

# REFLEXÕES ACERCA DA LEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DO ITBI NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE DIREITOS

Vinícius Teodoro Fernandes, Centro viniciustefernandes@gmail.com; Fábio Garcia Aparecido de Oliveira, fabiooliveirag@outlook.com.br; Daniela Mateus de Vasconcelos (Dra.), Centro Universitário UNA, danielavasconcelos@ulife.com.br

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo realizar uma análise acerca da legitimidade da exigência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), um tributo municipal que incide sobre a transferência de imóveis “inter vivos”, especificamente sob o aspecto prático da incidência. Nesse sentido, o estudo busca entender sua legitimidade uma vez cobrada em tempo anterior ao fato gerador sobre contratos particulares de promessa de compra e venda e cessão de direitos como requisito para averbação destes na matrícula imobiliária. Utiliza-se uma abordagem qualitativa e metodologia baseada em análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial, assim como consulta à legislação pertinente ao fato gerador do tributo. O trabalho discute os aspectos jurídicos e econômicos dos efeitos que a exigência de seu recolhimento, em um contexto em que não ocorre a transferência de propriedade prevista no Código Civil, buscando explorar os efeitos da instituição do ITBI, as hipóteses de incidência e a visão jurisprudencial.

**Palavras-chave:** Averbação; Contratos; Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

## INTRODUÇÃO

Somente em 2023 foram vendidos aproximadamente 447 imóveis por dia no Brasil (ABRAINC, 2024). Em 2023, o mercado imobiliário brasileiro registrou a comercialização de 163.108 unidades residenciais novas, representando um crescimento de 32,6% em relação ao ano anterior. Tais resultados, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, tornam o mercado imobiliário responsável por 6,3% do PIB brasileiro. Soma-se a esse número ainda as vendas de imóveis usados, não computadas como novos, além de gerar centenas de empregos diretos e indiretos (CBIC). Ao se deparar com o processo de aquisição, que se inicia na ampla maioria dos casos com um contrato particular de promessa de compra e venda ou cessão de direitos, e se encerra com o registro do título translativo na matrícula do imóvel, ao comprador é exigido que este recolha o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Tributo de competência municipal e que tem como fato gerador a transmissão da propriedade “inter vivos”.

Observa-se ao longo dos últimos anos, e, cada vez com maior frequência, que o Poder Público Municipal, apoiado pelos cartórios de Registro de Imóveis e de Notas, têm exigido do contribuinte o recolhimento prévio desse tributo como condição para que ele consiga registrar o título translativo e adquirir a propriedade de fato e de direito. A justificativa para este estudo reside na relevância de avaliar o impacto da exigência prévia do ITBI, uma prática que contrasta com o entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF), tanto para o Direito Tributário quanto para a economia de mercado. O trabalho busca identificar os desdobramentos econômicos e as implicações jurídicas dessa prática, que embora sustentada pela necessidade de receita das municipalidades, afeta a acessibilidade ao mercado imobiliário e a segurança jurídica dos contribuintes. Com isso, espera-se oferecer uma análise que possa subsidiar políticas públicas e decisões administrativas em busca de um equilíbrio entre a arrecadação e a proteção dos direitos dos contribuintes. O presente trabalho, portanto, busca aprofundar nos aspectos legais da cobrança do ITBI nos casos de Contratos de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos, elencando suas possibilidades de incidência ou não.

## **MÉTODO**

O trabalho empregou uma metodologia baseada em análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial, centrada nas decisões do Supremo Tribunal Federal (STF) e na legislação pertinente ao fato gerador do tributo. A pesquisa utilizou uma abordagem qualitativa para tratar de potenciais reflexos dessa prática na segurança jurídica e no mercado imobiliário, abordando possibilidades de como a antecipação do ITBI afeta a dinâmica das transações imobiliárias e seus riscos para os contribuintes. Esta metodologia permitiu ampliar a compreensão do alcance desta prática e seus efeitos práticos na vida econômica e social dos envolvidos em transações de bens imóveis. Esse trabalho utilizou a consulta jurisprudencial, obtida por meio de acesso aos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais brasileiros, em especial do Supremo Tribunal Federal (STF) e a pesquisa doutrinária, por meio da consulta em livros e publicações de autores da área do Direito Tributário.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

A exigência do ITBI antecipando-se ao fato gerador é uma prática adotada por diversos municípios e apoiadas pelos tabelionatos de imóveis. Tal postura tem suscitado debates sobre a necessidade de adequação das práticas cartorárias às decisões judiciais superiores que, possuem farta jurisprudência diversa a esse respeito. A situação evidencia a importância de harmonizar as práticas administrativas com os parâmetros estabelecidos pelo STF, evitando onerações indevidas aos contribuintes e assegurando que a exigência do tributo esteja em conformidade com os preceitos legais. O trabalho permitiu avaliar as condutas adotadas pela Fazenda Pública e pelos cartórios, entender e questionar as razões que ensejam a cobrança do imposto antes de seu fato gerador, assim como discutir acerca da legitimidade desta cobrança. Constatou-se que essa situação cidadão em uma situação de vulnerabilidade em que lhe resta duas alternativas: acatar a cobrança indevida por não acreditar ter como recorrer, ou deixar de averbar o contrato celebrado à margem da matrícula, assumindo riscos de ter sua expectativa de direito à propriedade futura frustrada por potenciais execuções contra o devedor. O serviço de registro imobiliário é pautado por princípios basilares que endossam o negócio jurídico a ser registrado e constituem os elementos concretos e necessários para ensejar na constituição do crédito tributário do ITBI, entre eles, a publicidade, requisito fundamental para transferência de domínio, bem como a segurança jurídica e a veracidade dos fatos, devem ser os balizadores para qualquer exigência tributária. Essa exigência, além de violar o conceito mater da Constituição Federal que leciona que o imposto só é devido após a ocorrência do fato gerador, potencialmente pode trazer inúmeros outros problemas periféricos, tais como: a) a não averbação do contrato particular na matrícula do imóvel criando uma insegurança jurídica para o comprador de boa-fé contra eventuais credores do vendedor; b) excesso de impetradação de mandados de segurança no Judiciário a fim de garantir o registro antes do recolhimento; c) excesso de denúncias ao CNJ contra tabeliães que coadunam com essa violação; d) perda de arrecadação municipal diante do adiamento indefinido de muitos compradores; e) desincentivo ao mercado diante da imposição de mais dificuldades e exigências ilegais, desaquecendo o ecossistema imobiliário e a economia como um todo.

## CONCLUSÕES

O presente estudo teve o objetivo de discutir acerca do respaldo legal para a incidência de ITBI para averbação de Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda e de Cessão de Direitos na matrícula dos respectivos imóveis, sendo questionada, portanto, a sua exigência quando da averbação dos referidos instrumentos. Esse descompasso entre a prática cotidiana dos cartórios e a jurisprudência expõe os adquirentes a uma situação de incerteza, além de sobrecarregar o sistema judiciário com demandas excessivas, elevando custos e desestabilizando a confiança pública no sistema jurídico. Portanto, o presente trabalho conclui que a prática da cobrança tem sido aplicada em discrepância com a jurisprudência, especialmente em relação ao entendimento do STF. Resta aos operadores do Direito a luta para cessar tais práticas, pois só assim obter-se-á um sistema arrecadatório e registral mais justos, equânimes e seguros juridicamente para todas as partes, mas, em especial, para a parte que sustenta toda a cadeia: o contribuinte.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORA IMOBILIÁRIAS (ABRAINC). *Relatório do Mercado Imobiliário Brasileiro*. 2023. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/>. Acesso em: 13 nov. 2024.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 23 set. 2024.

BRASIL. *Código Tributário Nacional* de 1966. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm)>. Acesso em: 23 set. 2024.

BRASIL. *Consulta Jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça do Brasil*. Brasília, DF. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em: 23 set. 2024.

BRASIL. *Decreto Lei nº 58 de 1937*, Brasília, DF. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm)

BRASIL. *Código Civil Brasileiro*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Senado Federal, 2002. Acesso em: 12 nov. 2024.

BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Senado Federal, 1973. Acesso em: 15 out. 2024.

BRASIL. *Supremo Tribunal Federal*. Tema 1124. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/temas/verTema.asp?id=1124>. Acesso em: 13 nov. 2024.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). O impacto da tributação sobre o acesso à moradia no Brasil. 2021. Disponível em: <https://cbic.org.br/>  
Acesso em: 12 nov. 2024

CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. São Paulo: Saraiva, 2019.

CÔELHO, Sacha Calmon Navarro. *Curso de Direito Tributário Brasileiro*. Rio de Janeiro, Forense, 2020.