para um terreno de 28.000m², correspondendo a R\$ 1,78, portanto, o mesmo valor do imóvel da matrícula nº 19.884, na primeira operação.

No Laudo de Reavaliação, foi informado que o preço do m² varia entre R\$ 6,00 e R\$ 8,00 e o Julgador de 1º Grau considerou, erroneamente, esses valores como sendo 2(duas) amostras distintas e não a média aritmética dos dois valores.

Considerando os ajustes descritos nos parágrafos precedentes, considero adequada a aplicação do arbitramento para o cálculo do metro quadrado, tomando por base os seguintes valores das respectivas amostras:

Amostra 1: valor do imóvel da matrícula nº 47.810, corrigido para o ano de 2022, ou seja: R\$ 1,96;

Amostra 2: valor do imóvel da matrícula nº 19.884, corrigido para o ano de 2022, ou seja: R\$ 1,96;

Amostra 3: valor do terreno constante do contrato de promessa de compra e venda, corrigido para o ano de 2022, ou seja, R\$ 1,83;

Contencioso Administrativo Tributário-CAT

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

Amosta 4: valor médio apurado pela reavaliação, conforme Laudo, ou seja R\$ 7,00.

A média aritmética dos valores das 4 (quatro) amostras é R\$ 3,1875 e que, corrigido para o ano de 2023, correspondente a R\$ 3,37.

Assim o valor atual do imóvel é R\$ 203.952,40 (duzentos e três mil, novecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos), ou seja: 60.520 m2 X R\$ 3,37, e o valor do ITBI é R\$ 4.079,05 (quatro mil, setenta e nove reais e cinco centavos).

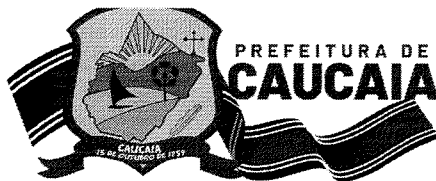
É o meu entendimento.

VOTO

Com base no exposto, em consonância com o parecer opinativo da douta PGM, voto pela utilização do critério de arbitramento para apuração do cálculo do preço de mercado do metro quadrado do imóvel e pela adoção da totalidade das amostras de preços contidas nos documentos anexados aos autos, mantendo o critério, mas divergindo dos cálculos efetuados pelo Julgador de 1º Grau.

É como voto.

9
b
K
D



PREFEITURA DE
CAUCAIA

**Secretaria Municipal de
Finanças, Planejamento
e Orçamento**

Contencioso Administrativo Tributário-CAT

CONSELHO DE RECURSOS TRIBUTÁRIOS - CRT

DECISÃO

"Vistos, examinados e discutidos os Pedidos de Avaliação e Reavaliação do imóvel com Matrícula nº 19.884, RI Caucaia/CE, em que é Recorrente a PRIMEIRA INSTÂNCIA ADMINISTRATIVA e Recorrido ABDIAS VERAS NETO, CPF 170.695.803-04.

DECIDEM os membros da Segunda Instância Administrativa do Conselho de Recursos Tributários – CRT, nos termos do voto do relator, em consonância com o parecer opinativo da douta PGM, por unanimidade, CONHECER do Recurso DE OFÍCIO, acatando a Decisão proferida no Julgamento em Primeira Instância, mantendo o critério, mas divergindo dos cálculos efetuados, para fixar o valor do terreno em R\$ 203.952,40 (duzentos e três mil, novecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos) e o valor do ITBI em R\$ 4.079,05 (quatro mil, setenta e nove reais e cinco centavos).

Resolução lida e aprovada na Sala das Sessões da Segunda Instância Administrativa, em Caucaia-CE, em 14 de fevereiro de 2023."

Júlio Alcides Espínola Filho

Presidente do Conselho de Recursos Tributários - CRT

Helano Landim Albuquerque

Procurador do Município

Antônio Jarbas Pinheiro de Farias

Conselheiro Fazendário

Eduardo Araújo de Azevedo

Conselheiro Classista