

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)	1
<i>Introdução - A história por trás do imposto que incide sobre o seu imóvel</i>	1
1. Características gerais e natureza jurídica do imposto	3
2. Breve trajetória histórica do ITBI	4
3. Fundamentos normativos	4
4. O aspecto material: as condutas tributadas pelo ITBI	5
5. O aspecto temporal: quando nasce a obrigação tributária	7
6. O aspecto espacial: competência territorial	7
7. O aspecto pessoal: sujeitos ativo e passivo	7
8. A imunidade do ITBI na integralização de capital de pessoas jurídicas	8
9. O aspecto quantitativo: base de cálculo e alíquota	9
10. A responsabilidade tributária por sucessão imobiliária	10
• Lógica do tema - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	10
• Quadro Sinótico - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	11
• Tabela de Precedentes - STF e STJ sobre o ITBI	12

Introdução - A história por trás do imposto que incide sobre o seu imóvel

Era uma manhã de segunda-feira quando **Dona Aparecida**, professora aposentada de Uberaba, sentou-se à mesa da cozinha com uma xícara de café e um envelope que tinha chegado pelo correio na semana anterior. Dentro dele, havia uma carta do cartório: a escritura pública de compra e venda do apartamento dos seus sonhos - aquele de dois quartos no bairro onde ela havia passado a infância - estava pronta para ser assinada. Ela havia economizado durante trinta anos para aquele momento.

No dia seguinte, ao chegar ao cartório, o tabelião lhe entregou, junto com a escritura, um documento que ela não esperava: uma guia de recolhimento do **ITBI** - o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis -, no valor de R\$ 12.000,00, a ser pago à Prefeitura Municipal antes do registro do imóvel. Dona Aparecida ficou desconcertada. "Mas eu já paguei o preço combinado ao vendedor", ela disse. "Por que preciso pagar mais esse imposto?"

A pergunta de Dona Aparecida, singela e direta como ela, é, na verdade, uma das questões mais ricas do direito tributário municipal. E a resposta exige que se compreenda algo que vai além do simples fato de "pagar um imposto": ela exige entender **por que o Estado tributa a circulação da riqueza imóvel, quem tem o poder de cobrar esse tributo, em que momento ele nasce e quais são os seus limites.**

A história do ITBI começa muito antes de Dona Aparecida e de seu apartamento. Ela remonta ao **Brasil Colonial**, quando a Coroa Portuguesa, em 1809, editou o chamado **Alvará da Sisa** - um tributo cobrado sobre as transações de imóveis que financiava os cofres do Reino.

Naquela época, toda vez que um proprietário vendia suas terras ou sua casa, uma parcela do negócio era destinada ao Estado. A lógica era simples: **quem transmite riqueza manifesta capacidade econômica**, e o Estado tem o direito de participar dessa manifestação.

Mais de dois séculos depois, essa lógica permanece. O que mudou foi a sofisticação do sistema: a **Constituição Federal de 1988** distribuiu cuidadosamente as competências tributárias entre os entes da federação. Para os Municípios, reservou o poder de tributar as transmissões onerosas de imóveis entre vivos - o ITBI. Para os Estados, reservou as transmissões gratuitas, como heranças e doações - o ITCD. A divisão não foi aleatória: ela reflete uma escolha política e constitucional de que **o Município onde o imóvel está situado** é o ente mais próximo da realidade local do mercado imobiliário e, portanto, o mais adequado para gerir essa arrecadação.

Voltando a Dona Aparecida: o tabelião, paciente, explicou que o ITBI somente se tornaria exigível no momento em que ela **registrasse o imóvel no Cartório de Registro de Imóveis**. A escritura, por si só, não transferia a propriedade - ela apenas formalizava o acordo entre as partes. A propriedade, no Brasil, somente muda de mãos com o **registro**. E é exatamente nesse instante - não antes, não depois - que o fato gerador do imposto se concretiza.

Dona Aparecida então perguntou: "E se eu nunca registrar? O imposto nunca vence?" O tabelião sorriu: "T tecnicamente, sem registro não há transmissão jurídica da propriedade. Mas sem registro, senhora Aparecida, o apartamento juridicamente ainda pertence ao vendedor. A senhora pagou, mas não é dona." Ela entendeu, naquele instante, que o **registro não era uma burocracia acessória**: era o coração jurídico de toda a operação - e o ITBI, o tributo que marcava, perante o Estado, aquela passagem de titularidade.

Há ainda uma segunda personagem nessa história. Enquanto Dona Aparecida resolvia seus papéis no cartório, do outro lado da cidade, o **Dr. Renato**, empresário do setor imobiliário, reunia-se com seu advogado para discutir a estruturação de um empreendimento. Ele pretendia integralizar três terrenos ao capital social de sua nova empresa. O advogado lhe informou que, nessa operação, a **Constituição Federal garante a imunidade do ITBI**: os imóveis poderiam ser transferidos à pessoa jurídica sem o recolhimento do imposto - desde que a atividade da empresa não fosse a compra e venda, a locação ou o arrendamento dos próprios imóveis.

Dr. Renato sorriu: "Então posso usar a empresa só para não pagar o imposto?" O advogado foi direto: "Pode usar a imunidade para organizar seu patrimônio de forma legítima. Mas se a estrutura for montada exclusivamente para escapar da tributação, sem qualquer propósito comercial real, isso é **simulação** - e o fisco pode desconstituir a operação." A Constituição estimula a reorganização empresarial; não protege o abuso.

As histórias de Dona Aparecida e de Dr. Renato revelam, em conjunto, as duas faces do ITBI: de um lado, um **instrumento de arrecadação municipal** que onera o cidadão comum no momento mais significativo de sua vida patrimonial - a aquisição de um imóvel; de outro, um tributo que o constituinte cercou de **imunidades e limites precisos**, para não inviabilizar operações empresariais legítimas nem permitir tributações confiscatórias ou progressivas sem autorização constitucional.

Compreender o ITBI é, portanto, compreender um recorte preciso do federalismo fiscal brasileiro: **quem pode cobrar, quando pode cobrar, sobre o quê pode cobrar e até onde pode ir**. É também perceber que, por trás de cada guia de recolhimento, há uma história - às vezes de um sonho realizado, às vezes de uma empresa constituída - e que o direito tributário existe, antes de tudo, para **ordenar essa relação entre o Estado e o cidadão** com justiça, clareza e respeito à Constituição.

1. Características gerais e natureza jurídica do imposto

O **Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis** - vulgarmente designado pela sigla **ITBI** - encontra seu fundamento constitucional no art. 156, inciso II, da Constituição Federal de 1988. Sua denominação completa, tal como inscrita no texto da Carta, é: imposto sobre a 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 à sua aquisição. A designação abreviada decorre de razões de praticidade e uso consagrado na doutrina e na jurisprudência.

Trata-se de um imposto de **competência municipal**, o que significa que somente os Municípios - e o Distrito Federal - detêm a prerrogativa de instituí-lo, por meio de legislação local. É também classificado como um imposto **real, direto** e de **função predominantemente fiscal**. Ser um imposto real significa que sua incidência recai sobre a coisa - o bem imóvel ou o direito transmitido -, independentemente das condições econômicas pessoais do contribuinte. Ser direto significa que não ocorre a transferência do ônus tributário a terceiro: quem suporta o encargo econômico é o próprio contribuinte de direito, sem repasse (Cf. Caliendo, 2020).

Imagine, por exemplo, a compra de um apartamento: o adquirente paga diretamente ao município o ITBI calculado sobre o valor do imóvel, sem que esse custo seja juridicamente repassável ao vendedor ou a qualquer outra parte. Essa estrutura ilustra bem a natureza real e direta do tributo.

2. Breve trajetória histórica do ITBI

O ITBI possui raízes históricas que remontam ao início do século XIX. Seu antecedente mais remoto é o **Alvará de 3 de junho de 1809**, conhecido como o "*Imposto da Sisa*", cobrado sobre operações de transmissão onerosa de imóveis no período colonial. A primeira constitucionalização do tributo ocorreu na **Constituição de 1891**, que atribuiu aos Estados competência para tributar as transmissões de propriedade, sem distinguir entre transmissões *causa mortis* e *inter vivos* - ambas estavam unificadas em uma única figura tributária.

A **Constituição de 1934** promoveu a primeira separação do imposto em duas espécies distintas, ambas ainda de competência estadual: o imposto sobre a transmissão *causa mortis* e o imposto sobre a transmissão imobiliária *inter vivos*. Essa distinção, porém, foi suprimida pela **Emenda Constitucional n. 5, de 1961**, que transferiu a competência para instituir o ITBI aos Municípios, e depois pela **Emenda Constitucional n. 18, de 1965**, que reunificou novamente os dois impostos, mantida pela **Constituição de 1967**. Foi somente com a **Constituição Federal de 1988** que a divisão se tornou definitiva, consagrando o modelo dual atual: o **ITBI**, de competência municipal, incide sobre as transmissões onerosas entre vivos; o **ITCD** (Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação), de competência estadual, incide sobre as transmissões gratuitas (heranças e doações) (Cf. Caliendo, 2020).

3. Fundamentos normativos

3.1. A base constitucional e o Código Tributário Nacional

O ITBI possui dupla base normativa: a **previsão constitucional** no art. 156, inciso II, da CF/88, e a **disciplina infraconstitucional** contida nos arts. 35 a 42 do **Código Tributário Nacional (CTN)**. É importante observar que os dispositivos do CTN foram redigidos quando o imposto era de competência estadual - portanto, sua recepção pela ordem constitucional vigente deve ser realizada com as necessárias adaptações ao novo regime dual inaugurado pela CF/88.

O art. 35 do CTN descreve o fato gerador do imposto nos seguintes termos: (i) a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física; (ii) a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia; e (iii) a cessão de direitos relativos às transmissões anteriores. O imposto deve ser concretamente instituído por cada Município por meio de

legislação própria, respeitados os parâmetros constitucionais e os limites estabelecidos pelo CTN (Cf. Caliendo, 2020).

4. O aspecto material: as condutas tributadas pelo ITBI

4.1. A transmissão de bens imóveis

A principal hipótese de incidência do ITBI é a **transmissão *inter vivos*** da propriedade de bens imóveis. No Brasil, a propriedade imóvel se transfere mediante dois elementos cumulativos: (i) um **negócio jurídico causal** com finalidade translativa (contrato de compra e venda, permuta, dação em pagamento etc.); e (ii) o **registro do título translativo** no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o art. 1.245 do Código Civil. Enquanto o título não for registrado, o alienante permanece juridicamente como proprietário do imóvel.

Esse modelo é designado pela doutrina como **sistema misto** de transmissão imobiliária. Ele se diferencia do modelo germânico - que adota a teoria da abstração, tornando o negócio causal irrelevante para a eficácia da tradição - e do modelo francês - no qual a própria compra e venda transfere a propriedade *inter partes*, antes mesmo do registro. No sistema brasileiro, o negócio jurídico antecedente é relevante e influencia a eficácia da transmissão. Disso decorre uma consequência prática importante: a **simples promessa ou o compromisso de compra e venda, sem registro**, não constitui fato gerador do ITBI. Da mesma forma, o comodato e a locação, por não implicarem transmissão de propriedade, também estão fora do campo de incidência do tributo (Cf. Caliendo, 2020).

4.1.1. Título causal de qualquer natureza

O art. 156, inciso II, da CF/88 estabelece que o título que der origem à transmissão pode ostentar a natureza de qualquer ato ou negócio jurídico. Isso significa que o sistema constitucional é fiel ao modelo intermediário de separação dos planos negociais: a eficácia da transmissão fica condicionada à validade do negócio jurídico antecedente. A expressão "a qualquer título" não autoriza, portanto, a antecipação do momento de incidência do ITBI para a data da promessa ou compromisso de compra e venda: ela serve apenas para afastar a aplicação plena da teoria da abstração da transferência da propriedade no direito nacional (Cf. Caliendo, 2020).

4.1.2. Ato oneroso

O ITBI incide exclusivamente sobre **atos onerosos** de transmissão da propriedade imóvel. As transmissões a título gratuito - como as doações - estão fora do seu campo de incidência e sujeitam-se ao ITCD. Essa delimitação é fundamental para distinguir os dois impostos: a onerosidade é o traço que separa o universo tributável pelo ITBI do universo tributável pelo ITCD (Cf. Caliendo, 2020).

4.1.3. Bens imóveis por natureza ou acessão física

O ITBI incide sobre a transmissão de bens imóveis tanto por **natureza** quanto por **acessão física**. Nos termos do Código Civil em vigor (art. 79), são imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente. A incorporação natural configura a imobilização por natureza; a incorporação artificial - como construções e plantações - configura a acessão física. Ambas integram o campo de incidência do tributo (Cf. Caliendo, 2020).

4.1.4. Direitos reais sobre coisa alheia, exceto os de garantia

O ITBI também incide sobre a transmissão de **direitos reais sobre imóveis**, com expressa exceção dos direitos reais de garantia. O art. 1.225 do Código Civil elenca os direitos reais, entre os quais: superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador e concessão de direito real de uso. Estão expressamente excluídos do fato gerador: o **penhor**, a **hipoteca** e a **anticrese** - que são modalidades de direito real de garantia. Os direitos reais sobre imóveis somente se adquirem com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis (Cf. Caliendo, 2020).

4.2. A cessão de direitos à aquisição de bens imóveis

A segunda conduta tributada pelo ITBI é a **cessão de direitos à aquisição de bens imóveis**. Embora as cessões de direitos não sejam formas translativas diretas da propriedade, o constituinte as incluiu no campo de incidência do ITBI para impedir que contribuintes utilizassem esse mecanismo como forma de **elisão tributária**: sem essa previsão, seria possível realizar sucessivas cessões de direitos sem que o tributo incidisse sobre a transmissão final do bem.

São exemplos de cessão de direitos: a cessão de posse, a cessão de direitos hereditários sobre imóveis e a cessão de compromisso de compra e venda. Cabe um ponto relevante: a cessão de direitos hereditários, quando se tratar de transmissão gratuita, sujeita-se ao ITCD e não ao ITBI (Cf. Caliendo, 2020).

5. O aspecto temporal: quando nasce a obrigação tributária

O ITBI incide no **momento da transcrição do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis**, pois é esse o instante em que se aperfeiçoa a transmissão da propriedade. A escritura pública de compra e venda, por si só, não produz o efeito translativo: ela gera efeitos entre as partes, mas não perante terceiros (*erga omnes*), função que cabe exclusivamente ao registro. Evita-se, assim, o fenômeno da sobreposição de títulos de propriedade.

O **STJ** já firmou entendimento de que o fato gerador do ITBI ocorre no momento do registro imobiliário, e não da assinatura da escritura pública. A Súmula 108 do STF complementa essa lógica ao determinar que o valor do imóvel, para fins de base de cálculo, deve ser aquele vigente no momento da alienação, e não o constante de eventual promessa de compra e venda anterior (Cf. Caliendo, 2020).

6. O aspecto espacial: competência territorial

Nos termos do art. 156, § 2º, inciso II, da CF/88, compete ao **Município da situação do bem imóvel** exigir o ITBI, independentemente de o imóvel ser classificado como urbano ou rural. Não importa, portanto, onde estejam domiciliadas as partes contratantes: o critério determinante é a **localização do imóvel**. Essa regra impede conflitos de competência entre Municípios e garante que o tributo pertença àquele que jurisdiciona o bem objeto da transmissão (Cf. Caliendo, 2020).

7. O aspecto pessoal: sujeitos ativo e passivo

7.1. Sujeito ativo

O sujeito ativo do ITBI é o **Município** (ou o Distrito Federal), que detém a competência constitucional para instituí-lo e para exigir seu recolhimento.

7.2. Sujeito passivo

O contribuinte do ITBI será: (i) o **adquirente**, na transmissão de bens imóveis ou de direitos reais; e (ii) o **cedente**, na cessão de direitos à aquisição. O CTN, em seu art. 42, autoriza que a lei municipal disponha de modo mais amplo sobre quem será o contribuinte, o que confere certa flexibilidade ao legislador local. Na prática, a maioria das legislações municipais estabelece o adquirente como o contribuinte do imposto.

São **responsáveis solidários** os tabeliães, escrivães, notários, oficiais de Registro de Imóveis e demais serventuários que pratiquem os atos formalizadores da transmissão, por

força do art. 135, inciso VI, do CTN. Esses agentes respondem pelo cumprimento da obrigação tributária principal correspondente aos atos que praticarem em razão do ofício (Cf. Caliendo, 2020).

7.3. Imunidades subjetivas relevantes

São **imunes** ao ITBI: as instituições religiosas, os partidos políticos, os sindicatos e suas fundações, além dos entes políticos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), por força do art. 150, inciso VI, da CF/88. As instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos também são imunes, desde que preenchidos os requisitos do art. 14 do CTN (Cf. Caliendo, 2020).

8. A imunidade do ITBI na integralização de capital de pessoas jurídicas

8.1. A regra constitucional

A CF/88 instituiu, no art. 156, § 2º, inciso I, uma importante **imunidade específica do ITBI**: o imposto 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. A única ressalva é que essa imunidade não se aplica quando a **atividade preponderante** do adquirente for a compra e venda de bens imóveis, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

Trata-se de um verdadeiro estímulo à **criação e reorganização empresarial**: ao integralizar bens imóveis no capital social de uma empresa, o sócio pode fazê-lo sem o ônus do ITBI, o que facilita a constituição de garantias reais para obtenção de crédito e financiamento. A lógica subjacente é fomentar a mobilização do patrimônio imobiliário para fins produtivos (Cf. Caliendo, 2020).

8.2. A questão do planejamento tributário abusivo

O uso dessa imunidade como instrumento de **planejamento tributário** tem sido frequentemente debatido. O expediente mais comum consiste em pessoas físicas proprietárias de imóveis constituírem pessoas jurídicas com a finalidade exclusiva de integralizar seus bens, escapando tanto da tributação do ITBI quanto do ganho de capital do IR. Para obstar esse uso, diversas Prefeituras condicionaram o benefício às integralizações que, em caso de cisão, fusão ou incorporação, revertissem a propriedade ao sócio originário.

A doutrina reconhece, contudo, que o texto constitucional não autoriza limitações ao uso da imunidade além da hipótese expressa da atividade preponderante. Entretanto, isso não significa que a imunidade proteja situações de **abuso de formas, simulação ou fraude** destinadas a prejudicar terceiros ou a coletividade. Nesses casos, os princípios gerais do direito e as normas antielisivas são plenamente aplicáveis (Cf. Caliendo, 2020).

9. O aspecto quantitativo: base de cálculo e alíquota

9.1. Base de cálculo

A **base de cálculo do ITBI** é o **valor venal** do bem imóvel ou dos direitos transmitidos. No caso de cessão de direitos, a base de cálculo corresponde ao valor dos direitos cedidos, e não ao valor integral do imóvel a que se referem. O valor venal deve ser compreendido como o **valor de mercado** do bem em condições normais de negociação, o que nem sempre coincide com o valor declarado pelas partes no negócio jurídico.

Há um debate relevante sobre a relação entre o valor venal do ITBI e a **planta de valores** utilizada para o IPTU. A doutrina majoritária, acompanhada por Caliendo (2020), entende que o ITBI deve seguir o critério **dinâmico** do mercado imobiliário - que é volátil e sensível a fatores como localização, infraestrutura e conjuntura econômica -, e não o critério estático da planta de valores cadastral do Município, que frequentemente se encontra desatualizada. Deve prevalecer, portanto, o **valor real de mercado** sobre o valor formal cadastral. O que não se admite, em hipótese alguma, é impor uma tributação superior ao valor normal de mercado.

A **Súmula 108 do STF** reforça esse entendimento ao estabelecer que o valor do imóvel para fins de ITBI deve ser o vigente no momento da alienação, e não o de uma eventual promessa de compra e venda anterior (Cf. Caliendo, 2020).

STF - Súmula 108: "É legítima a incidência do imposto de transmissão 'inter vivos' sobre o valor do imóvel ao tempo da alienação e não da promessa de venda."

9.2. Alíquota e vedação à progressividade

A alíquota do ITBI é **proporcional** ao valor do bem imóvel. O **STF** consolidou o entendimento de que não se admite a adoção de alíquotas progressivas para o ITBI com base no valor venal do imóvel. O caso paradigmático envolveu a **Lei n. 11.154/1991 do Município de São Paulo**, declarada inconstitucional no **RE 234.105**, por ter instituído um sistema de alíquotas progressivas para o ITBI.

Esse entendimento foi consolidado na **Súmula 656 do STF**, cujo enunciado é:

STF - Súmula 656: "É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão '*inter vivos*' de bens imóveis - ITBI com base no valor venal do imóvel."

O fundamento dessa vedação reside na natureza **real** do imposto: por não considerar as condições pessoais do contribuinte, o ITBI não seria compatível com a progressividade fiscal, que pressupõe a aferição da capacidade contributiva individual. O STF entendeu que a instituição de progressividade em tributos reais (como IPTU, ITBI e ITCD) somente é possível quando expressamente autorizada pela Constituição - o que, no caso do ITBI, não ocorre (Cf. Caliendo, 2020).

Um detalhe processual relevante: a declaração de inconstitucionalidade do sistema progressivo do ITBI paulistano gerou o efeito de **repristinar** a legislação municipal anterior. Contudo, o efeito repristinatório pode ser limitado se a norma anterior também padecer de vício de inconstitucionalidade, hipótese em que caberá a modulação dos efeitos da decisão pelo STF (Cf. Caliendo, 2020).

10. A responsabilidade tributária por sucessão imobiliária

O art. 130 do CTN estabelece a responsabilidade por sucessão imobiliária para os impostos cujo fato gerador seja a **propriedade, o domínio útil ou a posse** de bens imóveis - alcançando, portanto, o IPTU e o ITR. O ITBI, todavia, está **fora** da literalidade dessa norma, pois seu fato gerador é a **transmissão** da propriedade, e não a propriedade em si. Uma interpretação extensiva do dispositivo para abranger o ITBI seria vedada, pois o art. 130 do CTN deve ser lido restritivamente.

Na prática, esse problema é contornado pela maioria das legislações municipais, que estabelecem expressamente o **adquirente** como contribuinte do ITBI - o que elimina a questão da responsabilidade por sucessão, tornando o tributo exigível diretamente daquele que pratica o fato gerador (Cf. Caliendo, 2020).

- **Lógica do tema - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**

O ITBI é um tributo de **competência municipal** que onera a circulação de riqueza imóvel por meio de atos onerosos entre vivos. Compreendê-lo exige partir de dois pontos fundamentais: (i) o fato gerador somente se perfectibiliza com o **registro do título translativo** no Cartório de Registro de Imóveis, e não com a mera assinatura do contrato ou da escritura

pública; e (ii) a incidência recai sobre o **bem**, e não sobre a pessoa do contribuinte - o que explica sua classificação como imposto real e a vedação à progressividade fiscal.

O sistema constitucional protege certas operações da incidência do ITBI - especialmente as integralizações de capital e as reorganizações societárias -, mas essa proteção tem limites: não alcança situações de abuso de formas ou de simulação. A base de cálculo deve refletir o valor real de mercado do imóvel no momento da alienação, e não valores cadastrais desatualizados. As alíquotas são proporcionais, sendo inconstitucional qualquer tentativa de progressividade. O contribuinte é, em regra, o adquirente, e tabeliães e registradores respondem solidariamente pelos tributos incidentes nos atos que praticam.

Em síntese: o ITBI tributa a **transmissão onerosa de imóveis e de direitos reais** pelo seu valor de mercado, com alíquota proporcional, no momento do registro, ao Município onde o bem está situado, sendo o adquirente o contribuinte natural do imposto.

- **Quadro Sinótico - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**

Tema	Explicação
Previsão constitucional	Art. 156, inciso II, da CF/88. Imposto de competência municipal.
Base infraconstitucional	Arts. 35 a 42 do CTN, recepcionados com adaptações ao regime constitucional de 1988.
Natureza jurídica	Imposto real (incide sobre o bem, não sobre a pessoa), direto (sem repasse do encargo) e de função predominantemente fiscal.
Fato gerador - Transmissão	Transmissão <i>inter vivos</i> , a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis (exceto os de garantia).
Fato gerador - Cessão	Cessão de direitos à aquisição de bens imóveis, incluída para evitar a elisão tributária por cessões sucessivas.
Aspecto temporal	Ocorre com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. A escritura pública, por si só, não gera a incidência.
Aspecto espacial	Competência do Município da situação do bem imóvel, independentemente do domicílio das partes.

Sujeito ativo	O Município (ou o Distrito Federal).
Sujeito passivo	O adquirente, na transmissão de imóveis; o cedente, na cessão de direitos.
Responsável solidário	Tabeliães, notários, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis, pelos atos que praticarem (art. 135, VI, CTN).
Base de cálculo	Valor venal do imóvel ou dos direitos transmitidos, entendido como o valor de mercado no momento da alienação (Súmula 108 do STF).
Alíquota	Proporcional ao valor do bem. Vedada a progressividade fiscal (Súmula 656 do STF e RE 234.105).
Imunidade - Integralização de capital	Não incide sobre bens integrados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, fusão, incorporação, cisão ou extinção, salvo se a atividade preponderante do adquirente for compra e venda de imóveis, locação ou arrendamento mercantil (art. 156, § 2º, I, CF/88).
Imunidade - Entes públicos e entidades	Entes políticos, partidos, sindicatos, instituições religiosas, de educação e assistência social (art. 150, VI, CF/88).
Condutas fora do campo de incidência	Promessa ou compromisso de compra e venda sem registro; comodato; locação; atos a título gratuito (doação - ITCD).
Responsabilidade por sucessão imobiliária	O art. 130 do CTN não alcança o ITBI, pois o fato gerador é a transmissão, e não a propriedade. A maioria das legislações municipais supera o problema ao definir o adquirente como contribuinte.
Diferença para o ITCD	O ITCD incide sobre transmissões gratuitas (<i>causa mortis</i> e doação) e é de competência estadual; o ITBI incide sobre transmissões onerosas <i>inter vivos</i> e é municipal.

- **Tabela de Precedentes - STF e STJ sobre o ITBI**

Precedente	Explicação (ratio decidendi)
STF - Súmula 108 Tribunal Pleno. Enunciado aprovado em 13/12/1963.	O valor do imóvel para fins de base de cálculo do ITBI é o vigente no momento da alienação, e não o constante de promessa de compra e venda anterior. O critério deve ser o mercado no momento da transmissão efetiva.
STF - Súmula 656 Tribunal Pleno.	É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o ITBI com base no valor venal do imóvel. A

Enunciado aprovado em 24/09/2003.	progressividade fiscal não é compatível com a natureza real do imposto, salvo autorização constitucional expressa.
STF - RE 234.105 Rel. Min. Carlos Velloso. Tribunal Pleno. Julgado em 08/04/1999.	Declarada a inconstitucionalidade do sistema de alíquotas progressivas do ITBI instituído pela Lei n. 11.154/1991 do Município de São Paulo. A <i>ratio decidendi</i> é que tributos reais não admitem progressividade fiscal sem autorização constitucional expressa. O efeito repristinatório da declaração de inconstitucionalidade restaura a legislação anterior, salvo se esta também for viciada.
STF - RE 153.771-0 Rel. Min. Moreira Alves. Tribunal Pleno. Julgado em 20/11/1996.	Firmou o entendimento de que o IPTU (e por extensão os tributos reais como o ITBI) não admitem progressividade fiscal com base exclusivamente no art. 145, § 1º, da CF/88. A progressividade somente é possível quando expressamente prevista no texto constitucional para o tributo específico.
STF - Súmula 668 Tribunal Pleno. Enunciado aprovado em 24/09/2003.	É inconstitucional a lei municipal que estabeleça, antes da EC n. 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinadas a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana. Precedente que reforça a vedação geral à progressividade em tributos reais sem expressa autorização constitucional.
STJ - Posicionamento consolidado sobre o aspecto temporal Resp. diversos.	O fato gerador do ITBI ocorre no momento do registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, e não da assinatura da escritura pública de compra e venda. A escritura produz efeitos <i>inter partes</i> , mas não transfere a propriedade perante terceiros.

Referências bibliográficas (ABNT)

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. *Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Código Tributário Nacional. Brasília: Congresso Nacional, 1966.

BRASIL. *Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Código Civil. Brasília: Congresso Nacional, 2002.

CALIENDO, Paulo. *Curso de direito tributário*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. *Súmula 108*. Brasília: STF, 1963.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. *Súmula 656*. Brasília: STF, 2003.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. *Súmula* 668. Brasília: STF, 2003.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE 234.105. Rel. Min. Carlos Velloso. Tribunal Pleno. Julgado em 08 abr. 1999.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE 153.771-0. Rel. Min. Moreira Alves. Tribunal Pleno. Julgado em 20 nov. 1996.