

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO ITBI Nº
50.06428.6.25
RECORRENTE: RODRIGO BEDE AGUIAR
Endereço Imóvel: Rua Antônio Lumack do Monte,
nº 203, Unidade 407, Edf. Imperial, Boa Viagem
Recife, PE.
Imóvel Sequencial nº 8.34342.0
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL – 1ª
INSTÂNCIA – JULGADOR – ANDERSON FERRAZ
DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI
DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 016/2026

- EMENTA:
- 1- ITBI - RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO – RECURSO VOLUNTÁRIO RECEBIDO E PROVIDO. ARREMATACÃO JUDICIAL – PRAZO DE 180 DIAS PARA GOZO DO BENEFICIO DA ALIQUOTA REDUZIDA.
 - 2- Estando dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias) entre a lavratura do auto de arrematação e o protocolo do pedido de ITBI o contribuinte tem direito a alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento).
 - 3-Alterada a decisão da 1º Instância que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento ITBI para julgar a reclamação procedente..

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, em receber e prover o recurso voluntário, alterando a decisão de primeira instância,

Continuação do Acórdão nº 016/2026

que julgou improcedente a reclamação contra o lançamento do ITBI para julgar a reclamação procedente.

C.A.F. em, 22 de abril de 2026.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho - RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

Carlos Gilberto Dias Júnior

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 50.06428.6.25
RECORRENTE: RODRIGO BEDE AGUIAR
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de reclamação contra o lançamento do ITBI, formulada pelo contribuinte Rodrigo Bede Aguiar, CPF – 069.495.634-18, contra o lançamento do ITBI do imóvel de sequencial nº 8.34342.0, localizado na Rua Antônio Lumack, 203, apt 407, Boa Viagem, Recife, Pernambuco.

O processo é referente a uma arrematação judicial, em que o setor competente do ITBI utilizou a alíquota de 3% (três por cento) e o contribuinte entende que teria direito a uma alíquota de 1,8% (hum vírgula oito por cento)

Inicialmente, o setor de ITBI indeferiu a solicitação do contribuinte sem julgamento do mérito, conforme despacho, abaixo:

PROCESSO Nº 5004113825
REQUERENTE: RODRIGO BEDE AGUIAR
CPF/CNPJ: 069.495.384-99
SEQUENCIAL: 6.79730-0

DECISÃO

Tendo em vista as alterações promovidas pela Lei 19.391 de 17 de junho de 2025 no Art.206 do CTM e a consequente extinção do Processo Administrativo de Reavaliação do ITBI, a competência para julgamento das impugnações contra o lançamento do ITBI passou a ser exclusiva do Conselho Administrativo Fiscal - CAF, através do processo de Reclamação contra o Lançamento do ITBI.

Pelas razões acima expostas, **EXTINGO O PRESENTE PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.**

O processo foi encaminhado para o Julgador de 1º Instância que julgou improcedente a reclamação do contribuinte, conforme ementa abaixo:

EMENTA – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS – ITBI. PROCESSO DE RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. ALÍQUOTA. RECLAMANTE NÃO COMPROVOU NOS AUTOS O REQUERIMENTO DA GUIA DE RECOLHIMENTO DENTRO DO PRAZO DE 180 DIAS CONTADOS DA LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO, INSTRUMENTO PÚBLICO QUE, NO CASO DAS ARREMATAÇÕES JUDICIAIS, INAUGURA A FORMALIZAÇÃO DO COMPROMISSO DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE (ART. 55, § 1º, II, DA LEI MUNICIPAL 15.563/91). RECLAMAÇÃO CONTRA ITBI IMPROCEDENTE. DECISÃO NÃO SUJEITA A REMESSA NECESSÁRIA À SEGUNDA INSTÂNCIA

O peticionário foi intimado da decisão de 1º Instância e apresenta recurso voluntário, fls. 19/22pdf. No recurso o contribuinte reitera o direito a alíquota reduzida.

III - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) O **conhecimento** do presente Recurso Voluntário, por ser tempestivo e cabível;
- b) No mérito, o seu total **provimento**, para o fim de **reformular integralmente** a decisão de primeira instância (Julgamento nº 289.2025);
- c) Como consequência, seja reconhecido o direito do Recorrente à aplicação da **alíquota reduzida de 1,8%**, e que se determine a imediata **retificação do lançamento fiscal e a expedição de nova guia de pagamento (DAM) no valor correto de R\$ 4.338,00 (quatro mil, trezentos e trinta e oito reais)**, a qual será prontamente quitada pelo contribuinte assim que o documento for retificado e disponibilizado.

O processo foi encaminhado para o setor de ITBI, que revê seu posicionamento e passa defender o deferimento da solicitação do contribuinte, fls. 25/26, abaixo:

O fato gerador do ITBI é o Registro do imóvel no RGI, o que ainda ocorreu, o que levaria a conclusão que a alteração legislativa se aplica ao lançamento.

Tendo em vista que a data da lavratura do auto de arrematação foi de 30/05/2025 e a data do protocolo do ITBI 07/06/2025, temos o decurso de 18 dias do prazo legal de 180 dias, razão porque recomendamos que seja acatada a redução da alíquota requerida..

Assim, opinamos pela **PROCEDÊNCIA** da presente Reclamação.



Foi juntado os autos de arrematação fls 35/36pdf.

E, para constar, foi lavrado, pela Secretaria da Vara, o presente Auto de Arrematação que segue assinado pelo(a) M.M(a) Juiz(a) Titular, e que tem, por acessório, a CERTIDÃO DE ARREMATAÇÃO (id 39788cd) prestada pelo(a) leiloeiro(a) designado(a).

RECIFE/PE, 30 de maio de 2025.

Os autos, então, vieram-me conclusos para análise e julgamento deste recurso.

É o relatório.

C.A.F. Em 10 de abril de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DO
ITBI Nº 50.06428.6.25
RECORRENTE: RODRIGO BEDE AGUIAR
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR 1ª INSTÂNCIA – ANDERSON
FERRAZ DE ALBUQUERQUE
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o recurso voluntário com fulcro no art. 221 da Lei 15.563/91 e em cumprimento ao disposto no art.10, inciso II, da Lei municipal nº 18.276, de 02/12/2016.

A seara do problema no processo é a definição da alíquota a ser cobrada pelo setor de ITBI na transação realizada pelo contribuinte. O lançamento foi realizado numa alíquota de 3% (três por cento) e o peticionário entende que seria 1,8% (um virgula oito por cento)

A transação realizada foi uma arrematação judicial.

Passo a análise

a) **REGRA GERAL - ITBI**

O Imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos é um imposto bastante antigo na legislação brasileira. Tendo sido previsto na constituição desde 1891. O imposto era previsto inicialmente de competência estadual. E após a Constituição de 1988 foi dividido passando para os municípios a competência das transferências “inter-vivos” e ficando com os estados a competência nos casos de “causa mortis” e doação.

As regras gerais do tributo estão previstas entre os artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional – CTN.

O fato gerador do ITBI é “a **transmissão** ‘inter-vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; como disposto no art. 156, II, da Constituição Federal, *in verbis*:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

XXXX

II - transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

O Código Tributário Nacional – CTN define o fato gerador do tributo no art. 35, *in verbis*:

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

O CTN afirma no art 38 que a base de cálculo é o valor venal, *in verbis*:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

A legislação municipal define a base de cálculo do ITBI no art. 51 da Lei 15.563/91, *in verbis*:

Art. 51. *A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens imóveis ou dos direitos a eles relativos no momento da ocorrência do fato gerador, e será apurada mediante avaliação fiscal.*

A base de cálculo do ITBI deve ser o efetivo valor de mercado do imóvel, devendo-se fazer uma distinção entre valor e preço. O preço é fixado pelas partes, que são livres para contratar, e levam em consideração critérios muitas vezes pessoais e subjetivos. Já o valor do imóvel é definido pelas condições do mercado, em especial pela lei da oferta e procura.

O lançamento tributário, a despeito de ser ato unilateral, deve se conjugar com os princípios estabelecidos em nossa constituição que garantem o devido processo legal.

Desta forma, o lançamento tributário deve se revestir de todas as garantias constitucionais de ampla defesa do contribuinte.

É possível, mediante processo administrativo, arbitrar a base de cálculo desde que presentes os pressupostos autorizativos do artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN, como ocorreu na espécie.

A administração deve se submeter ao procedimento regular, disciplinado pelo Art. 148 do CTN, que prescreve:

“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*

No caso de hasta pública, não existe nenhuma dúvida que a base de cálculo é o valor da arrematação. Tendo até este conselho já sumulado esta questão.

Súmula 8. *Na hipótese de imóvel adquirido em hasta pública, a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor de arrematação do bem, quer se trate de leilão judicial ou extrajudicial.*

B) FIXAÇÃO DA ALÍQUOTA

A fixação da alíquota é a seara principal do conflito, sendo a base do recurso do contribuinte.

A legislação municipal prevê, como regra geral, na tributação do ITBI, na cidade do Recife, a alíquota de 3% (três por cento) e uma alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento) para casos estabelecidos na legislação, art. 52 e o parágrafo único da Lei 15.563/91, abaixo:

Art. 52. *As alíquotas do imposto são:*

▫ **I** – *nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:*

◦ **a)** *sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais): 1% (um por cento);*

b) *sobre o valor que exceder o limite da alínea antecedente: 3% (três por cento);*

▫ **II** – *nas demais transmissões a título oneroso: 3% (três por cento).*

♦ **Parágrafo único.** *Optando o contribuinte por promover o recolhimento antecipado do ITBI, nas condições dos parágrafos 1º a 4º do art. 55 desta Lei, a alíquota prevista nos incisos I, “b”, e II, deste artigo será de 1,8% (um vírgula oito por cento).*

O artigo remete aos parágrafos 1º a 4º do art. 55 da Lei 15.563/91, as condições para que o contribuinte tenha gozo do benefício fiscal, abaixo:

Art. 55. *O imposto será pago:*

...

1º *Para fim de gozar da alíquota reduzida prevista no parágrafo único do art. 52, o contribuinte deverá realizar o pagamento antecipado do ITBI, em substituição ao recolhimento do imposto nos prazos estabelecidos nos incisos I e II do caput, observadas as seguintes condições*

I – *no caso de imóveis novos, o pedido de lançamento deve ser protocolado em até 180 (cento e oitenta) dias da data de concessão do habite-se ou da data de início de tributação no CADIMO, o que ocorrer primeiro; ou do instrumento particular ou público que inaugure a formalização do compromisso da transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis.*

► *Redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 19.391, de 17 de junho de 2025.*

II – no caso de imóveis usados ou terrenos, o pedido de lançamento deve ser protocolado em até 180 (cento e oitenta) dias da data de assinatura do instrumento particular ou público que inaugure a formalização do compromisso da transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis.

...

Observa-se que ente tributante definiu as regras para que o contribuinte consiga o benefício fiscal.

Neste particular, o próprio setor de ITBI já se pronunciou informando que houve uma alteração legislativa, lei 19.391/2025, autorizando o benefício da alíquota de 1,8% (um virgula e oito por cento), a instrumentos públicos quando realizados as solicitações de ITBI no prazo de 180 (cento e oitenta dias).

No caso concreto a data da lavratura do auto de arrematação foi de 30/05/2025 e a data do protocolo do ITBI 07/06/2025, temos o decurso de 18 dias do prazo legal de 180 dias, neste caso não temos dúvida do direito do contribuinte a alíquota reduzida.

Desta feita, o julgamento de 1º instância deve ser revisto e a reclamação julgada procedente. Ficando, portanto, a alíquota do ITBI em 1,8%.

DECISÃO

Posto isso, voto em receber e prover o recurso voluntário, pelos motivos de fato e direito apresentados no voto, alterando a decisão de 1º Instância que julgou improcedente a reclamação contra lançamento do ITBI para julgar a mesma procedente.

É o voto.

C.A.F., em, 22 de abril de 2026.

CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR