CEARÁ UM SÓ

Escola de Gestão Pública do Estado do Ceará

CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO

ITBI

DEFINIÇÕES E NOVAS ESPÉCIES DE HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA

O QUE É PRECISO SABER

Adelaide Uchoa

ITBI - NORMATIZAÇÃO

- **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**
- **CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL (Lei nº 5.172/1966)**
- **CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO**

ITBI - NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL 1988

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
(...)
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;
(...)

ITBI - NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

Lei nº 5.172/1966 - Arts. 35 a 42

- **Anterior a CF/1988 – Competência estadual**
- ITBI - competência estadual
- Aplicação de dispositivos requer interpretação de acordo com o regramento constitucional vigente.

TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS REAIS

- **SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO - BIFÁSICO:**

  NEGÓCIO JURÍDICO + REGISTRO

- **<u>FASE CONTRATUAL</u> - CAUSA DO NEGÓCIO**

  JURÍDICO - VONTADE

- **<u>FASE REGISTRAL</u> - ATOS TRANSLATIVOS DA**

  PROPRIEDADE/CONSTITUIÇÃO DO DIREITO

  REAL SOBRE IMÓVEL

AQUISIÇÕES ORIGINÁRIAS E DERIVADAS

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA	• USUCAPIÃO • ACESSÕES • DESAPROPRIAÇÃO • (STJ - REsp 1.668.058-ES)
AQUISIÇÃO DERIVADA	• REGISTRO DO TÍTULO (INTER VIVOS) • SUCESSÃO HEREDITÁRIA (MORTIS CAUSA - SAISINE)

TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS REAIS: CC/2002

- *Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código".*
- *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.

(...)

OBJETOS DA TRANSMISSÃO INTER VIVOS - ITBI

- **BENS IMÓVEIS**
- **DIREITOS REAIS**

INCIDENTES SOBRE BENS IMÓVEIS

BENS IMÓVEIS

LEI Nº 10.406/2002 - CÓDIGO CIVIL DE 2002 - ARTS 79 A 81

- **Art. 79.** São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.
- **Art. 80.** Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;

II - o direito à sucessão aberta.

BENS IMÓVEIS

LEI Nº 10.406/2002 - CÓDIGO CIVIL DE 2002 - ARTS 79 A 81

- **BENS IMÓVEIS POR NATUREZA/ BENS DE RAIZ -** SOLO E ACESSÕES
- **BENS IMÓVEIS POR DETERMINAÇÃO LEGAL**: DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS (ROL TAXATIVO - ART. 1225) E AÇÕES QUE OS ASSEGURAM; E O DIREITO À SUCESSÃO ABERTA (ITCMD + ITBI).
  - *SUJEITAM-SE AO MESMO DISCIPLINAMENTO LEGAL DOS BENS DE RAIZ (OUTORGA CONJUGAL, FORMALIDADE, REGISTRO)*

DIREITOS REAIS

LEI Nº 10.406/2002 - CÓDIGO CIVIL DE 2002 - ART 1225

Art. 1.225. São direitos reais:
I - a propriedade;
II - a superfície;
III - as servidões;
IV - o usufruto;
V - o uso;
VI - a habitação;
VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
VIII - o penhor;
IX - a hipoteca;
X - a anticrese.
XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)
XII - a concessão de direito real de uso; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)
XIII - a laje; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)
XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

DIREITOS REAIS

LEI Nº 10.406/2002 - CÓDIGO CIVIL DE 2002 - ART 1225

- **CONSTITUIÇÃO DOS DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS: REGISTRO NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE**
- **PUBLICIDADE**
- **EFEITOS CONTRA TODOS/*ERGA OMNES***
- **DIREITO DE SEQUELA**
- **AUSÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO: DIREITOS OBRIGACIONAIS INTER PARTES - BEM IMÓVEL NÃO VINCULADO DIRETAMENTE**

NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS
FATOS GERADORES DO ITBI

NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS

X

NEGÓCIOS JURÍDICOS BENÉFICOS

NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS

- **COMPRA E VENDA**

> MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÃO DE TEMPO), RETROVENDA, RESGATE DE AFORAMENTO, VENDA NA PLANTA)

- **PERMUTA**
- **DAÇÃO EM PAGAMENTO**
- **ARREMATAÇÃO**

> (SUCESSÃO CTN - Art. 130, PARÁG. ÚNICO)

- **ADJUDICAÇÃO**

NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS

- **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

- Repasse de contrato não registrado

*STJ - Permitida a cobrança do ITBI quando o compromisso é **irretratável e irrevogável,** bem como **registrado no Cartório de Registro de Imóveis**. Configura transmissão de direito real, ocorrendo a transferência do direito real à aquisição da propriedade e, portanto, gerando incidência do ITBI.

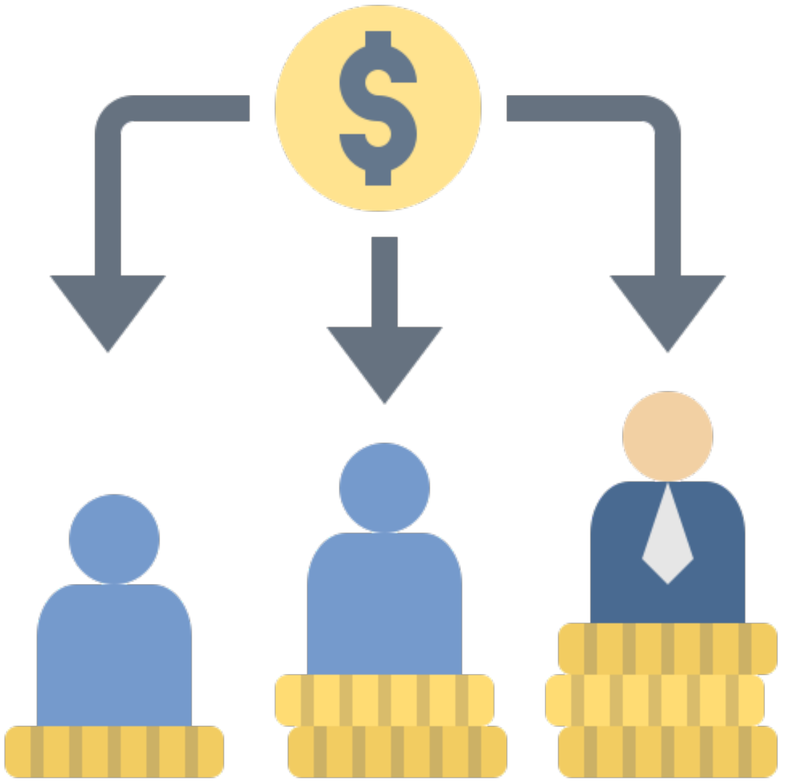
NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS

- **CESSÃO DE MEAÇÃO E DE DIREITOS HEREDITÁRIOS**

*** ONEROSA (ITBI)**
*** GRATUITA (ITCD)**

- **RENÚNCIA TRANSLATIVA DE DIREITOS HEREDITÁRIOS**

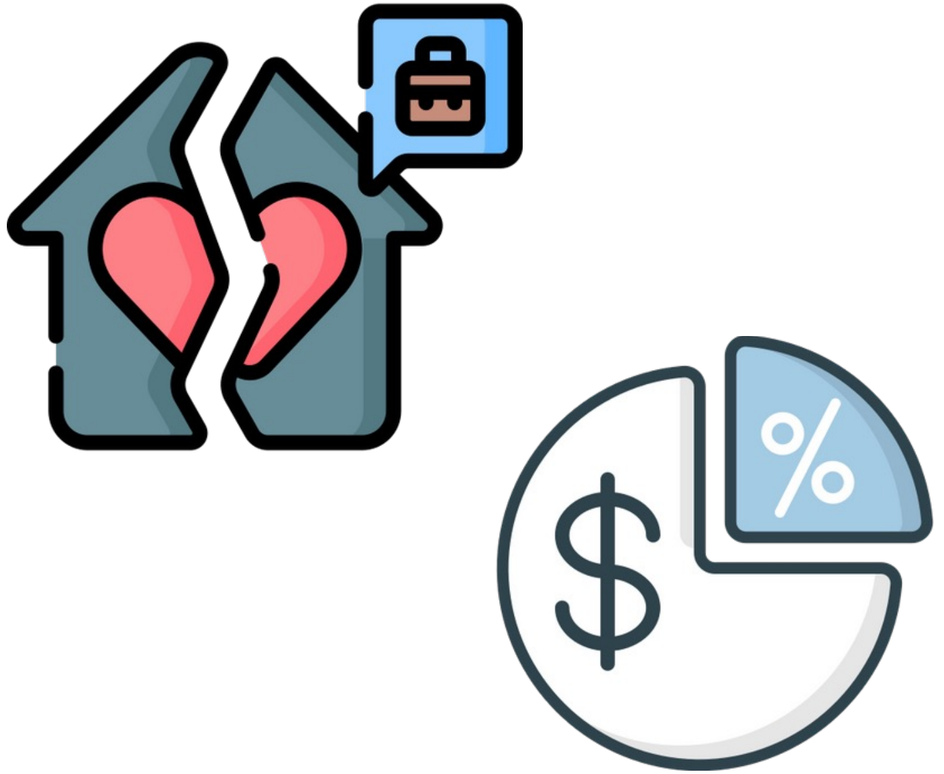
*** ONEROSA (ITBI)**
*** GRATUITA (ITCD)**



NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS

- **PARTILHA EM DIVÓRCIO COM EXCESSO DE MEAÇÃO E PAGAMENTO DE DIFERENÇA**

- **PARTILHA EM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO GERAL - COM PAGAMENTO DE EXCESSO**



NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS

TRANSMISSÃO DE DIREITOS REAIS:

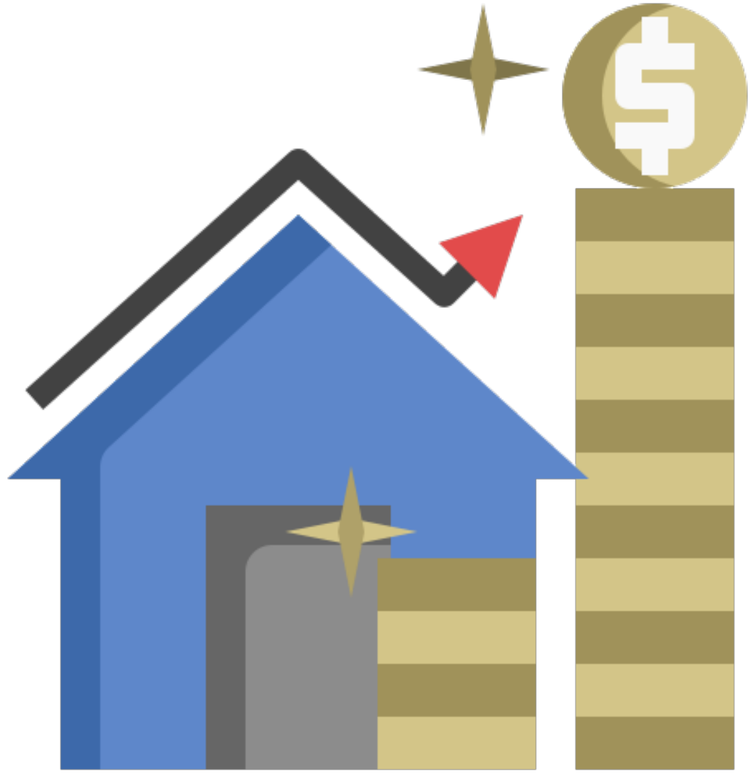
- **CESSÃO DO DIREITO REAL DE LAJE E DE OUTROS DIREITOS REAIS INSTITUÍDOS SOBRE IMÓVEL ALHEIO** (superfície, servidões, usufruto e uso)
- **CESSÃO DE DIREITO REAL DO PROMITENTE COMPRADOR.**

- **RESGATE DE AFORAMENTO /ENFITEUSE (CONSOLIDAÇÃO DO DOMÍNIO PLENO PELO TITULAR DO DOMÍNIO ÚTIL)**

NEGÓCIOS JURÍDICOS ONEROSOS

REFERENTE A AQUISIÇÃO POR PESSOA JURÍDICA

- **INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL**
- **AQUISIÇÃO DE PATRIMÔNIO**
- **CISÃO, EXTINÇÃO, FUSÃO DE EMPRESA**



ITBI - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL

CF/88 Art. 156

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - **não incide** sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, **salvo se,** nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

ITBI - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL

PROBLEMÁTICA - HOLDING

Caso concreto que ensejou o Recurso Extraordinário nº 796.376 (Tema 796)

O caso teve início com mandado de segurança impetrado por *holding* de participações de Santa Catarina contra ato do Secretário da Fazenda do município de São João Batista (SC). **O contribuinte invocou a imunidade do ITBI para integralizações de capital, prevista no artigo 156, §2º, I, da Constituição.**

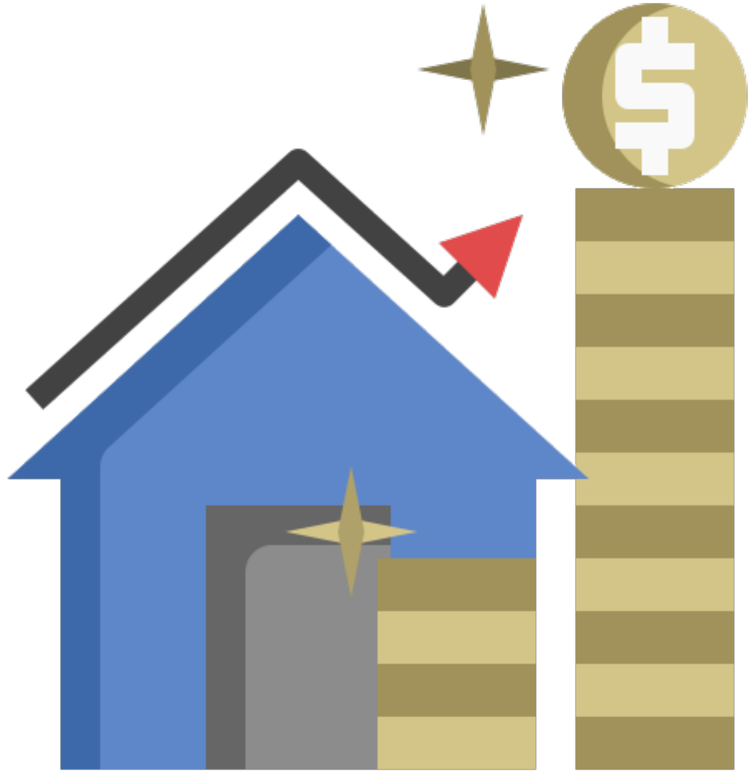
ITBI - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL

STF

CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO.

1.A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º,).

2. **A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI.**

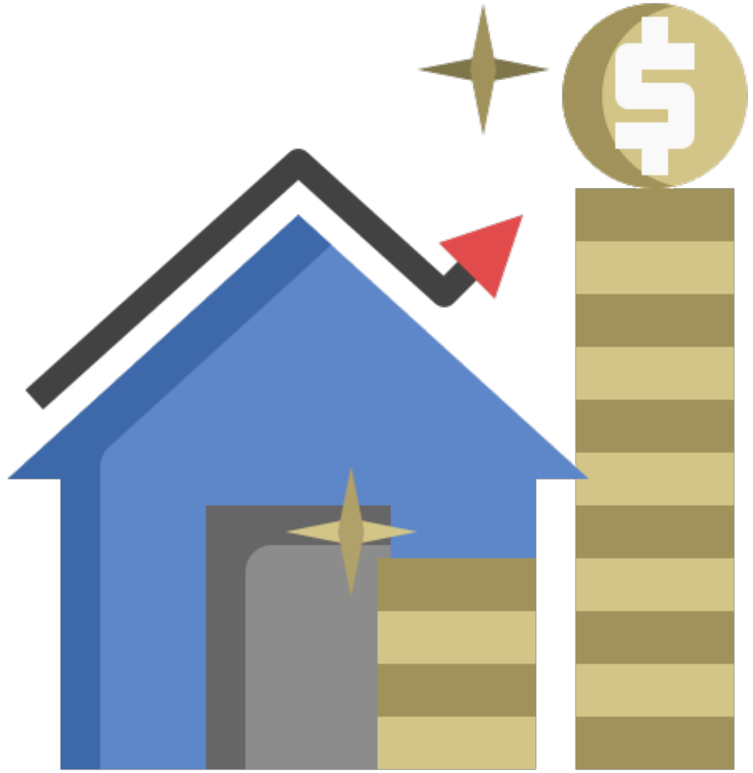


ITBI - INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL

STF - Tema 796

Fixada a seguinte tese de repercussão geral:

“A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado".



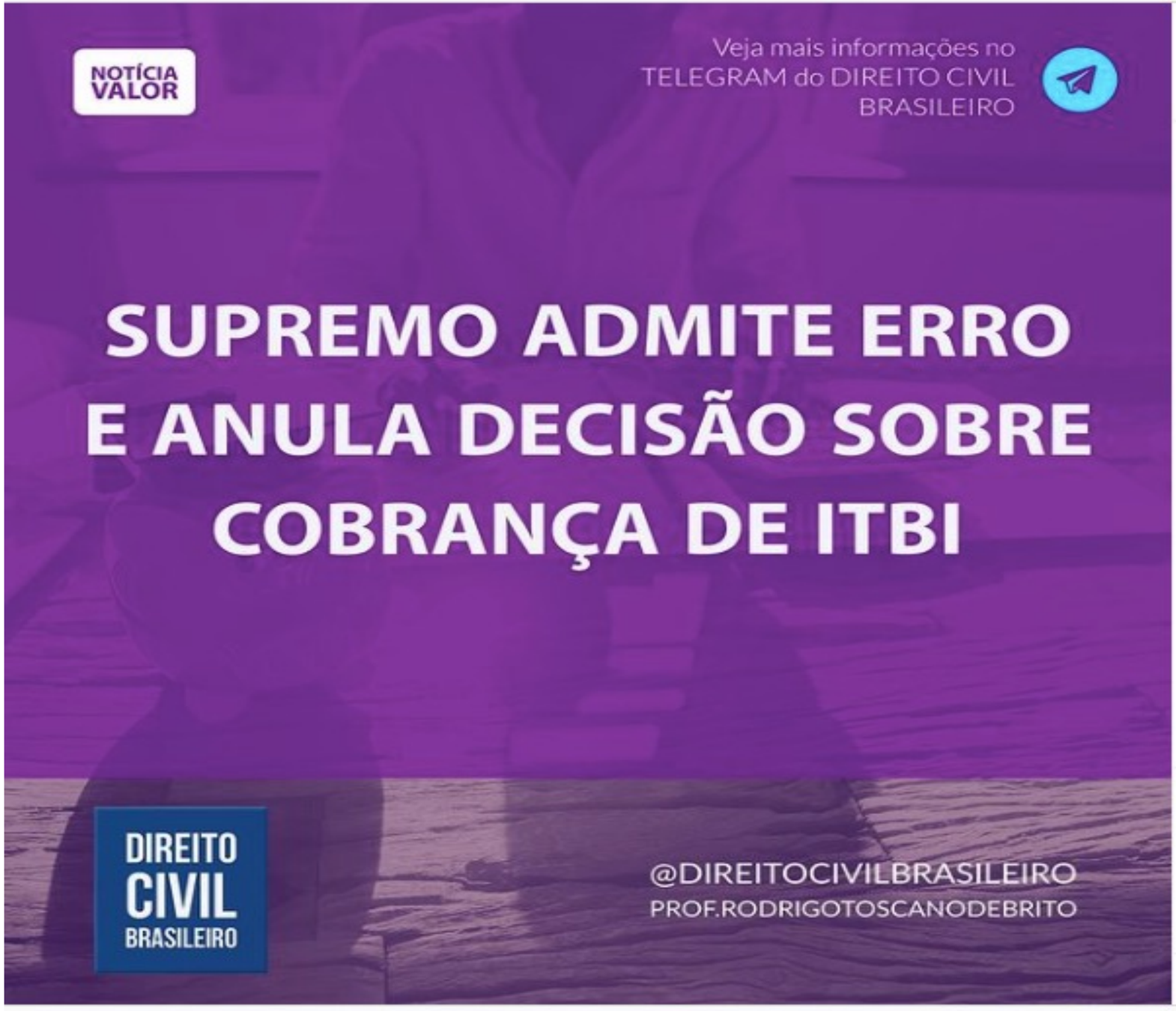
CEARÁ UM SÓ

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

STF
ITBI - CESSÃO DE DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR X TRANSMISSÃO DE DIREITOS REAIS

Em sessão realizada em fevereiro de 2021, o STF considerou que estava julgando um caso de **transmissão de direitos reais sobre imóvel**, quando na verdade o caso tratava da **cessão dos direitos à transmissão**. (REPASSE DE CONTRATO)

Dessa forma, tratando-se de situação fática diversa daquela inicialmente analisada, os ministros decidiram pela necessidade de reanálise do caso, uma vez que não há jurisprudência consolidada em repercussão geral no tribunal que verse sobre a constitucionalidade da cobrança do ITBI **sobre a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares**.



direitocivilbrasileiro • Seguir
Brazil

direitocivilbrasileiro Notícia VALOR – "O Supremo Tribunal Federal (STF) cancelou decisão que estabelecia como regra para o pagamento de ITBI o momento do registro do imóvel em cartório. Os ministros voltaram atrás – um ano e meio depois de fixar a tese – por uma "confusão" processual. Perceberam que o caso em discussão não tratava exatamente da matéria que haviam deliberado.
A Corte decidiu reexaminar o tema em repercussão geral, com efeito vinculante para todo o Judiciário. A decisão foi tomada na sexta-feira por meio do Plenário Virtual e não há ainda uma data definida para esse novo julgamento.
Com a anulação, continuam valendo

2,623 curtidas

HÁ 16 HORAS

Entrar para curtir ou comentar.

STF E A COBRANÇA DO ITBI ANTES DO REGISTRO

O Supremo Tribunal Federal (STF) cancelou decisão que estabelecia como regra para o pagamento de ITBI o momento do registro do imóvel em cartório.

Os ministros voltaram atrás - um ano e meio depois de fixar a tese - por uma “confusão” processual. Perceberam que o caso em discussão não tratava exatamente da matéria que haviam deliberado.

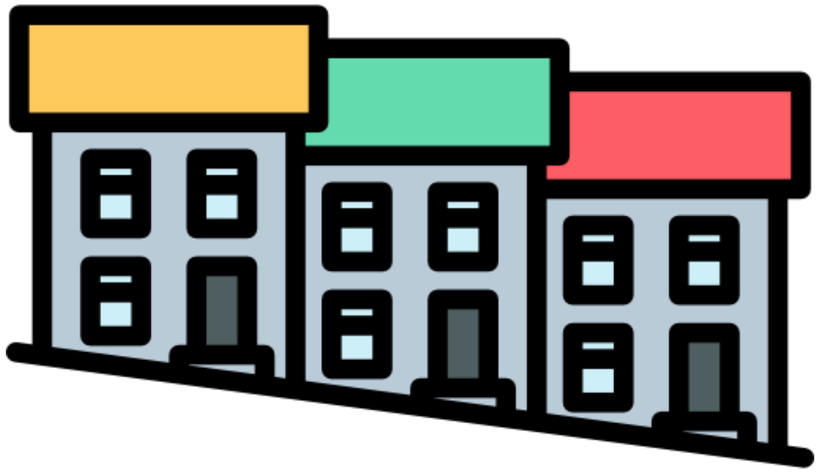
A Corte decidiu reexaminar o tema em repercussão geral, com efeito vinculante para todo o Judiciário.

Isenções Específicas para Programas Habitacionais

- **Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, regulamentado no município de Fortaleza pela Lei Complementar nº 359/2023.**

- **REURB**

- **IMÓVEIS FINANCIADOS PELA COHAB de acordo com o Código Tributário do Município de Caucaia.**



Conclusões - I

- A incidência do ITBI funda-se em negócio jurídico oneroso entre vivos que tenha como objeto bem imóvel ou direito real sobre imóvel.
- Os bens imóveis são descritos no Código Civil de 2002.
- O rol de direitos reais é taxativo (*numerus clausus*). Incide ITBI sobre transmissão onerosa de direitos reais.
- Incide ITBI somente sobre os modos derivados de aquisição de propriedade imóvel.
- Incide ITBI na arrematação judicial em leilão público por se tratar de responsabilidade por sucessão imobiliária.

Conclusões - II

- Incide ITBI em partilhas em que resulte excesso para uma das partes e haja pagamento.
- O compromisso de compra e venda não enseja o lançamento do ITBI, porém, se quitado o valor e solicitada a adjudicação compulsória, incide nos casos em que o devedor se recusar a fornecer a escritura. Para isso deverá ser recolhido o ITBI.
- As questões relacionadas às cessões de direitos não registrados se resolvem em perdas e danos e não vinculam o imóvel. A cessão não registrada não enseja incidência de ITBI por não ser direito real sobre o imóvel.

Nós somos o que fazemos repetidamente. Excelência, portanto, não é um ato, mas um hábito.

Aristóteles.

CEARÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DO
PLANEJAMENTO E GESTÃO

Escola de
Gestão Pública
do Estado do Ceará

CEARÁ
UM SÓ