



CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES

Rua 25 de Março, 26, Centro, CEP 29300-100
email: cmcontribuintes@cachoeiro.es.gov.br
Cachoeiro de Itapemirim/ES

ACÓRDÃO: 009/2026

TIPO: RECURSO

EMPRESA CAPNEIRO LTDA

RECORRENTE

PROCESSOS: 3158/2026 APENSO 3157/2026

**Nº AUTO DE
INFRAÇÃO:**

RELATOR: CARLOS SAPAVINI

REVISOR: TATIANA BARBOSA MATIELO

EMENTA: RECONSIDERAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL – ITBI - VALOR DE MERCADO – NOVA AVALIAÇÃO.

DESCRIÇÃO: Trata-se de recurso administrativo interposto por CAPNEIRO LTDA, em face de decisão administrativa que indeferiu pedido de revisão de avaliação do imóvel para fins de ITBI.

DO RELATORIO: Recurso para o reconhecimento de pedido de revisão de avaliação de imóvel para fins de ITBI.

O relator em síntese aduz que verifica-se uma aparente impropriedade no tramite legal deste feito. Houve a decisão de Primeira Instância e de acordo com o inciso V do art. 254 do CTM, não cabe recurso de reconsideração. O pedido de revisão, da recorrente, é tecnicamente um recurso de reconsideração.

Todavia, em que pese a vedação legal à reconsideração, a autoridade fiscal não apenas recebeu a peça, como exerceu o juízo de mérito, proferindo decisão fundamentada que manteve a avaliação. A autoridade julgadora poderia simplesmente não conhecer do recurso, eis que sem previsão



legal. Alias, pelo contrário, com norma cogente negativa, qual seja: não cabe recurso de revisão, ou seja, de reconsideração.

A fiscalização municipal arbitrou o valor do imóvel em R\$ 18.822.543,62, utilizando o Método Involutivo (NBR 14653-1 parte 2), fundamentando-se no potencial de uso da área para loteamento urbano, dado que a atividade econômica da adquirente é a incorporação imobiliária. Assim a recorrente insurge-se contra tal valor, alegando que: o imóvel possui natureza estritamente rural e acesso precário; a base de cálculo deve refletir o estado atual do bem no momento da transmissão, sendo vedada a tributação sobre riqueza futura ou projetos hipotéticos e apresentou laudo técnico (LAUDO nº ES-12.2025LA) que avalia o imóvel em R\$ 1.289.313,62, utilizando o Método Comparativo Direto (NBR 14653-3).

O imóvel objeto da lide possui natureza estritamente rural, conforme documentos nos autos, portanto a autoridade fiscal incorreu em erro metodológico ao aplicar a NBR 14,653-2 (Imóveis Urbanos). Tratando-se de gleba rural, a norma cogente para a avaliação é a NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais). O uso do método involutivo, baseado em um aproveitamento imobiliário hipotético, distorce a base de cálculo ao elevar o valor do bem por meio de uma expectativa de direito, e não por sua realidade física e econômica atual.

Entende que o arbitramento realizado pela autoridade fiscal padece de vício de fundamentação técnica ao aplicar a NBR 14.653-2 (imóveis urbanos) em detrimento da NBR 14.653-3 (imóveis rurais). Considerando que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel no estado em que se encontra (art. 53 do CTM), e em estrita observância ao Tema Repetitivo 1113 do STJ, que estabelece que a base de cálculo deve refletir o valor de mercado do imóvel transmitido em condições normais, não pode prevalecer um arbitramento que desconsidera as características rurais e registrais do imóvel à época do fato gerador.

Assim votou pelo provimento do presente recurso voluntário para o efeito de unicamente reformar a decisão de Primeira Instância, julgando procedente apenas o pedido de revisão de avaliação.

A Conselheira Revisora destacou que entende não ser cabível o presente recurso a este Conselho diante do que se pretende, qual seja, reconsideração da base de cálculo. O entendimento consolidado do STF (Tema 1.124) é que o fato gerador do ITBI



ocorre apenas com a transferência efetiva da propriedade imobiliária, mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis. Promessas de compra e venda ou cessão de direitos sem registro não geram obrigatoriedade de pagamento imediato.

Caso identifique indícios de que o valor do negócio declarado pelo sujeito passivo não condiz com a realidade, o Fisco deve recusar sua chancela, no caso de lançamento por homologação, ou, sendo o lançamento por declaração, instaurar procedimento administrativo, com contraditório e ampla defesa, a fim identificar a quantia adequada a expressar o valor venal do imóvel objeto da transmissão, nos termos dos arts. 147 e 148 do CTN. E assim o Fisco inclusive procedeu, instaurando o processo administrativo 75180/2025 protocolado em 18/09/2025 pelo Auditor, que notificou o contribuinte da avaliação realizada nos termos de seu relatório e fundamentos.

Por tudo exposto, voto pelo NÃO CONHECIMENTO do presente recurso em virtude de incompetência deste Conselho que justificasse sua admissibilidade, em especial pelas formas de recurso determinadas pela legislação municipal para a apuração de de base de cálculo e homologação que se pretende.

Nada mais havendo passa-se a decidir.

DA DECISÃO:

Em 08/04/2026, Aberta a sessão, registra-se a ausência da parte requerente, e, após os devidos cumprimentos, procedeu-se a leitura do relatório pelo Conselheiro Carlos Sapavini, que em síntese aduz que após análise do processo verificou irregularidade no trâmite processual, uma vez que o pedido de revisão apresentado configura recurso de reconsideração, sendo vedado pelo art. 254, V, do CTM. Ainda assim, a autoridade fiscal recebeu e julgou o pedido, caracterizando preclusão lógica quanto à sua admissibilidade. Diante disso, foi admitido o Recurso Voluntário, em respeito aos princípios do contraditório e do duplo grau de jurisdição. No mérito, constatou que o imóvel possui natureza rural, sendo inadequada a aplicação da NBR 14.653-2 (imóveis urbanos), devendo prevalecer a NBR 14.653-3 (imóveis rurais). A avaliação fiscal, baseada em método involutivo, mostrou-se incompatível com a realidade do imóvel, ao contrário do método comparativo adotado pelo contribuinte. Verificou-se ainda desproporção no valor arbitrado, com



diferença superior a 1.400%, em afronta aos princípios da razoabilidade e capacidade contributiva. Por essas razões, vota pelo provimento do Recurso Voluntário, com a reforma da decisão de Primeira Instância, unicamente para reconhecer a procedência do pedido de revisão da avaliação. Passada a palavra a conselheira Tatiana, revisora, aduz em síntese que concorda com o relator quando disse que, uma vez que a autoridade fiscal admitiu o pleito e sobre ele decidiu, operou-se a preclusão lógica quanto à sua admissibilidade na fase anterior, porém discorda da admissibilidade do recurso a este Conselho, apresentou em seu relatório os fundamentos e vota pelo não conhecimento do presente recurso em virtude de incompetência deste Conselho que justificasse sua admissibilidade, em especial pelas formas de recurso determinadas pela legislação municipal para a apuração de base de cálculo e homologação que se pretende, que nem é motivo de exigência de crédito tributário na fase que se encontra, dada a particularidade do lançamento do ITBI.

Ato contínuo, antes de dar continuidade aos demais votos, registramos a chegada da parte requerente, o qual esta secretária deu ciência quanto atos já realizados, e e, seguida dando continuidade o conselheiro Orlando e Bosco que acompanham o voto da revisora e os conselheiros Roney e Edson acompanham o voto do relator, acrescentando ainda ao voto o Conselheiro Edson quanto a criação da Comissão Técnica para apreciação de recursos. Diante do empate de votos, o voto de minerva será proferido em momento oportuno, após análise detalhada dos elementos contidos nos autos.

Voto de minerva

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão de Primeira Instância que indeferiu pedido de revisão de avaliação de imóvel para fins de apuração da base de cálculo do ITBI.

Conforme relatado em sessão realizada em 08/04/2026, houve divergência entre os Conselheiros quanto à admissibilidade do recurso e quanto ao mérito da controvérsia, culminando em empate de votos, cabendo, portanto, a



prolação do presente voto de minerva.

Da análise dos autos, verifica-se controvérsia quanto ao método de avaliação adotado pela Fazenda Pública Municipal para arbitramento do valor venal do imóvel. O contribuinte sustenta tratar-se de imóvel com características eminentemente rurais, defendendo a aplicação da NBR 14.653-3, enquanto a avaliação fiscal baseou-se em metodologia aplicável a imóveis urbanos, utilizando método involutivo que, em tese, não refletiria adequadamente a realidade econômica do bem.

Constata-se ainda significativa discrepância entre os valores apresentados pelas partes, circunstância que recomenda maior cautela técnica na definição da base de cálculo tributária.

Nesse contexto, entendo que a solução mais adequada ao caso concreto é oportunizar a realização de nova avaliação técnica do imóvel, mediante observância da norma técnica compatível com a natureza do bem, considerando suas características efetivamente rurais ou urbanas, bem como os critérios mercadológicos pertinentes, assegurando-se ao contribuinte plena participação e contraditório no procedimento.

Tal medida evita eventual manutenção de valor dissociado da realidade econômica do imóvel, sem, contudo, substituir indevidamente a atividade técnica de avaliação por juízo exclusivamente administrativo deste Conselho.

Diante do exposto, voto pelo conhecimento do Recurso Voluntário e, no mérito, pelo seu parcial provimento, para determinar o retorno dos autos à autoridade fiscal competente diversa, a fim de que seja realizada nova avaliação técnica do imóvel, observando-se a metodologia adequada à natureza do bem.

É a decisão.

Usa-se o relatório e a revisão como fundamentação desta decisão.



Ante a decisão do CMC e após intimada a recorrida acerca da presente, remete-se os autos à Gerência de Fiscalização Tributária, do teor da decisão.

Cachoeiro de Itapemirim-ES, 13 de maio de 2026.

Elizeu Crisostomos de Vargas
Presidente do CMC

