



Imposto de Transmissão de Bens Imóveis: Aspectos Controversos

Transmission tax of real estate: Controversial Aspects

Aline Barbosa de Sousa¹

José Paes de Santana²

81

Resumo: O presente artigo versa sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o qual tem por finalidade instruir e informar ao leitor sobre a incidência e os aspectos controvertidos que margeiam o referido tributo. Sendo que um dos principais pontos de discussão é o momento de incidência do fato gerador, vez que, muitas Serventias Extrajudiciais resguardadas por normas Municipais continuam exigindo o pagamento do imposto antes de lavrar a escritura pública de compra e venda, motivo pelo qual, muitos estudiosos do Direito e jurisprudencialistas vêm considerando que o fato gerador ocorre no momento do registro da escritura junto ao Cartório de Imóveis. Para a confecção do presente artigo utiliza-se o método de pesquisa qualitativo e dedutivo, fundamentando-se em Leis, doutrinas, artigos científicos, teses, monografias e revistas indexadas, as quais, de forma enriquecedora, pontuam com clareza sobre o tema em estudo, primeiramente, trazendo as diretrizes e conceitos sobre o imposto, objeto do artigo, bem como suas previsões legais, por fim, trazendo à baila, o momento, segundo a legislação, do fato gerador e qual momento correto de se efetuar sua cobrança e quem o poderia fazer sem incorrer em ilegalidade. Depreende-se que o fato gerador do ITBI, sem quaisquer margens de dúvidas, ocorre somente como a transmissão da propriedade, esta, verifica-se apenas com o registro do título no cartório de Registro de Imóveis, mediante isso, o contribuinte negando-se a efetivar a contribuição em fase preliminar pode este recorrer-se as ferramentas disponibilizadas pelo Poder Judiciário.

Palavras-chave: Imposto. ITBI. Fato gerador. Extrajudicial e contribuinte.

¹ Bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Desenvolvimento do Centro Oeste (UNIDESC) - Brasil. E-mail: aline.sousa@sounidesc.edu.br.

² Professor do Curso de Direito pelo Centro Universitário de Desenvolvimento do Centro Oeste (UNIDESC). Bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Brasília (UniCEUB), em 2002. Mestrado em Educação pela Universidade Católica de Brasília, em 2011. Lattes: <https://www.escavador.com/sobre/5829223/jose-paes-de-santana>. E-mail: jose.santana@unidesc.edu.br.

Recebido em 18/11/2022

Aprovado em 23/12/2022

Sistema de Avaliação: *Double Blind Review*





Abstract: This article deals with the Real Estate Transfer Tax (ITBI), which aims to instruct and inform the reader about the incidence and controversial aspects that surround the aforementioned tax. One of the main points of discussion is the moment of incidence of the taxable event, since many Extrajudicial Services protected by Municipal Laws continue to demand payment of the tax before drawing up the public deed of purchase and sale, which is why many scholars Law and jurisprudentialists have considered that the triggering event occurs at the time of registration of the deed with the Real Estate Registry. For the preparation of this article, the qualitative and deductive research method is used, based on Laws, doctrines, scientific articles, theses, monographs and indexed journals, which, enrichingly, clearly punctuate the topic under study. , firstly, bringing the guidelines and concepts about the tax, object of the article, as well as its legal provisions, finally, bringing up the moment, according to the legislation, of the taxable event and what is the correct time to make its collection and who it could do so without incurring illegality. It appears that the triggering event of the ITBI, without any doubts, occurs only as the transfer of ownership, this is only verified with the registration of the title in the Real Estate Registry, whereby the taxpayer refuses to make the contribution at a preliminary stage, it can use the tools made available by the Judiciary.

Keywords: Tax. ITBI. Generating fact. Extrajudicial and taxpayer.

Introdução

Este artigo tem o objetivo de trazer ao leitor reflexões sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e, ainda, proporcionar uma certa indagação no que tange aos aspectos de arrecadação do imposto em serventias extrajudiciais, sobretudo nos contratos de mútuo feneratício dos quais decorram a propriedade resolúvel em favor do mutuante sobre a qual, a cobrança do referido tributo pode repercutir de forma abusiva para o contribuinte, sendo tal questão analisada no decorrer do artigo.

A norma infraconstitucional contempla em seu dispositivo, a concepção da tradição solene denominada por algumas doutrinas como “entrega da coisa”, posicionamento esse, que destaca-se nos artigos 1.226 e 1.227 do Código Civil, definindo que os direitos reais de bens móveis só se adquire com a devida tradição, porém, quando se trata de bem imóvel é passível o entendimento que sua efetividade só se dará mediante ao registro no Cartório de Registro de Imóveis. Consequentemente, quando o bem for imóvel o registro da escritura é o fato gerador do tributo em questão, conforme o Código Civil em seu artigo 1.245, por esse motivo o tributo supramencionado decorre exclusivamente da competência constitucional dos municípios mencionada no artigo 156 da Carta Magna.



No contexto do disposto no artigo 156, II da Constituição Federal de 1988 (CF/88) é interessante notar que exsurge do texto constitucional, três condições essenciais para cobrança do ITBI. A primeira condição deve-se ao fato de que o negócio jurídico se dê entre inter vivos; a segunda por intermédio de ato oneroso e a terceira que o bem seja imóvel, *in verbis*:

Compete aos Municípios instituir impostos sobre: 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 e a sua aquisição. (BRASIL,1988)

Acontece que por ser um tributo de competência municipal, as inúmeras leis dos diversos municípios, vêm entendendo que é possível a cobrança do referido tributo em quaisquer situações ocorridas nos contratos preliminares ou promessa de compra e venda, mesmo que não se dê a efetiva transmissão da propriedade. É cediço que tais negociações jurídicas são realizadas antes da consolidação da propriedade formal, por intermédio de documentos assentados nas serventias cartorárias que regulam, fiscalizam e mantêm o controle e autenticidade da cadeia dominial, e que em consonância com normas municipais autônomas, têm exigido a cobrança deste imposto por qualquer ato negocial como os aqui mencionados, mesmo que não tenha tal ato, o condão de transferir a propriedade.

Nota-se que esse tema entrou na pauta de repercussão geral, edição 149, de 15/02 a 21/02/2021, com o tema de repercussão geral nº 1.224 e acórdão publicado em 19/02/2021, com o seguinte teor: “Incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário”, onde o STF fixou a tese de que não se pode cobrar o ITBI em cessão de direitos.

Será analisado de forma mais aprofundada, à luz da legislação que assegura aos municípios a administração da sua própria renda, através de tributos e, ainda instituir ou majorar a alíquota do tributo em questão, asseverando que o contribuinte só deve pagar o tributo justo, ou seja, aquela quantidade que não comprometa o mínimo existencial (SILVA; PEREIRA, 2016, pag.79). Além do quantum, é preciso compreender sobre o correto momento que deve incidir o fato gerador do ITBI e o lançamento do tributo, evitando assim a oneração do contribuinte, no que diz respeito à cobrança do imposto, no intuito de conscientiza-lo sobre o direito que lhe é pertinente, evitando



assim, eventuais situações pela falta de conhecimento jurídico, por exemplo, o excesso de exação ou a bitributação por exigência inconstitucional da norma municipal.

Contudo, tais aspectos em serventias extrajudiciais vêm repercutindo de forma abusiva e excessiva em relação a exação. De que maneira a análise sobre a incidência do ITBI pode refletir no direito do contribuinte, prevenindo-o sobre possíveis bitributação do referido imposto? Questionamento esse, que causa certa curiosidade na discussão proposta, primordialmente, no que tange a concepção direta sobre o funcionamento do mercado imobiliário, especificamente, na apreciação diante das negociações jurídicas que integram à consolidação da propriedade.

Dessa forma, surge o ponto principal, em que se busca a compreensão do momento no qual deve incidir a cobrança do ITBI, uma vez que só deve ocorrer com a transferência da propriedade no respectivo registro do título translativo, com a efetivação desse ato é que ocorre a transmissão do bem imóvel. Embora esteja consolidado na Carta Magna, regulamentado no Código Tributário Nacional e, ainda, pontuada no Código Civil a concepção sobre a incidência do fato gerador do imposto, deixa evidente que esta ocorre a partir da efetiva translatividade dominial do bem imóvel, todavia, ante o grande número de leis municipais sobre a regulamentação desse tributo vem gerando situações controversas sobre o momento exato da ocorrência do fato gerador do ITBI, sobretudo nos contratos de mútuo feneratício dos quais decorra a propriedade resolúvel em favor do mutuante.

Sendo assim, o presente artigo procura descobrir, a luz da legislação e da jurisprudência, o correto momento em que deve se dar o fato gerador e o lançamento do tributo em questão, evitando assim a oneração do contribuinte, conscientizando-o do direito líquido e certo que ele possui, inclusive, de não aceitar uma imposição cartorária em serventias extrajudiciais da antecipação do ITBI que se resguarda nas normas municipais.

Assim, cabe ao contribuinte reivindicar o direito a que faz jus para que haja a adequada cobrança do imposto, vez que, a incidência do ITBI é cobrado por intermédio das serventias extrajudiciais, instituído por leis Municipais, as quais vêm causando diversas polêmicas em torno do momento da incidência do fato gerador.

Dentre as questões polêmicas discutiremos ainda, o momento correto da incidência do fato gerador do ITBI de acordo com os preceitos constitucionais e infraconstitucionais, evidenciando as diretrizes do Código Civil que destaca o momento em que se deve ocorrer a Transferência do



domínio dos bens imóveis, baseando-se em jurisprudências que definem a correta interpretação do artigo 156, II da CF/88 e dos artigos 35 a 42 do CTN.

1. Desenvolvimento Teórico

A tarefa é isoladamente expor diversos pontos que guie o leitor aos aspectos controversos sobre o tema proposto, especificamente, trazendo à luz da normatividade pátria à discussão sobre a incidência do imposto na consolidação da propriedade e o correto momento do fato gerador que contrapõem as decisões emanadas por normativas municipais.

Antes de adentrar sobre os aspectos do ITBI é necessário, primeiramente, compreender e acompanhar a evolução histórica da propriedade, desde os primórdios da civilização até os tempos atuais, tendo em vista o impacto socioeconômico e as diferentes transformações que ocorreram nos modelos de sociedade no que diz respeito aos modos de pensar e agir, principalmente sob a influência do sistema capitalista, pontos esses que serão expostos detalhadamente em tópicos específicos.

1.1 Contextualização sobre a Propriedade.

Neste capítulo será desenvolvida uma abordagem bem sucinta sobre as reflexões históricas da propriedade, ilustrando uma evolução significativa ao longo dos séculos que influenciaram na relativização do direito à propriedade e a incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Historicamente, há concepção de propriedade surgiu desde o período barbarismo³ primitivo, homens que buscavam através da força a conquista de terras rivais, contudo, com a evolução os anseios mudaram sobre a propriedade, ressurgindo novas formas e concepções sobre o bem, que de forma ininterrupta se arrastou até moderna civilização, determinando assim uma convicta definição sobre a propriedade.

A ideia emanava sobre a perspectiva que “(..) propriedade foi construído pela comunidade ao logo do desenvolvimento da humanidade, independentemente da existência de lei, sendo uma regra aceita e cumprida, naturalmente, pelas pessoas.” (COUTO, 2020, pág. 04).

³ O termo **barbarismo** é derivado da palavra bárbaro, ou seja, aquele que é contrário às regras ou ao seu uso, que age de maneira incorreta. De acordo com o Dicionário Houaiss da língua portuguesa, uma das significações de barbarismo “é o uso de formas vocabulares contrárias à norma culta da língua”. Os barbarismos ocorrem sem que sejam percebidos, pois acontecem por ignorarmos a norma padrão que rege o uso de algumas palavras ou expressões.



Acrescenta ainda, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (2020) sobre a origem da propriedade privada está diretamente relacionada com o elo da família com o solo, demonstrando que a predominância das tradições culturais de alguns povos se determinava no sentido de ser sagrado, por esse motivo enterravam seus mortos na própria terra, permanecendo ali a família por anos, porém, esses posicionamentos não são majoritários.

A propriedade é um fenômeno histórico desde as civilizações antigas e seus entendimentos variava-se conforme os contextos históricos, políticos e culturais da sociedade, suas primeiras menções ocorreram apenas na Idade Antiga como o surgimento da escrita, ocasião que o homem já passava a governar e estabelecia diversas normas e regras de convívio entre si. Houver a necessidade do aperfeiçoamento da propriedade, viabilizando novas características sociais, dando origem a divisão e o parcelamento de lotes, principalmente sobre o manso servil⁴ e o consentimento individualista de caráter absoluto, perpétuo e egoísta do seu dono. Com o advento da revolução industrial, momento na qual a propriedade social se manteve com sua essência ao liberal e suas principais contribuições até chegar ao nosso ordenamento atual (LOPES, 2018, pág. 11).

A revolução Industrial foi incorporada pelo ordenamento jurídico burguês⁵, ou seja, o conjunto de normas pautadas nos princípios liberais em buscar de uma justa distribuição de riquezas, momento pela qual houve a necessidade social de que o Estado interviesse nas relações jurídicas contratuais, como por exemplo, a arrecadação de impostos no intuito de devolver benefícios sociais para a sociedade.

Apesar do direito de propriedade se constituir em direito real, a criação do instituto da função social da propriedade instituiu que o bem não deve atender somente aos interesses de seu proprietário, mas sim os interesses da sociedade em todos os seus aspectos. A concepção da função social da propriedade que: “Atualmente, prega-se que a propriedade deva atender não só os anseios individuais, mas, também, aos interesses sociais e ambientais” (COUTO, 2020, pág. 05).

Por outro lado, o direito de propriedade com seus desdobramentos e as diversas modificações ocorridas no ordenamento jurídico consolidou que a propriedade deve atender a função social com novos paradigmas, conferindo a propriedade novos contornos sociais. Portanto,

⁴ Na economia feudal, **Manso Servil** era a faixa de terra dividida em lotes para o cultivo por parte dos camponeses, sendo que parte da produção, chamada de talha, era entregue ao senhor feudal.

⁵ O termo burguês deriva do latim *burgus* através de adaptações germânicas *burga*, *baúrgs* ou *bürg*, que na Alta Idade Média designavam uma pequena fortificação, um castelo ou uma vila murada. Seus habitantes, por extensão, se denominaram primitivamente *burgensis*, *burgari* ou *burgueses*, termo atestado pela primeira vez no século VIII.



a função social da propriedade tem por finalidade assegurar a todos existências dignas, conforme destaca o artigo 170, incs. II e III da CF/88:

Art. 170- A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existências dignas, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(..)

II - Propriedade privada;

III - função social da propriedade;(BRASIL, 1988 - grifo nosso)

Desse modo, a função social da propriedade está intimamente ligada aos direitos fundamentais para o ser humano. No Código Civil de 2002, o artigo 1.228, caput, trata dessa definição, dando à propriedade as faculdades ali descritas:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2002 - grifo nosso).

Posicionamento esse, defendido pelos doutores Antônio Augusto e Rubens Alves (2019, pág. 03) destacam que: “este direito individual assegura ao titular da propriedade os poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar, porém, apresenta como natureza jurídica algumas limitações de ordem de interesse privado e limitações de interesse semipúblico”.

A Propriedade não é só um direito, mas também um dever de ter para si a coisa e também dele para com a coletividade de que essa propriedade produza frutos e atinja sua função social. Logo, a ideia de uma função social nada mais é que o reconhecimento de que os interesses do titular daquele direito precisam se compatibilizar com os de outros cidadãos não proprietários, mas que, em um regime democrático, precisam do mesmo respeito e consideração por parte do sistema de direitos construído para a regulação da sociedade como um todo, e em igual medida.

1.2 Competência tributária dos Municípios.

É consignada na Carta Magna de 1988, a relevância institucional dos municípios, na condição de ente federado com plena autonomia nos aspectos político-administrativo, tributário e legislativo, no qual legislar sobre assuntos de interesse local, comando e executando as funções



administrativas e, ainda, exercendo a competência na arrecadação dos tributos próprios. Neste ponto, os doutrinadores Saulo Medeiros e Arthur Cesar (2016, pág.33) se posicionam que “essa capacidade é de suma importância para o reconhecimento dos municípios como entidades da federação”.

Essa autonomia constitucional dos Municípios se direciona em legislar as edições de atos normativos de seu interesse, a qual se destinar à regência da matéria atinente aos tributos municipais, bem como administrar conforme o interesse local as atividades de competência municipal exclusiva e, conseqüentemente instituir a arrecadação do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) e contribuições sociais, conforme dispõe o artigo 30 da CF/88:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - Legislar sobre assuntos de interesse local;

II - Suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

IV - Criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;

V - Organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VI - Manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental;

VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - Promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual. (BRASIL, 1988)

Alcançando os municípios um nível de descentralização como entidade federativo, tendo em vista que, o sistema de repartição de competências trouxe um maior equilíbrio entre os estados Federados, dando-lhe uma orientação e limitação do exercício de sua competência na criação dos referidos tributos, competência tributária de natureza indelegável (SILVA; PEREIRA, 2016)

“O ITBI integra, pois, o Sistema tributário Nacional e, por força do princípio da discriminação de rendas tributárias, foi inserido no âmbito de competência impositiva dos Municípios”. (HARADA, 2021, pág. 05)



A Constituição Federal de 1988 determinou que a competência tributária é dos municípios de instituírem impostos, além das taxas, contribuição de melhoria, contribuição previdência dos seus servidores, conforme elenca no artigo 156 da CF/88:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - Propriedade predial e territorial urbana;

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;

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar. ([BRASIL, 1988] - grifo nosso)

Compete aos municípios instituir impostos sobre 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. De acordo com Gustavo Antônio Sperotto (2009, pág. 30) “os municípios contam com o poder de tributar os bens imóveis sob sua situação, tendo como fato gerador a propriedade imóvel ou a transferência desta.”

Esta conclusão vem a ser reforçada pelo Doutor Dílson José Franca Junior (2021, pág.70), quando expressa sobre a competência atribuída aos municípios:

Invertendo a lógica administrativa e financeira vista até então, exceção ao curto período de vigência da Emenda Constitucional Nº 5/1961, a Constituição Federal de 1988 retomou aos Municípios a competência para instituir e arrecadar o imposto sobre “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” (CF, Art. 156, II), aqui tratado simplesmente por “ITBI” (...).

Os entes tributários municipais e o distrital por força dos artigos 156, inc. II e 147 da Constituição Federal, estão autorizados a tributarem a transmissão “inter vivos” para realizarem a fiscalização e cobrança da exação, como regra, o ente tributante competente para a instituição do tributo detém a capacidade tributária para sua fiscalização e arrecadação. Dessa forma, no caso do ITBI, a lei municipal que institui o tributo pode apontar qualquer das partes envolvidas na transmissão da propriedade, sendo mais comum que o adquirente figure como contribuinte do imposto devido.

Vale mencionar que, atribuía-se a competência para arrecadação do imposto sobre a transmissão de bens imóveis, antes da promulgação da lei maior, aos Estados. Atualmente, o texto constitucional permanece o mesmo conforme o Código Tributário Nacional em seu artigo 35, in verbis: “O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos



a eles relativos tem como fato gerador”, (BRASIL, 1966), porém, compete aos Municípios a arrecadação deste.

Nessa mesma linha de raciocínio, o sistema Tributário nacional corrobora em seu dispositivo sobre o mesmo posicionamento imposto pela CF, não pairando dúvidas, a quem atribui competência tributária ativa para realizar a fiscalização e cobrança da exação. Nesse contexto, podemos afirmar que em se tratando de ente tributante, é dos municípios a competência para instituir o ITBI

Isto posto, a arrecadação tributária dos municípios tem como finalidade gerar recursos financeiros para implementar diversos serviços e melhorias para a coletividade. “Incontestável e sem maiores esforços intelectivos que a função do ITBI é majoritariamente fiscal, tendo como objetivo principal angariar recursos financeiros para o fisco municipal”. (LIMA, 2015, pág. 03).

1.3 Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

No estudo sobre Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), faz-se necessário, compreender sobre a origem no ordenamento brasileiro, deu-se em meados do ano de 1809, sendo dominado “sisa”⁶, por meio do ato normativo “Alvará 3” instituído por Dom João VI, como imposto de Transmissão Imobiliária, vindo posteriormente formaliza-se por uma previsão constitucional na Carta Magna 1891, que estabeleceu a competência para a cobrança da transmissão de propriedade aos Estados-membros. “Relevante notar a substituição da expressão “transmissão de propriedade” empregada ininterruptamente desde a Lei n. 1.507/1867 pela expressão “transmissão de bem imóvel”, que introduziu profundas inovações no imposto”. (MORIS, 2018, pág.40)

Podendo ser melhor compreendida nas palavras de Miranda (2021, pág.16):

O imposto apareceu a primeira vez na Carta Magna em 1891, aplicado à transmissão de propriedade, “cujo sujeito ativo era o Estado”. Apesar destes avanços, apenas em 1988, com a promulgação da atual Constituição, é que foi atribuído ao Município a competência relativa ao ITBI.

⁶ Sisa era o imposto direto que incidia sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade e de outros direitos equiparáveis sobre bens imobiliários em Portugal.



Com o advento da emenda Constitucional nº 5 de 1961, modificou-se a competência tributária para os Municípios, conforme dispõe a Constituição Federal de 1988 em sua redação vigente atualmente que a transmissão “inter vivos” e a título oneroso de bens imóveis e de direitos reais, excetos de garantia, bem como as cessão de direitos a sua aquisição ficaram inseridas na competência dos Municípios, conforme determina o art. 156, II, da Constituição Federal e o art. 35 do Código Tributário Nacional.

Diante do contexto histórico que estabeleceu a origem do atual ITBI, nota-se que o referido imposto é atribuído por alguns doutrinadores como uma prestação pecuniária compulsória, não sendo de cunho ilícito, a qual é instituído em lei e cobrada mediante atividade administrativa vinculada, por sua vez, são determinadas para custear despesas do Estado arrecadador, em concordância com o artigo 3º da Lei nº 5.172/66. (DE CASTRO FILHO; DA SILVA, 2019).

Na mesma linha de pensamento, o doutrinador Fábio Dutra (2020, pág.07) vincular a natureza jurídica específica desta espécie tributária:

O CTN definiu que, para identificarmos a natureza jurídica específica do tributo, isto é, a espécie tributária (impostos, taxas, etc.), deve-se levar em conta apenas o fato gerador. Assim, para o legislador, a denominação e as demais características formais adotadas pela lei bem como a destinação legal do produto da arrecadação do tributo são irrelevantes para definir a sua natureza jurídica. Isso significa que, mesmo que uma lei diga que o tributo instituído é uma taxa, essa denominação trazida pelo legislador não define a espécie tributária, mas sim a essência do seu fato gerador.

Deixando claro que existem diversos tipos de tributo, sua definição é taxativa de acordo com o fato gerador abrangente para cada caso, que por sua vez, ao tratar sobre o imposto, os municipais tem como principal finalidade fiscalizar os impostos sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISS), Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), sempre direcionando as verbas desses serviços para funções sociais direcionadas ao coletivo, conforme dispõe a Constituição. (BECK; SIPPERT, 2020)

A Carta Magna abre ampla margem para os municípios alcançarem quaisquer bens e direitos, diante da competência atribuída para ente, por esse motivo que no “caso do ITBI, a pessoa política competente para instituí-lo e efetuar a sua cobrança, ou seja, o Sujeito Ativo, é o Município onde se encontra o imóvel objeto do fato gerador”. (CARNEIRO, 2018)

O ITBI é um tributo que normalmente incide após o título aquisitivo de um imóvel de competência dos municípios ou do Distrito Federal, cujo fato gerador é a transmissão, a qualquer título, da propriedade do domínio útil ou do direito real de bens imóveis, consequentemente, a



concepção sobre a transmissão deste bem resulta-se na “transferência de um dono para outro”, tanto o artigo 35 do CTN quanto a Súmula 326 do STF incorporam a esse conceito ao domínio útil do bem imóvel. (MIRANDA, 2021)

Conforme texto constitucional, o imposto cobrado pelos municípios deve atender algumas condições essenciais para haja sua adequada cobrança, a saber, o recolhimento deve incidir sobre a transmissão de bem imóvel, tendo em vista que a transferência dos negócios jurídicos deve ser realizada entre pessoas vivas e o ato necessita ser oneroso. Inclusive, o fato gerador do ITBI é sua “transmissão”, ato esse deve ser efetivado apenas mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de forma que, antes do registro, o alienante continua na condição de dono do imóvel.

Ademais, de acordo com o artigo 42 do CTN, os contribuintes do ITBI, poderão ser quaisquer partes envolvidas na operação, sejam eles, aquele que transfere o imóvel ou os direitos reais a ele relacionados ou direitos relativos à sua transmissão ou aquele que adquire o imóvel ou os direitos reais a ele relacionados ou direitos relativos à sua transmissão. Normalmente, as legislações municipais atribuem ao adquirente a condição de contribuinte do ITBI.

Cumprida menciona que, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, variam de acordo com a legislação municipal, sendo que, normalmente, pode definir-se sob o preço declarado pelas partes no negócio jurídico; o valor venal do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU), que possui regras próprias de cálculo e valor de mercado do imóvel como “valor venal de referência”. O CTN, nos arts. 33 e 38, define a base de cálculo do ITBI como sendo o valor venal dos imóveis, cuja fixação e alteração depende de lei do município.

A alíquota do ITBI não tem limite máximo e mínimo, não há na CF/88 nenhuma regra que outorgue como existe para outros tributos. Atualmente, compete ao Senado Federal para dispor sobre percentuais mínimos e máximos de ITBI, de modo que a fixação da alíquota desse tributo fica a cargo do município de situação do imóvel, mas geralmente é fixado entre 2% e 3% sobre o valor venal do imóvel.

Para melhor elucidação da premissa que guiará as considerações posteriores, o quanto até agora exposto a respeito da base de cálculo e as alíquotas, em regra, a apuração do ITBI deve partir do ato ou negócio jurídico entabulado entre as partes e deverá se pautar pelo valor venal declarado por elas. Somente se as informações prestadas destoando da realidade local, o Município poderá



arbitrar a indigitada base de cálculo, desde que mediante processo administrativo regular, a fim de se obter o efetivo valor venal, assim entendido como o preço decorrente das condições usuais de mercado.

Portanto, na presente análise, o ITBI é qualificado como um tributo incidente sobre a propriedade, por incidir sobre a transmissão da propriedade imobiliária ou de direitos a ela correlatos, sendo assim, o contribuinte só tem o dever de pagar o tributo justo, ou seja, aquela porção da sua riqueza que não comprometa o mínimo existencial, bem como apenas o indispensável para que o Estado possa garantir o bem comum.

1.4 Incidência em Serventias Extrajudiciais.

A Carta Magna de 1988, dedicou-se em atribuir aos serviços notariais e registrais a capacidade para desempenharem suas atividades, sob a delegação do Poder Público, garantindo ao usuário o direito à cidadania, prevalecendo à conservação dos atos e concedendo uma maior segurança aos negócios jurídicos entabulados entre as partes, por esse motivo, o ingresso necessitava de um tramite mais rigoroso, com a determinação constitucional da obrigatoriedade de concurso público.

Segundo posicionamento de Larissa Prado Santana (2019):

Apesar de exercerem função pública, são considerados agentes públicos em colaboração, que recebem pela prestação dos serviços cartorários, a título de remuneração, parte do valor pago pelos usuários nas serventias extrajudiciais, inclusive, deve-se repassar ao Poder Judiciário, por determinação legal estadual, parcela dos valores recebidos nos cartórios.

A função notarial e registral é delegada à pessoa física em caráter privado, já que os tabeliães e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia, e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei. Embora os notários e registradores, conforme artigo art. 7^a do CTN, não sejam “pessoa jurídica de direito público”, eles possuem a função de arrecadar as custas cartorárias, atuando estes como parafiscais na arrecadação dos tributos, sendo o Poder Judiciário nesta engrenagem é o de fiscalizar.

As serventias extrajudiciais têm como finalidade realizar além dos seus atos administrativos, sobretudo, arrecadar as alíquotas existem sobre os impostos sobre de transmissão causa mortis e doação (ITCMD) e imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), cumprindo



assim os oficiais de registro a rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados.

Os notários e oficiais de registro fiscalizam o pagamento das guias dos impostos incidentes sobre os atos que devam praticar, o descumprimento de tal dever sujeita o titular da serventia a infrações disciplinares, de acordo com o regulamento que dispõe exclusivamente sobre serviços notariais e registrais, especificar quais são os deveres dos Tabelionatos e oficiais, evidenciando em seu artigo 30, inc. XI da Lei nº 8.935/94, sobre o dever:

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(..)

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar.

([BRASIL, 1988] - grifo nosso)

Com o objetivo de aumentar o poder de fiscalização no recolhimento de tributos, o legislador atribuiu aos notários e registradores o dever de efetuar a verificação do recolhimento de tributos incidentes sobre os atos que praticarem. Sendo assim, cumpre o tabelião fiscalizar o pagamento a fim de colaborar na arrecadação dos impostos, pois o ato a ser lavrado e registrado está condicionado à comprovação de pagamento do tributo. (BORGES, 2016)

Cumpre mencionar que, os tabeliães e registradores, pelo exercício das suas atividades, estão sujeitos a constantes fiscalizações pela Corregedoria, que podem ocorrer de ofício ou por provocação, podendo recair sobre estes processos administrativos disciplinar regulamentada nas normas locais.

A fiscalização e arrecadação conforme mencionado é atribuída para as serventias extrajudicial, caso isso não aconteça, por alguma eventualidade ou impossibilidade da exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, serão os tabeliães responsáveis “solidariamente”, de fato, o tabelião age como responsável pelo pagamento do tributo, conforme prevê o art. 134 do Código Tributário Nacional que:

Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício; ([BRASIL, 1966] - grifo nosso)





Paulo Henrique Marinho Borges (2016) menciona sobre a responsabilidade solidária de terceiros:

O Código Tributário Nacional, no inciso VI do seu artigo 134, estabelece a responsabilidade solidária de terceiros pelo recolhimento de tributos, em atos em que intervierem ou pelas omissões que forem responsáveis, nos casos de impossibilidade da cobrança direta do contribuinte. Dentre os terceiros que poderão ser responsabilizados encontram-se os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício nos atos praticados por eles ou perante eles.

Conforme visto nos tópicos anteriores, os oficiais possuem uma obrigatoriedade para realizarem essa arrecadação, porém, para ser resguardarem dessa responsabilidade solidária, os Tabeliões de serventias Notariais resguardados por normas Municipais estão antecipando a cobrança do ITBI em atos preliminares de negócio jurídico, “O Município é flagrado cobrando o ITBI sobre algo futuro e incerto, que não guarda relação com o aspecto temporal do tributo” (CARNEIRO, 2018).

Confirmando o acima descrito:

Quando se pretende lavrar uma escritura de compra e venda, no Estado do Amazonas, o tabelião como profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade determina que seja comprovado previamente o pagamento do ITBI, alegando obediência a Lei Municipal nº 459/1998, sendo esta manifestação totalmente contrária do que cita o dispositivo constitucional especificamente no artigo 156, inciso II, da CF/88, como já mencionado e, concomitantemente com o art. 1.245 do código civil vigente, cujo início do fato gerador ocorre somente com o registro do imóvel, onde a interpretação deste direito já é consolidado e pacificado nas cortes superiores de maneira indiscutível. (DE CASTRO FILHO; DA SILVA, 2019)

Infelizmente, a prática demonstra que os Municípios normalmente elegem o adquirente como contribuinte do ITBI, normalmente o que transparece ser correto em vista da materialidade calcada na “transmissão”. O registro é, pois, constitutivo do direito, porém, não aparenta ser a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que por mais de uma vez manifestou-se no sentido de que as hipóteses tributárias do ITBI afeitas à transmissão exigem o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. De acordo com o julgamento do Recurso Especial 89.630/PR, relatado por Borges, *in verbis*:

O Superior Tribunal de Justiça se debruçou sobre a questão no julgamento do Recurso Especial 89.630/PR, de relatoria do Ministro Ari Pargendler, nos seguintes termos: [...] com o pagamento antecipado não ocorre o recolhimento do imposto antes da ocorrência do fato gerador. O momento da incidência do tributo fixado por lei não se confunde com



a cobrança do tributo, pelo que o sistema de substituição tributária não agride o ordenamento jurídico tributário.

Desse modo é claro que a transmissão da propriedade não pode efetivada sem que o título translativo fosse registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme regra disposta nos arts. 1.245, §1º, e 1.227 do Código Civil:

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.

§ 2º-Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

(..)

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. ([BRASIL, 2002] - grifo nosso).

Não podemos deixar de anotar que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, por esse motivo o fato gerador correspondente ao imposto de transmissão deve ser efetivado apenas na serventia Registral, daí a parêmia: "Quem não registra não é dono". (KUMPEL, 2013)

Tratando do tema, destacam-se as palavras de Moris (2018):

Segundo o Código Civil, não poderia haver transmissão da propriedade sem que o título translativo fosse efetivamente registrado, pois assim dispõe o artigo 1.245, §1º: "Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel". O citado parágrafo é uma confirmação do estabelecido no próprio artigo 1.245: "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis".

O Código Civil afirma que a escritura pública é requisito de validade dos negócios jurídicos que visem à transferência de direitos reais sobre imóveis. Mais adiante, o ordenamento proclama que os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis e que, enquanto não realizado o registro, o alienante continua a ser havido como dono.

Pela própria interpretação lógica do dispositivo, não há cabimento em se cobrar algo onde sequer existe motivo que lhe desse causa, logo se não há fato gerador para se constituir o crédito tributário de forma plena, por lógica, inexistente a cobrança de um tributo em que



indubitavelmente o oficial do cartório não pode estagnar o registro do imóvel condicionando o mesmo ao prévio pagamento daquele tributo. (DE CASTRO FILHO; DA SILVA, 2019)

Para consolidar, os entendimentos sobre o correto momento que deve incidir o fato gerador, Supremo Tribunal Federal em tese clara e objetiva, pontuar que não se deve mais tolerar qualquer exigência de recolhimento ITBI, assegurando que a cobrança do ITBI só pode se dar um vez, mediante o registro da escritura do imóvel e não nos negócios jurídicos baseados em Cessão de Direito ou promessa de compra e venda ou ainda, por procuração pública pelas Serventias Cartorárias, conforme acórdão foi publicado em 19 de fevereiro de 2021, sobre o tema de repercussão geral nº 1.124.

Muitos contribuintes questionaram a constitucionalidade da cobrança antecipada de tributos adotada pelo legislador ordinário, uma vez que afronta os direitos e garantias individuais do contribuinte como a igualdade e a capacidade contributiva, que lhes garantem o direito de somente ser obrigado a recolher o tributo se tiver praticado fato tributável que denote a existência de uma capacidade econômica do contribuinte. (FIGUEREIDO, 2018)

A pacificação do entendimento correspondente a incidência que ocorre no momento da transferência efetiva da propriedade imobiliária, permanecendo o entendimento que abrangem a Carta Magna que a efetivação de qualquer ato jurídico se dar mediante o Registro. Posicionamento esse que é defendido por Elaine Garcia Ferreira:

(..) o entendimento do Supremo Tribunal Federal e do próprio Superior Tribunal de justiça conforme diversos precedentes, é no sentido de considerar como fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil na conformidade da lei Civil, com o registro do Cartório imobiliário. Chegando a conclusão que a Cobrança do ITBI sem a obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor.

Justificada sobre argumentos baseado no entendimento STF:

O Supremo Tribunal Federal tem repetidas vezes negado a incidência do imposto sobre transmissão onerosa por ato inter vivos de bens imóveis antes da transmissão efetiva da propriedade do bem e, com isso, reafirmado que a transmissão da propriedade do bem imóvel só ocorre com o registro do título translativo do domínio no respectivo cartório de imóveis. As decisões têm se baseado no Código Civil e nos precedentes já firmados pelo Supremo Tribunal Federal, inclusive na Súmula 82. A Corte tem entendido que, conforme o Código Civil, a transmissão da propriedade só pode ocorrer por meio do registro do respectivo título translativo da propriedade no cartório de imóveis. (MORIS, 2018)



Com a consolidação do entendimento do STF, 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, deixando evidente a inconstitucionalidade das leis e decretos municipais que determinam a incidência do imposto de transmissão (RIBEIRO; COSTA, 2021).

Da mesma forma, viabilizar respectivos violabilidade no que tange a incidência do referido imposto nos contratos de mútuo feneratício por trata-se de um instrumento contratual que consiste em uma relação de empréstimo entre particulares, normalmente realizado com instituição Financeira, podem repercutir em eventuais situações em bitributação.

Nessa situação, a incidência repercutir diretamente na transmissão do bem para o terceiro da relação, no caso específico, a instituição financeira transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem, porém, com adimplemento do devedor o bem ser efetivar no nome da instituição financeira.

Para Francisco Santos (2021, pág. 10):

A aquisição da propriedade resolúvel de bem imóvel, por meio desse negócio jurídico, em consonância com a dogmática jurídica brasileira, como é sabido, somente se constitui mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. É o que prescreve o art. 23, em cujo parágrafo único dispõe, como consequência da aquisição da propriedade resolúvel, o desdobramento ex lege da posse, "tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel". A hipótese, parece-me, é de constituo possessório ex lege, pois o possuidor pro suo passa a ser possuidor pro alieno.

Com a autonomia da instituição Financeiras mediante ao negócio jurídico com o inadimplemento do mutuante mediante ao empréstimo fornecido para o mesmo, no caso do devedor fiduciante não surge a mora no prazo previsto em lei, o credor fiduciário deverá proceder ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), devendo apresentar ao Registrador o comprovante do recolhimento do imposto para que se efetive a averbação da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário (RODRIGUES, 2014).

Compreender o correto momento que deve incidir o fato gerador na transmissão do bem imóveis é algo que pode mudar as falsetas municipais atuais, independentemente, se pontuem ou



arrecadem de forma antecipada o referido imposto, conforme pautado é inconstitucional a incidir antes do registro de Imóveis.

Desse modo, o presente artigo foi desenvolvido com base em um tipo mais exploratório de pesquisa em aspectos que determinam um levantamento de informações mais conclusivo sobre a problemática, baseando-se em um método de pesquisa qualitativo e dedutivo, na qual foi coletado dados narrativos com base no referencial teórico apontado em doutrinas específicas, amparando-se em artigos científicos, teses, monografias e revistas indexadas com o intuito de demonstrado ao leitor os aspectos que giram em torno do ITBI, instruindo-o sobre os aspectos controversos presentes na incidência dos impostos, sobretudo nas propostas de compra e venda em que as leis municipais parecem destoar da vontade do constituinte originário.

Considerações Finais

O momento da ocorrência do fato gerador do tributado em análise, vem causando controversas nas serventias extrajudiciais, que por muito tempo não se chegaram a uma definição da questão, levando-se em conta que este é um tributo de competência municipal, a grande quantidade de municípios brasileiros disciplinou o momento da ocorrência do fato gerador do ITBI das mais variadas formas, sem a observância da correta aplicação do Código Civil de 2002.

Em obediência a legislação municipal os Notários nos diversos municípios brasileiros, são direcionados a entenderem que seria possível exigir o pagamento do ITBI, nos diversos negócios jurídicos que envolvessem bens imóveis, ainda quando não ocorra à translatividade dominial. Na realidade cartorária, os Tabeliões de Notas têm como praxe a exigência do comprovante de pagamento da guia do ITBI antes da lavratura da Escritura Pública, resguardados por vários dispositivos legais que indicam-os como responsáveis pela fiscalização do pagamento do referido imposto.

A antecipação da Cobrança do tributo sempre foi alvo de severas críticas pela doutrina mais tradicional do Direito Tributário, uma vez que entendia-se possível a cobrança do ITBI em todos os contratos intermediários da cadeia dominial até a efetiva transferência do bem imóvel, motivo que levou a Suprema Corte, em sede de recurso extraordinário com agravo, ARE 1.294.969/SP, a se manifestar sobre a questão.



O ITBI é um imposto que, conforme já pautado no decorrer do artigo, é interligado diretamente com a propriedade privada, consequentemente, por trata-se de tributo incidente sobre a Transmissão de bens imóveis, cabendo aos municípios efetivar a cobrança, bem como fiscalizar as arrecadações realizadas pelos agentes públicos.

Há diversos questionamentos levantados por muitos municípios acerca do momento da ocorrência do fato gerador do ITBI, tais como, incidir com a simples lavratura do instrumento que visa a formalizar o negócio jurídico ou registro ou somente com título na matrícula do imóvel quando da apresentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis. No entanto, o código Civil não deixa margem para dúvidas ao estabelecer que a propriedade somente se transmite com o registro do título no Cartório de Imóveis, momento em que o adquirente se torna legalmente o proprietário do imóvel.

Com a definição consagrada na norma Infraconstitucional sobre o momento das gêneses do fato gerador, o STF posiciona-se através da decisão do ARE 1.294.969/SP, que ganhou status de repercussão geral (tema 1124), o qual pontua o seguinte entendimento sobre o assunto: “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”.

Diante deste novo cenário, com a consolidação do entendimento do Supremo Tribunal Federal sobre o correto momento para o recolhimento do ITBI, espera-se que seja solucionada a problemática existente sobre o tema, porém, faz-se necessário cumprimento por parte dos municípios e cartórios com objetivo de quanto antes colocar em praticar o entendimento da Suprema Corte, já que o tema abrange a responsabilidade dos notários e registradores perante o fisco.

Referências Bibliográficas

BECK, Fernanda Nascimento; SIPPERT, Jaciara Treter. **Paraíso fiscal no brasil?**. 2020. Pág.22. Trabalho de Conclusão de Curso. (Bacharel). Universidade de Cruz Alta. Disponível: <https://home.unicruz.edu.br/wpcontent/uploads/2021/03/PARA%C3%8DSO-FISCAL-NO-BRASIL.pdf>. Acesso em 03 de jun. de 2021.





BORGES, Paulo Henrique Marinho. **Responsabilidade tributária: estudo da aplicação aos serviços notariais e registrares**. 2016. Pág. 56. Monografia de Pós-graduação em Direito Tributário. Escola de Direito de Brasília- EDB. 20160. Disponível em: <http://191.232.186.80/handle/123456789/2210>. Acesso em 05 de jun. de 2021.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Página.

BRASIL. Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios**. Código Tributário. Diário Oficial da União, Brasília, 27 out. 1966.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Função da lei**. Código Civil. Seção Páginas: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 16 de nov. de 2021.

BRASIL. STF. **Tema de repercussão geral 1.124**. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=460486&ori=1> <http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=460486&ori=1>. Acesso em 08 nov. 2021.

CARNEIRO, Filipe Lima Rios. o imposto sobre a transmissão de bens imóveis e a sua incidência quando da aquisição de terrenos para construção futura e imóveis na planta no município de belo horizonte. **Revista de Direito Tributário e Financeiro**, v. 4, n. 1, p. 18-33, 2018. Junho de 2018. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/210566871.pdf>. Acesso em 16 de nov. de 2021.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. – 3ª Edição. v.1 – Salvador: Editora JusPodivm, 2020. Disponível em: <https://www.editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/1eeaf3c44c8735d585094d4184bc14aa.pdf>. Acesso em 16 de set. de 2021.

DE CASTRO FILHO, Antônio Augusto Castelo; DA SILVA, Rubens Alves. **Cobrança antecipada de itbi: inconstitucionalidade da lei nº 459/1998 do município de manaus, Amazonas**. Revista Artigos. Com, v. 4, p. e1503-e1503, 2019. Disponível em: <https://acervomais.com.br/index.php/artigos/article/download/1503/735>. Acesso em 03 de jun. de 2021.

DUTRA, Fabio. **Código Tributário Nacional Comentado** – 2ª Edição. v.1 – Disponível em: <https://www.estrategiaconcursos.com.br/cursosPorProfessor/fabio-dutra-3329/>. Acesso em 24 de Abr. de 2021.

FERREIRA, Elaine Garcia. **Aspectos Temporal do Fato do ITBI**. Fiscosoft, 2007. Disponível: http://www.fiscosoft.com.br/main_artigos_index.php?PID=148659&printpage=_. Acesso em 16 de nov. 2021.



FIGUEIREDO, Rafael Barbosa de Carvalho. **Substituição tributária para frente e antecipação do pagamento de tributos—limites constitucionais**. 2018. Pág. 128- Faculdade de Direito, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/28163/1/Rafael%20Barbosa%20de%20Carvalho%20Figueiredo.pdf>. Acesso em 05 de jun. de 2021.

HARADA, Kiyoshi. **ITBI: doutrina e prática**. 3ª Edição. Ver. Ampl. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021.

JUNIOR, Dilson José Franca. **Revisitando o ITBI e algumas de suas controvérsias**. Revista Tributária e de Finanças Públicas, v. 147, p. 67-94, 2021. Disponível em: <https://rtrib.abdt.org.br/index.php/rftp/article/view/390/180>. Acesso em 20 de outubro de 2021.

LIMA, Luiz Sávio Aguiar. **Hipótese de incidência do ITBI e a aplicação do princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa**. Revista Diálogos Acadêmicos, 2015. Disponível em: <http://revista.fametro.com.br/index.php/RDA/article/view/21/23>. Acesso em 03 jul. de 2021.

LOPES, Rafael Daun. **Evolução do conceito de posse, propriedade e o surgimento do Registro de Imóveis**. ETIC-ENCONTRO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA, 2018. Disponível: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/download/7002/67646990>. Acesso em 04 de out de 2021.

MIRANDA, Thiago Clas Riskalla de. **ITBI e alienação fiduciária: uma análise jurisprudencial do STJ sobre a cobrança do imposto diante da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário em contratos de compra e venda de imóveis com garantia de alienação fiduciária**. 2021. Pág. 82. Fundação Getúlio Vargas Escola de Direito de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/30225/TCC_ThiagoRiskalla_Publica%C3%A7%C3%A3o.pdf?sequence=1. Acesso em 03 de Abr. de 2021.

MORIS, Gustavo Teixeira. **O arquétipo constitucional do ITBI possibilidades jurídicas da sua hipótese de incidência sob a ótica exclusiva da transmissão de bens imóveis**. 2018. Dissertação para título de Mestre em Direito- Universidade Federal da Bahia. Disponível: <https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/28091>. Acesso em 29 de Abr. de 2021.

RIBEIRO, Flávia Pereira; COSTA, César Augusto. **ITBI nas operações de promessa de venda e compra e cessão de direitos sobre bens imóveis**. Migalhas nas redes, 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/340637/itbi-nas-operacoes-de-promessa-de-vendae-compra>. Acesso em 04 de agos. De 2021.

RODRIGUES, Marcela Carillo. **Aspectos Polêmicos do Procedimento de Execução da**



Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. 2014. Pág. 41. Trabalho de conclusão de curso- Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2014. Disponível em:<http://www.bussabadvogados.com.br/wp-content/uploads/2014/12/TCC-Marcela-Carillo.doc>. Acesso em 23 de Abr. de 2021.

SANTANA, Larissa Prado. **Aspectos controvertidos da destinação dos valores arrecadados em cartórios extrajudiciais à luz da constituição federal.** 2019. Pág. 123. Dissertação para título de Mestre em Direito Constitucional- Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/2668>. Acesso em 16 de nov. de 2021.

SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. **A regulamentação da alienação fiduciária de imóveis em garantia.** Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, São Paulo. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/79068243.pdf>. Acesso em 24 de abr. de 2021.

SILVA, Saulo Medeiros da Costa; PEREIRA, Arthur Cesar de Moura (organizadores). **Curso avançado de direito tributário municipal: constituição e normas gerais de direito tributário aplicadas ao município** – v.1 – Campina Grande: EDUEPB, 2016.

SPEROTTO, Gustavo Antônio. **Qualificação na arrecadação do ITBI através do banco de avaliações de imóveis da Caixa Econômica Federal.** 2009. Pág. 119- Pós- Graduação em Engenharia Civil- Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009. Disponível em:<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/92236/264718.pdf?sequence=1>. Acesso em 05 de maio de 2021.