

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/CONSULTA Nº 50.05839.0.25
CONSULENTE: HONORINA EVODIA SANTOS DA SILVA
Rua Aluisio de Azevedo, 104 – Santo Amaro
– RECIFE/PE
Sequencial nº 647.634-1
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

ACÓRDÃO Nº 094/2025

- EMENTA:
- 1 - CONSULTA FISCAL – ITBI – CANCELAMENTO DE ARREMATACÃO JUDICIAL – RETORNO DO IMÓVEL AO ANTIGO PROPRIETÁRIO – AUSÊNCIA DE NOVA TRANSMISSÃO – INEXISTÊNCIA DE FATO GERADOR – IMPOSSIBILIDADE DE EXIGÊNCIA DE NOVO ITBI.
 - 2 - O cancelamento do registro da arrematação judicial não constitui nova transmissão de propriedade, mas mera desconstituição do ato anterior, com retorno do bem ao patrimônio do antigo proprietário em cumprimento à decisão judicial.
 - 3 - Inexistindo nova operação translativa, não há fato gerador do ITBI, nos termos do art. 43 da Lei Municipal nº 15.563/91 (CTM/Recife) e do art. 1.245 do Código Civil. O ato de cancelamento possui natureza declaratória e restitutória, razão por que não é uma transmissão “intervivos” e não pode acarretar incidência tributária de ITBI.
 - 4- Entendimento em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a anulação ou desconstituição do negócio jurídico que deu origem ao registro imobiliário afasta a ocorrência do fato gerador do ITBI e autoriza a restituição do tributo eventualmente pago.
 - 5 - Consulta Fiscal conhecida e respondida no sentido de reconhecer a inexistência de fato gerador do ITBI na hipótese de cancelamento de registro de arrematação

Continuação do Acórdão nº 094/2025

judicial, com consequente retorno do bem ao patrimônio do antigo proprietário.

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, por conhecer da Consulta Fiscal formulada e dar provimento, com fundamento nos arts. 208 e 209 do CTM/RECIFE c/c art. 20, I, do Decreto nº 8.021/2014, determinando a não incidência do ITBI no cancelamento de arrematação de bem em ação judicial.

C.A.F., Em 29 de outubro de 2025.

Carlos André Rodrigues Pereira Lima – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho (Ausência justificada)

Carlos Gilberto Dias Júnior

João Antônio Victor de Araújo

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/CONSULTA Nº 50.05839.0.25
CONSULENTE: HONORINA EVODIA SANTOS DA SILVA
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

RELATÓRIO

Cuida-se de Consulta Fiscal formulada pela Consulente **HONORINA EVÓDIA SANTOS DA SILVA**, que busca esclarecimentos acerca da incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na hipótese de cancelamento do registro da arrematação, situação em que o bem retornará à esfera patrimonial do antigo proprietário.

Relata que o imóvel em questão foi objeto de arrematação judicial, cujo registro foi devidamente efetivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Ocorre que, em razão de decisão superveniente, o registro da arrematação foi posteriormente cancelado, retornando o bem ao patrimônio do antigo proprietário.

Informa, ainda, que o Juízo responsável pela ação se manifestou no sentido de não lhe competir apreciar questões de natureza tributária, limitando-se a determinar o cancelamento do registro e orientando que eventuais dúvidas quanto à incidência do ITBI fossem submetidas à autoridade fazendária municipal.

Diante disso, a Consulente apresenta a presente consulta, buscando orientação quanto à ocorrência, ou não, do fato gerador do imposto na situação descrita.

Anexa a Consulente sua OAB (ID 2), o Ofício nº 1.760/2025 (ID 3) e a Certidão da Matrícula do Imóvel (ID 4).

Em 08/10/2025, a Consulta Fiscal foi distribuída para esse Julgador.

C.A.F., 17 de outubro de 2025.

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/CONSULTA Nº 50.05839.0.25
CONSULENTE: HONORINA EVODIA SANTOS DA SILVA
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

VOTO DO RELATOR

A Consulente formula questionamento sobre a incidência do ITBI na hipótese de cancelamento do registro de arrematação judicial, com consequente retorno do imóvel à esfera patrimonial do antigo proprietário:

HONORINA EVÓDIA SANTOS DA SILVA, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/PE 25.768-D e do CPF nº 781.520.384-15, com domicílio profissional na Aluizio Azevedo nº 104, Santo Amaro, vem, mui respeitosamente, perante Vossas Senhorias, nos termos do Artigo 5º, Alínea “a”, da Constituição Federal, requerer esclarecimentos, no que diz respeito à eventual incidência ou não do ITBI, considerando o cancelamento do registro da arrematação, o qual, ocasionará, o retorno à esfera patrimonial do antigo proprietário tabular.

Nesse contexto, em razão desse fato, o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital antes de praticar o aludido ato registral expediu um ofício para Juízo suscitando acerca da necessidade do recolhimento do ITBI, para que fosse cumprida aquela determinação judicial, em resposta o MM. Juízo informou que estaria fora da esfera de sua competência por se tratar de matéria tributária, tal explicação caberia ao ente municipal.

Diante do acima exposto, a Consulente reitera o pedido de esclarecimentos, no que diz respeito à incidência ou não incidência do ITBI pertinente ao cancelamento da arrematação do imóvel Rua Joao Dias Martins, 280, Apartamento nº 203, Edifício Bariri, Boa Viagem, Recife/PE, CEP nº 51021540.

Conforme se extrai dos documentos acostados, o imóvel objeto da consulta, localizado na Rua João Dias Martins, nº 280, Apto. 203, Edifício Bariri, Boa Viagem, Recife/PE, fora arrematado judicialmente por Joacy José de Oliveira, ocasião em que houve o pagamento do ITBI e o registro da arrematação no Cartório competente (R-23).

Ocorre que, em virtude de decisão judicial superveniente, a arrematação foi cancelada, sendo determinado o retorno do imóvel ao patrimônio do antigo proprietário, conforme ofício expedido pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis e averbado na matrícula

A Divisão do ITBI, em sua manifestação às fls. 23, entendeu que o cancelamento da arrematação é novo fato gerador, nos termos do inciso VI do art. 43 da Lei nº 15.563/91 (Código Tributário Municipal - CTM). Vejamos:

A consulente requer esclarecimentos, no que diz respeito a eventual incidência ou não do ITBI em virtude do cancelamento da arrematação judicial, uma vez que o imóvel, atualmente de propriedade do senhor JOACY JOSE DE OLIVEIRA voltará a pertencer ao antigo proprietário.

Entendemos que o cancelamento da arrematação judicial é fato gerador de ITBI, conforme previsto no inciso VI do artigo 43 da Lei 15.563/91 (Código Tributário Municipal).

Encaminhamos o referido processo de consulta sobre a interpretação e aplicação da legislação para a competente análise e resposta ao consulente.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Todavia, tal interpretação não encontra amparo na sistemática jurídica do ITBI nem na natureza do ato de cancelamento registral.

O fato gerador do ITBI, conforme estabelece o art. 43 da Lei Municipal nº 15.563/91 (CTM/Recife), é a transmissão “intervivos”, a qualquer título, de propriedade ou domínio útil de bens imóveis. Trata-se, pois, de imposto que incide sobre a **transferência** onerosa da titularidade dominial, cuja perfeição se dá com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.245, §1º, do CC¹).

No presente caso, **o ato de cancelamento da arrematação não traduz nova transmissão de propriedade, mas apenas restabelece a situação anterior**, restituindo o bem ao *status quo ante*, em cumprimento a decisão judicial que desconstituiu o título aquisitivo.

Nesse sentido, no AREsp 1.760.009, o STJ reafirmou o entendimento adotado após o julgamento do Tema 1.124 da repercussão geral pelo STF. Segundo tal entendimento, o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva **transferência** da propriedade imobiliária, a qual se concretiza mediante o registro do título no cartório de registro de imóveis, a conferir:

¹ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CISÃO DE EMPRESA EM 2012. COMPETÊNCIA PARA RECOLHIMENTO DO TRIBUTO. GEORREFERENCIAMENTO EM 2014 QUE CONCLUI QUE O IMÓVEL PERTENCE A OUTRO MUNICÍPIO. FATO GERADOR QUE OCORRE SOMENTE COM O REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRECEDENTES DO STJ. TEMA 1124 DO STF. RECURSO PROVIDO. HISTÓRICO DA DEMANDA 1. Cuida-se, na origem, de Ação de Repetição de Indébito ajuizada por Nova Agrícola Ponta Alta S/A contra o Município de São Manuel, alegando que houve parcial cisão da empresa Agrícola Ponte Alta S/A, o que resultou em quatro novas empresas: i) Nova Agrícola Ponte Alta S/A, ii) Terras da Ponte Alta, iii) Águas da Ponte Alta S/A e iv) Vale da Ponte Alta S/A. Foram transmitidas duas fazendas para a autora. 2. Salientou que à época dos fatos, no exercício de 2012, foram recolhidos valores a título de ITBI, por força da Lei Complementar Municipal n. 159/2002, em virtude da transmissão dos imóveis das matrículas 353 (Fazenda São Joaquim) e 1.243 (Fazenda Santa Maria), ambos do CRI local, para o ente municipal recorrido de São Manuel. 3. Não obstante, após a realização de georreferenciamento no ano de 2014, descobriu-se que a totalidade das glebas da matrícula 353 e parte do imóvel de matrícula 1243 (13 glebas) pertenciam ao Município de Igarçu do Tietê, e não ao Município de São Manuel. Afirmo a agravante que em 2015 efetuou o registro de transferência da propriedade, momento esse que deve ser considerado o fato gerador. 4. Assim, a recorrente requereu administrativamente a repetição do indébito do ITBI daquilo que foi pago ao Município de São Manuel em relação ao imóvel que pertence ao Município de Igarçu do Tietê. O requerimento foi negado. **O FATO GERADOR DO ITBI OCORRE COM O REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL** 5. O acórdão de origem, ao decidir a controvérsia, assim consignou (fls. 333-336, e-STJ): "De acordo com o artigo 1245 do Código Civil, a transferência da propriedade apenas se concretiza, juridicamente, a partir do registro do respectivo título no Cartório de Registro de Imóveis competente. Dessa forma, antes do registro do título, a rigor, ainda não ocorreu o fato gerador do ITBI, tampouco sua obrigação. Vê-se dos autos, que à época da ocorrência do fato gerador, a autora recolheu o tributo em favor do apelado, o qual constava da respectiva matrícula como o local da sede, não havendo em que se falar em repetição de indébito". 6. Como se observa, o acórdão concluiu: i) à época da ocorrência do fato gerador, o imóvel se localizava, conforme seu registro, no município de São Manuel, sendo ele, portanto, o credor do tributo; e ii) se a empresa tinha dúvidas quanto ao Município de localização do imóvel, deveria se valer de ação consignatória. 7. Constatase que o acórdão recorrido afirma "que à época da ocorrência do fato gerador, a autora recolheu o tributo em favor do apelado, o qual constava da respectiva matrícula como o local da sede". Ou seja, a Corte local considerou, equivocadamente, ocorrido o fato gerador em 2012, com o ato que instrumentalizou o negócio da cisão parcial, quando o fato gerador ocorreu em 2015, com o registro da transferência imobiliária. 8. O STJ entende que, mesmo em caso de cisão, o fato gerador do ITBI é o registro no ofício competente da transmissão da propriedade do bem imóvel, em conformidade com a lei civil. Logo, não há como se considerar como fato gerador da referida exação a data de constituição das empresas pelo

registro de Contrato Social na Junta Comercial. (AgInt no AREsp 794.303/RS, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 13.6 .2019.) 9. Dessa forma, **o fato gerador do ITBI ocorre, no seu aspecto material e temporal, com a efetiva transmissão, a qualquer título, da propriedade imobiliária, o que se perfectibiliza com a consumação do negócio jurídico hábil a transmitir a titularidade do bem, mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.** Precedentes: EREsp 1 .493.162/DF, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, DJe 21.10 .2020; AREsp 1.425.219/SP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 1 .3.2019; AREsp 1.542.296/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 29.10.2019; e AgInt no AREsp 1.223 .231/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 27.6.2018. TEMA 1.124 DO STF 10. **Acréscete-se que o STF julgou o ARE 1.294 .969, Tema 1.124, em 11.2.2021, e fixou a seguinte tese: "O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro."** 11. Aplicando a tese do STF ao caso concreto, tem-se: i) o ITBI teve o pagamento antecipado ao município de São Manuel - por força da Lei Complementar Municipal n. 159/2002 - quando do ato que instrumentalizou o negócio da cisão parcial em 2012; e ii) o fato gerador ocorreu, de fato, com o registro da transferência imobiliária (cisão parcial), que ocorreu em 2015, quando já havia finalizado o georreferenciamento em 2014, em que constava que o imóvel pertencia ao município de Igarçu do Tietê, e não ao Município de São Manuel. CONCLUSÃO 12. Agravo Interno provido para prover o Recurso Especial, a fim de que o Município de São Manuel proceda à repetição do indébito tributário referente ao ITBI, exercício de 2012, pago em relação à totalidade das glebas da matrícula 353 (Fazenda São Joaquim) e parte das 13 glebas do imóvel de matrícula 1243 (Fazenda Santa Maria).

(STJ - AgInt no AREsp: 1760009 SP 2020/0239702-4, Data de Julgamento: 19/04/2022, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/06/2022)

Dessa forma, tendo havido o cancelamento da arrematação judicial - com a consequente desconstituição do título que deu ensejo à incidência do ITBI -, inexistente nova hipótese de incidência tributária. O ato de reversão da propriedade ao antigo titular não é uma nova transmissão "intervivos", mas mera restituição do bem ao seu proprietário originário, em cumprimento à decisão judicial que anulou o negócio jurídico precedente.

Com isso, o cancelamento não tem natureza de ato negocial, mas declaratória e restitutória, produzindo o efeito de extinguir os efeitos patrimoniais indevidos da transmissão anteriormente realizada.

Ademais, o art. 43, inciso I, alínea “b”, do CTM², deve ser interpretado em harmonia com o princípio da legalidade tributária e com o conceito constitucional de transmissão de propriedade. Não se pode confundir o retorno do bem ao patrimônio anterior com a realização de uma nova operação de transmissão onerosa.

Assim, tal dispositivo apenas reconhece como hipótese de incidência o ato originário de aquisição da propriedade por meio de arrematação, o que de fato ocorreu e gerou o recolhimento do ITBI. O cancelamento do registro da arrematação, entretanto, não constitui nova aquisição, mas a desconstituição do ato anterior, sem conteúdo novo.

No que diz respeito ao inciso VI do art. 43 do CTM, o mesmo dispõe que constitui fato gerador do ITBI “a transmissão, por qualquer ato judicial ou extrajudicial, de bens imóveis ou dos direitos reais respectivos, exceto os direitos reais de garantia”. Trata-se de norma que apenas reconhece como hipótese de incidência o ato originário de aquisição da propriedade por meio de arrematação - o que já ocorreu e gerou o pagamento do imposto respectivo.

Nesse sentido, o cancelamento do registro de arrematação não se confunde com uma nova adjudicação ou transmissão. Pelo contrário, representa a desconstituição do ato anterior. Não há, pois, transmissão de titularidade, mas extinção dos efeitos de uma transmissão anterior, sendo incorreto o entendimento da autoridade fiscal de que o cancelamento seria fato gerador autônomo.

Ademais, admitir a incidência do ITBI sobre o cancelamento da arrematação implicaria bitributação sobre o mesmo imóvel, uma vez que o tributo já fora recolhido quando da arrematação original.

O Código Tributário Nacional, em seu art. 114, é claro ao estabelecer que o fato gerador ocorre “com a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência”. Como não há transmissão voluntária ou nova aquisição de propriedade, inexistente fato gerador, e, conseqüentemente, obrigação tributária.

O entendimento jurisprudencial reforça tal conclusão. O STJ decidiu que, em caso de negócio declarado nulo ou anulado que implicaria

² Art. 43. O imposto sobre transmissão “inter-vivos” de bens imóveis e de direitos a eles relativos – ITBI tem como fato gerador: “I – a transmissão “inter-vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, em consequência de: (...) b) **arrematação** ou adjudicação;

transmissão sujeita ao ITBI, não tendo havido efetiva transmissão de propriedade, o imposto não subsiste e pode ser restituído.

Segundo a Corte, a insubsistência do fato tributável, com a completa supressão de seus efeitos econômicos, implica a impossibilidade de exigência do tributo, porque desaparece o suporte fático da obrigação tributária (STJ, Primeira Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe 11/05/2010).

No caso concreto, a decisão judicial que cancelou o registro da arrematação produziu idêntico efeito jurídico: restabeleceu a titularidade anterior e desconstituiu o título aquisitivo, afastando qualquer nova incidência tributária.

Não se trata de nova transmissão, mas de retorno do bem ao patrimônio originário por determinação judicial, o que impede a caracterização de novo fato gerador do ITBI.

Diante do exposto, **entendo que o cancelamento do registro da arrematação judicial, com o conseqüente retorno do bem ao patrimônio do antigo proprietário, não é fato gerador do ITBI**, por ausência de transmissão de propriedade.

Ou seja, o ato de cancelamento tem natureza meramente declaratória e restitutória, sendo indevida a exigência de novo ITBI.

DECISÃO

Posto isso, voto por conhecer da Consulta Fiscal formulada e dar provimento, com fundamento nos arts. 208 e 209 do CTM/RECIFE c/c art. 20, I, do Decreto nº 8.021/2014, determinando a não incidência do ITBI no cancelamento de arrematação de bem em ação judicial.

É como voto.

C.A.F., 29 de outubro de 2025.

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR