

ASSOCIAÇÃO VITORIENSE DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E CULTURA - AVEC  
CENTRO UNIVERSITÁRIO FACOL - UNIFACOL  
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – BACHARELADO.

JOÃO FELIPE DA SILVA VIEIRA

**DA (IM) POSSIBILIDADE DA COBRANÇA DO ITBI SOBRE CESSÃO ONEROSA  
DE DIREITOS À PROPRIEDADE IMÓVEL NOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE  
PERNAMBUCO**

VITÓRIA DE SANTO ANTÃO – PE  
2024

JOÃO FELIPE DA SILVA VIEIRA

**DA (IM) POSSIBILIDADE DA COBRANÇA DO ITBI SOBRE CESSÃO ONEROSA  
DE DIREITOS À PROPRIEDADE IMÓVEL NOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE  
PERNAMBUCO**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado ao Curso de Direito do  
Centro Universitário FACOL -  
UNIFACOL, como requisito parcial para  
a obtenção do título de Bacharel em  
Direito  
Área de Concentração: Direito Tributário

Orientador: Cristiane Barbosa

VITÓRIA DE SANTO ANTÃO – PE  
2024





**ASSOCIAÇÃO VITORIENSE DE EDUCAÇÃO CIÊNCIA E CULTURA - AVEC  
CENTRO UNIVERSITÁRIO FACOL - UNIFACOL  
COORDENAÇÃO DE TCC DO CURSO DE DIREITO  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**DEFESA**

Nome do(a) Acadêmico(a): João Felipe da Silva Vieira

Título do Trabalho de Conclusão de Curso: Da (Im) Possibilidade da Cobrança do ITBI Sobre Cessão Onerosa de Direitos à Propriedade Imóvel Nos Municípios do Estado de Pernambuco.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito do Centro Universitário FACOL - UNIFACOL, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Tributário  
Orientador(a): *Cristiane Barbosa*.

A Banca Examinadora composta pelos Professores abaixo, sob a Presidência do primeiro, submeteu o candidato à análise da Monografia em nível de Graduação e a julgou nos seguintes termos:

Professor:

Julgamento – Nota:    Assinatura: \_\_\_\_\_

Professor:

Julgamento – Nota:    Assinatura: \_\_\_\_\_

Professor:

Julgamento – Nota:    Assinatura: \_\_\_\_\_

Nota Final: Situação do Acadêmico:

**MENÇÃO GERAL:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Prof. Me. Severino Ramos da Silva  
Coordenador de TCC do Curso de Direito

\_\_\_\_\_  
Prof. Me. Maria Paula Latache Ribeiro  
de Vasconcelos

Vitória de Santo Antão – PE, \_\_\_\_ de dezembro de 2024.

Credenciada pela Portaria nº 644, de 28 de março de 2001 – D.O.U. de 02/04/2001.

Endereço: Rua do Estudante, nº 85 – Bairro Universitário.

CEP: 55612-650 - Vitória de Santo Antão – PE

Telefone: (81) 3114.1200

Dedico o presente trabalho a todos que se mantiveram nessa caminhada, junto comigo, buscando conhecimentos e tratando de nos aprofundarmos cada vez mais.

Dedico também, em especial, a minha orientadora Professora Cristiane Barbosa, pela paciência e compreensão e por ter se mantido comigo.

Por fim, espero que o presente trabalho possua procedência, portanto dedico também a academia, a todos os estudantes que um dia o possa usar.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a dois professores da Unifacol que se mantiveram comigo desde o começo da caminhada, professor Gena e Jullina, que proporcionaram conversas sensatas e tornaram possível chegar até aqui.

Agradeço a todo corpo docente por ter me proporcionado uma das melhores experiências da minha vida, e por ter mim feito uma pessoa que acompanha o Direito.

"A autoridade repousa sobre a razão...Eu  
tenho o direito de exigir obediência  
porque minhas ordens são razoáveis"  
(Antoine de Saint-Exupéry, 1943)

## RESUMO

A Constituição Federal dispõe acerca da possibilidade dos Municípios cobrarem ITBI quando houver transmissão, entre vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição. Em alguns municípios pernambucanos é prevista possibilidade da cobrança do ITBI por ocasião da cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário. Contudo, é preciso analisar se tal hipótese subsumi-se às que dão ensejo à cobrança do ITBI, sendo extremamente necessário estudo mais específico sobre o tema, para que se possa discernir sobre a possibilidade da cobrança ou não do respectivo imposto sobre a cessão onerosa da propriedade imóvel quando ausente a transferência pelo registro imobiliário, de modo a assegurar os direitos dos contribuintes. Isto posto, adue-se a demanda sobre o levantamento do tema e ainda sobre a definição de alguns requisitos e características que fazem parte do estudo.

**Palavras-Chave:** Bem imóvel; Imposto de transmissão; Cessão sem transmissão.



## **ABSTRACT**

The Federal Constitution provides for the possibility of Municipalities charging ITBI when there is a transfer, inter vivos, in any capacity, by onerous act, of real estate and real rights over real estate, except those of guarantee, as well as assignment of rights to their acquisition. In some municipalities in Pernambuco, it is possible to charge ITBI on the occasion of the assignment of purchase and sale rights, absent the transfer of ownership through the real estate registry. However, it is necessary to analyze whether those that teach the collection of ITBI subsume this hypothesis, and a more specific study on the subject is extremely necessary, so that it can be discerned about the possibility of charging or not the corresponding tax on the transfer of rights. Of immovable property when there is no transfer through the real estate registry, in order to guarantee the rights of taxpayers. That said, the demand for the survey of the topic and the definition of some requirements and characteristics that are part of the study must be met.

Keywords: Real estate; Transfer tax; Assignment without transmission.

## Listas de Abreviaturas e Siglas

CTN – Código tributário Nacional

CC – Código Civil

CF – Constituição federal

CNJ – Conselho Nacional de Justiça

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

ITCMD – Imposto de Transmissão Causa Mortes ou Doação

ITIV – Imposto de Transmissão *Inter Vivos*

STN – Sistema Tributário Municipal

SFH – Sistema Financeiro Habitacional

TJDF – Tribunal de Justiça do Distrito Federal

TJPE – Tribunal de Justiça do estado de Pernambuco

IRIB – Instituto de registro Imobiliário do Brasil

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	13
<b>2 DO PODER CONSTITUCIONAL SOBRE OS TRIBUTOS</b> .....	17
<b>2.1 A Trajetória do ITBI no Brasil</b> .....	18
<b>2.2 Do Imposto de Transmissão de bens Imóveis</b> .....	19
2.2.1. A definição de ITBI sob a ótica da doutrina.....	20
<b>3 DA CESSÃO DA PROPRIEDADE À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO</b> .....	25
<b>3.1 A Cessão e a Desordem no Ordenamento Jurídico</b> .....	25
<b>3.2 Conceito da propriedade imóvel sob a perspectiva da constituição da propriedade</b> .....	29
<b>4 DA INCIDÊNCIA DO ITBI NA CESSÃO DE DIREITOS A PROPRIEDADE DE FORMA ONEROSA</b> .....	32
<b>4.1 Da Cobrança do ITBI nos Municípios do Estado de Pernambuco</b> .....	32
4.1.1 Da possibilidade da incidência do imposto sobre a cessão.....	34
4.1.2 Da impossibilidade da incidência do imposto sobre a cessão.....	36
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	42
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	45

## 1 INTRODUÇÃO

A obtenção de receita pelo Estado é um dos pilares de sua atividade financeira. A receita derivada é a forma de obtenção de recurso mais eficaz, tendo sido idealizada para recolhimento de rendimento aos cofres públicos. O desenvolvimento e as grandes revoluções que surgiram a partir do século XVIII, como a Revolução Francesa e a Constituição dos Estados Unidos da América garantiram aos cidadãos direitos fundamentais de 1º dimensão enquanto que a constituição mexicana de 1917 e a de Weimar de 1919 introduziram os direitos de 2º dimensão, que exige uma ação estatal para efetivá-los, conceitualmente considerado nesse caso o estado positivista.

As revoluções trouxeram ao Direito as dimensões que dividem o estudo da matéria constitucional, possuindo divisão não por mera necessidade disciplinar metodológica, mas por consequência do desenvolvimento histórico humano. Após a primeira dimensão, há a divisão entre o Estado e a esfera privada, na segunda dimensão, quando o Estado começa a atuar, inicia-se o entendimento majoritário garantista que busca proporcionar aos cidadãos educação, saúde e segurança, direitos hoje que fazem parte dos direitos fundamentais, necessitando, desta forma, de uma maior arrecadação aos cofres públicos, considerando que a receita originária, advinda dos bens do próprio Estado, que tinha como finalidade a manutenção dessa esfera, não eram suficientes para a manutenção de uma sociedade que possui como alicerce os preceitos da garantia estatal.

Para tanto foi idealizado o instituto dos tributos que tem, hoje, diversas teleologias, contudo o objetivo inicial ainda permanece, como finalidade a arrecadação para a manutenção e também para a garantia do bem comum.

O poder dos entes federados de instituir e impor, através de sua autonomia, aos contribuintes tributos é essencial/necessário para a promoção do bem comum. Porém, como tratado acima, o Estado detém para si grande poder, dessa forma, é imprescindível a existência do Direito Tributário e da legislação tributária, que possuem como uma de suas funções básicas a proteção do contribuinte, impedindo que haja excesso de exação por parte dos entes federados.

Seguindo, pois, na mesma perspectiva, o pensamento da imposição dos tributos, e uma de suas espécies, os Impostos, responsável pela maior forma de arrecadação imposta pelos entes federados, tem por base a existência da manifestação de riqueza, a partir do momento que o indivíduo adquire bem que soma a seu patrimônio, sendo fungível, infungível e consumível. O fato gerador do imposto é exatamente a manifestação de riqueza e irá variar entre as diferentes formas de incidência que fazem surgir diferentes impostos.

O ITBI (imposto sobre a transmissão de bens Imóveis) é um desses impostos. No momento da venda e compra de determinado bem imóvel, e de sua respectiva transmissão, incidirá o tributo, como forma de arrecadação do Estado sobre a manifestação de riqueza do contribuinte. A Constituição Federal define competência para a instituição, cobrança e demais atribuições ao Município, ente responsável pelos tributos que tenham relação com a propriedade imóvel, com exceção do Imposto Territorial Rural (o ITR é gerenciado pelo Município, através da delegação da capacidade tributária ativa) e do Imposto de Transmissão Causa Mortis ou Doação, de competência do Estado, no caso de bens móveis e imóveis.

Contudo, compete à Constituição Federal estipular normas gerais, ou até mesmo tratar de assuntos de forma simples, é a Carta Magna, o vértice mais alto do ordenamento jurídico brasileiro. Fica a cargo do legislador e doutrinadores do direito criar leis, doutrinas e jurisprudências que definem o dia-a-dia da população, ao julgador cabe interpretar o que vem disposto pelo legislador.

A instituição de conceitos é uma das formas de se estudar o Direito, independente da matéria que se relaciona. A pesquisa busca situar os conceitos e definir de forma clara onde cada um pode se adequar, para que haja a devida cobrança do referido imposto.

A Constituição Federal dispõe ao longo dos art's. 144 e 145, a competência dos impostos com diferentes fatos geradores, impossibilitando, dessa forma, anomalias jurídicas, muito menos uma exagerada cobrança de impostos que afetaria diretamente a população. O ITBI tem sua base no art. 156, inc. II da CF, porém a jurisprudência delimita a cobrança do Imposto sobre a transmissão, essa realizada apenas no ato do registro na respectiva Serventia do Registro de Imóveis, como define o Código Civil brasileiro, art.1.227.

A norma escrita apresenta a exigência da cobrança de ITBI (imposto tratado na pesquisa) sobre a cessão da propriedade e direitos reais (quando faz referência

aos direitos reais, impossibilita a imposição do tributo apenas sobre os direitos reais de garantia) conforme dispõe o art. 156, inc. II. É indispensável salientar que a cobrança do imposto é tratada de forma onerosa, sendo o ITBI cobrado pelo valor da operação ou avaliação do imóvel, considerando isso, fica claro que não versa sobre um imposto de arrecadação pequena, mas de um imposto que interfere até mesmo no poder de compra dos cidadãos. Diante disso, dá-se a (im)possibilidade da cobrança do Imposto de Transmissão entre Vivos quando da cessão onerosa dos direitos sobre a propriedade.

Portanto, nasce a demanda de estudo que lide com o tema em análise. Se atendo a transmissão do bem, e ainda mais, o imbróglio jurídico que tem sua gênese na cessão de direitos onerosa sobre a propriedade imóvel e a consequente cobrança, ou não, do ITBI, a distinção de conceitos e suas devidas significações que torne capaz de diferenciar os distintos institutos.

A mais, o que realmente pode ser objeto de uma transmissão, ou seja, o conceito de imóvel e quando considerar que houve a devida passagem do título de proprietário, permitindo ser confirmado o discurso de carecimento da concepção do que vem a ser bens imóveis nos diversos artigos que compõe o Código Civil, pois ao ter acesso a lei há necessidade por parte do leitor/estudante, para a compreensão, de soma dos artigos, conhecimento de vasta jurisprudência e doutrina, só assim se tornando possível trazer de volta a significação da propriedade trazida pelos antigos doutrinadores do direito.

A disposição constitucional sobre o imposto que incide na transmissão de bens imóveis abre um leque para diversas interpretações, com fontes semelhantes, mas que quando compreendida a diferença vê-se a disparidade/distinção que existe entre os institutos e o consequente entendimento da instituição ou não do imposto.

O art.156, inc. II, citado acima, dispõe, por parte da constituição que é possível cobrar o ITBI sobre a cessão onerosa da propriedade, contudo o STF ao consolidar diversas jurisprudência entendeu sobre a existência da necessidade de transmissão do imóvel para a cobrança do referido imposto. Frisa-se que com essa interpretação pode ser levada em consideração até mesmo a discussão de ser possível ou não a cobrança do imposto sobre outros direitos reais que não possuem a transmissão.

O próprio legislador busca compor o direito civil material, Código Civil, com a distinção e significação de cada palavra, para que possa ser usada de forma correta,

sem equívocos ou erros hermenêuticos que possam levar os receptores, usuários das leis, os cidadãos em geral, a utilizarem da forma mais correta possível.

Portanto, instala-se uma clara atecnia. Considerando que a transmissão é distinta da transferência, e para a compreensão da distinção entre os termos, demanda de entendimento sobre o artigo 1.227 do código civil, referido acima, e ainda da legislação registral, confundindo ao ponto de criar contrariedade ao conceito de imóvel. A mais, instala-se também, a distinção entre a possibilidade e impossibilidade, já que não é tratado ao longo da pesquisa sobre a inconstitucionalidade da cobrança, mas sim se há ou não problemas da forma como está sendo cobrada.

Dessa forma, busca-se ao longo da pesquisa trazer a significação mais aceitável, para uma devida estipulação legal. Não havendo, ou deixando poucos discernimentos em relação ao assunto tratado.

## 2 DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

A atual Constituição Federal (CF), 1988, se constitui de uma estrutura e um abundante emaranhado de normas capaz de salvaguardar tanto os entes federados, possibilitando a manutenção da máquina arrecadatária, quanto também garantido aos contribuintes, os cidadãos, de que seus direitos e sua liberdade não serão lesadas por excesso na arrecadação.

Em muitos artigos da Constituição Federal pode ser bem visto a limitação do estado (*latu sensu*), como no art. 149, que define apenas a competência da União em instituir contribuições sociais ou tratar em relação as CIDES (Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico): “compete exclusivamente à União instituir contribuições sociais, de intervenção no domínio econômico e de interesse das categorias profissionais ou econômicas” (CF, 1988, art.149, caput), ou mesmo quando estabelece a competência de arrecadar de cada ente: “é vedado aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios estabelecer diferença tributária entre bens e serviços, de qualquer natureza, em razão de sua procedência ou destino” (CF, 1988, art.152, caput).

Outrossim, vê-se também a estipulação de normas que garantem aos outros entes, não apenas a União, como visto acima, mas também os Municípios e os Estados, como nos caso da implementação do imposto causa mortis ou doação aos Estados e Distrito Federal, art. 155, inciso I da CF/88 e o Imposto territorial Urbano – IPTU, presente no art. 156, inciso I da CF/88 e de competência dos Municípios.

É muito bem elucidado, ao longo do texto constitucional, no Título VI, como o Estado será regido, contudo as leis infraconstitucionais não seguem as mesmas regras. O Código Tributário Nacional persiste existindo mesmo tendo transcorrido diversas décadas e acontecimentos históricos sem muitas mudanças, estando em vigência desde o ano de 1966.

Os atrasos legais são indiscutíveis, considerando as pesquisas distribuídas ao longo do texto apresentando resultados em relação a diversos códigos dos sistemas tributários municipais em uma análise empírica, considerando os sistemas tributários de Municípios do Estado de Pernambuco como o de Limoeiro, Recife e Vitória de Santo Antão, deixando ainda mais evidente a morosidade legislativa, de âmbito municipal e federal.



A CF estipula que as leis complementares sejam responsáveis pela formação das competências gerais em relação aos tributos, como bem definido pelo legislador constitucional ao longo do art. 146 da CF, e fica a cargo das leis ordinárias a competência para aumentar e diminuir as alíquotas, determinar fato gerador e outros atributos presentes no art. 97 do CTN.

É importante acrescentar parágrafos que elabore, minimamente, já que trata-se sobre o excesso da cobrança a limitação consensual da alíquota do imposto. Grande parte dos municípios possuem alíquotas diversas. A maior variação é comumente encontrada sobre a importância de 5% do imóvel, como no caso da cidade do Recife, com fundamento em seu sistema tributário. Mas em algumas outras situações pode divergir, por exemplo a cidade de Limoeiro que cobra 3%. Por motivos, como a porcentagem expressa anteriormente que o referido imposto de ser minuciosamente esclarecido, não deixando nenhuma dúvida, ou o mínimo possível.

O CTN é lei ordinária, considera-se recepcionado pela constituição em vigência, já que o Código foi lançado à vigência em 1966, que ocorreu através da emenda à constituição de 1967, emenda 1/1967, responsável pela criação das leis complementares, conseqüentemente foi necessário elevar seu status, sendo considerada hoje para sua devida atuação lei complementar.

A constituição de impostos, como estipulado acima, é demandada visto as necessidades da população e dos entes. O ITBI é construído através de distintos aspectos que há muito existiam e se desenvolveu ao longo dos anos, contudo apenas há poucas décadas pode ser considerado como imposto próprio, ou seja, que possui um único fato gerador, sem se vincular à outros distintos tributos.

## **2.1. A trajetória do ITBI no Brasil.**

Inicialmente, por volta dos primeiros anos da independência do Brasil, no império, instituiu-se o imposto de sisa, que tem como o mesmo objetivo a arrecadação do Estado por meio da transmissão das propriedades imobiliárias.

A Constituição Federal de 1934 estipulou em seu texto o ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis ou Doação) e o ITBI. Havia anteriormente a cobrança dos dois imposto sendo um só, ou seja, da transmissão da propriedade seria cobrado o mesmo imposto, sendo por doação, sucessão ou venda e compra, contudo os termos

empregados eram distintos, como o mencionado no parágrafo anterior, assim como alude José Mauricio Conti. As próximas constituições não trouxeram mudanças nos referidos impostos. A mais, junto com as grandes mudanças das últimas cinco décadas do séc. XX começaram a surgir ideias e mudanças que existem até hoje.

As emendas à constituição foram as responsáveis pelas grandes mudanças. A emenda Nº 5, de 1965, por exemplo, trouxe a competência municipal para a cobrança dos impostos sobre a propriedade, não considerando o ITR ou o ITCMD, resumindo-se portanto no ITBI e IPTU. Contudo a emenda Nº 18, ainda do mesmo ano, restabelecia a competência para os Estados.

Apenas na constituição de 1967 foi estabelecida a competência dos municípios para a cobrança desse imposto. Posteriormente, a Constituição de 1988 consolidou essa atribuição, apenas nessa última foi possível observar grandes mudanças, tornando definitivamente o Município como ente responsável pela captação do referido imposto.

Com a promulgação da Constituição de 1988, os municípios brasileiros passaram a ter autonomia para instituir suas próprias leis referentes ao ITBI, estabelecendo alíquotas e regras de cobrança de acordo com as necessidades locais e as características do mercado imobiliário em cada região, influenciando decisões de compra e venda de imóveis e contribuindo para o desenvolvimento urbano e social das cidades brasileiras. As alíquotas do imposto variam de acordo com a legislação de cada município, podendo ser fixas ou progressivas, e incidem sobre o valor venal do imóvel.

A atual Constituição Federal no art. 156, inc. II, estipula a possibilidade - o direito tributário tem como uma de suas características a facultatividade - do município de instituir imposto sobre a transmissão "inter vivos", de direitos reais sobre imóveis.

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. (Brasil, 1988).

## **2.2. Do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.**

É, a partir do art.35 que o CTN estipula as normas gerais em relação ao ITBI:

Convém observar que o CTN foi editado sob a égide da Constituição de 1946 e suas emendas, época em que estava vigente o ITBI unificado com o Imposto de Transmissão Causa Mortis. Por esta razão, os art. 35 a 42 tratam dos dois impostos simultaneamente, cabendo ao intérprete identificar os dispositivos que se referem a um e a outro imposto. (Conti, p. 101, 2001).

Hoje é visto muito além, o bem imóvel, como já citado diversas vezes, é fato gerador de diversos impostos, apenas o ITCMD é completo pertencente aos Estados - art. 155, inc. I da CF/88 - já que o ITBI e o IPTU – art. 156 da CF/88 - são de competência dos Municípios e o ITR – art. 153, inc. VI - por mais que seja uma exação de competência da União, há a possibilidade de delegação da fiscalização e cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR) pela União Federal para os municípios” (Gama, 2021).

Considerando o Município como um ente com grande capacidade arrecadatória é possível a instalação do questionamento se este ente seria competente para legislar sobre este ramo do direito. Ao longo da pesquisa, pode ser bem esclarecido que a falta de perícia por parte dos governadores, sejam eles do poder executivo ou legislativo, geram uma necessidade de mitigação ao poder de tributar, além do quesito que trata da proteção ao contribuinte. As várias discussões que tem como alicerce a referida imperícia leva a imbrólios legais.

Historicamente, como apresentado na seção acima, as discussões e novos ordenamentos/normas não tiveram muita aderência ao pensamento do legislador, se resumia a discussão sobre a competência e nada mais, e ao judiciário, importantíssimo em momentos de lacunas ou retardo no legislativo, definir o estudo sobre a incidência do imposto mencionado apenas no ato da transmissão e mesmo assim se mantém a deficiência legal.

### **2.2.1 A definição de ITBI sob a ótica da doutrina**

A transmissão sobre a propriedade no Brasil é fato gerador da incidência do imposto de transmissão “inter vivos”. O imposto tem como precursor o art. 156, inc. II, da Constituição Federal e sua incidência disposta do art. 35 até o art. 42 do Código Tributário Nacional, cabendo aos municípios, como esclarece o caput. do artigo já mencionado da CF, a competência e aos seus respectivos códigos tributários municipais estipular como será arrecadado, fiscalizado e executado, enfim a Capacidade Tributária Ativa do ente.

O imposto, grande forma de arrecadação já tratada nesta pesquisa, busca somar valores aos cofres públicos para o investimentos em políticas públicas, para fomento das necessidades públicas, numa perspectiva mais generalizada. O ITBI tem sua participação na temática, de fato o objetivo deste imposto é “meramente fiscal” (Alexandre, 2016, p. 596), já que não busca outros fatores de atuação além de arrecadar. Porém, quando da existência de uma exação estatal tão grande vem à tona é de extrema necessidade exaurir o tema o máximo possível.

A cobrança deste imposto considera o valor venal do imóvel, “a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos” (CTN, 1966, art. 38), em resumo, em uma venda e compra é declarado um valor e pago o imposto, cobrado sobre uma porcentagem, bastando aguardar a homologação por parte da administração pública. O lançamento por homologação é previsto no artigo 150 do CTN, esclarecendo que, quando atribuída ao sujeito passivo a responsabilidade pelo pagamento do tributo sem prévio exame pela autoridade administrativa, o lançamento é efetuado pelo próprio contribuinte, a quem cabe a homologação.

A mais, existe também, a possibilidade da cobrança do imposto sobre a avaliação feita pela própria administração pública, lançando o imposto de forma arbitrária, ou também quando da tentativa de simulação contrato a fazenda. Valendo daí os Códigos Tributários Municipais que ficaram responsáveis por estipular como será feita a cobrança.

o ITBI é lançado por declaração, uma vez que, à semelhança do ITCMD estadual, a autoridade administrativa constitui o crédito tributário com base em informações prestadas pelo próprio sujeito passivo ou por terceiro. Eventuais omissões do sujeito passivo no dever de prestar informações podem ensejar, respeitado o prazo

decadencial, o lançamento de ofício do tributo devido. (Alexandre, 2016, p. 596).

A cobrança do imposto se dá muitas vezes no momento da lavratura da respectiva escritura pública pela serventia com delegado notarial/tabelião, mesmo que esse momento ainda não configure o fato gerador do ITBI, a tese de repercussão geral fixada é: “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” (tema 1124, sob reanálise, STF), segundo o entendimento já firmado pela doutrina, também se vincula a essa tese o STJ, obviamente a escritura será um justo título, contudo não registrado.

Como será apresentado, existem diversas normas e entendimento a serem aplicados, partindo do pressuposto que deveria ser algo fixo, já que não se trata da esfera judicial, mas sim extrajudicial, abrindo parênteses para violações, interpretações diversas.

O Código de Normas do Estado de Pernambuco estipula que pode existir para a lavratura da escritura certidão de quitação no momento de sua confecção art. 299, inc. VI, contudo o STF no julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo 1.294.969 –SP de repercussão geral, permite a lavratura sem a presença do pagamento do ITBI, ou seja, cabe ao tabelião seguir, discricionariamente, a seu entendimento, já que a normas a serem seguidas não estipulam entendimento seguro para o devido serviço.

Portanto, há uma óbvia violação a jurisprudência e a hierarquia do poder judiciário já que:

A jurisprudência do STF considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida. (STF, 2015)

Como salienta Ribeiro, em comentário para a revista Migalhas, sobre a decisão do ARE 1.294.969, em 2021, muitas vezes nos municípios do Brasil acontece a bitributação – cobrança sobre o fato gerador, do mesmo ente, duas ou mais vezes

– quando exigido pelo RI o pagamento do ITBI mesmo já pago no momento da lavratura da escritura, ficando indefinido qual o exato momento para a cobrança.

Continuando com a mesma ideia o CTN dispõe no artigo:

Art. 116. Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos: (...) II - tratando-se de situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável. (Brasil, 1967).

Ou seja, considerando o ato do registro como o momento da transmissão o referido artigo alude a possibilidade de fixação do aspecto temporal do ITBI, sendo, portanto, considerado a transmissão pelo CTN, usando do artigo transcrito, quando dos primeiros atos que assumirem uma real realização da transmissão, como bem salienta o “*amicus curiae*” Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais Brasileiras – ABRASF.

Outrossim, trata-se não de um mero imposto, com um simples objetivo, mas algo que pode até mesmo interferir no poder de compra. Muitas vezes a cobrança do ITBI junto com outros encargos, o pagamentos das taxas cartorárias, que se somam a venda e compra torna tudo tão mais oneroso que, um número indeterminado de pessoas buscam as formas mais simples de fazerem negócios, como um contrato de compra e venda particular.

Portanto, é de extrema precisão manusear o assunto ITBI com muita cautela em relação a sua cobrança e quando ele deve ou não incidir. A cobrança arbitrária pelos entes de impostos leva a uma alta carga tributária, logo é demandada discussão incessante sobre o tema, já que distorce o poder de compra, compra segura, dos cidadãos.

O ITBI incide unicamente, como será visto mais a frente, sobre a transmissão do bem, não há nem deverá haver nenhuma interpretação extensiva desse entendimento. Se a transmissão da propriedade se dá com o respectivo registro do imóvel no registro que consta de seu número de matrícula, apenas dessa forma será considerado o bem transmitido e neste instante a incidência do ITBI, seguindo o que dispõe a corte superior no julgamento do RMS 10.650-0/DF:

1. O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da lei civil, com o registro no cartório imobiliário. 2. A cobrança do ITBI sem obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor. (Brasil, 2000).

Da mesma forma, a cessão que é um subterfúgio legal para os indivíduos que não possuem a devida escrituração e registro do imóvel ou para aqueles que detém unicamente a posse, o ITBI também é usado pelos municípios como forma de subterfúgio com uma teleologia distinta, pois seu único objetivo é arrecadar, e não interferir no mercado, pontuando que sua cobrança indevida interfere no bolso dos contribuintes/cidadãos.

### **3 DA CESSÃO DA PROPRIEDADE À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO.**

A cessão de direitos é a disposição legal de transferir os direitos sobre o bem que o proprietário/detentor da posse porta (trata-se de posse, pois o indivíduo não é o proprietário do bem). Já que não pode ser alienado, o direito à propriedade pode ser adquirido/ “comprado” através de cessão:

Embora as relações jurídicas possam ter como objeto tanto bens corpóreos quanto incorpóreos, há algumas diferenças na sua disciplina jurídica, como, v. g., o fato de que somente os primeiros podem ser objeto de contrato de compra e venda, enquanto os bens imateriais somente se transferem pelo contrato de cessão, bem como não podem, em teoria tradicional, ser adquiridos por usucapião, nem ser objeto de tradição (uma vez que esta implica a entrega da coisa). (Gangliano e Pamplona, pag. 206, 2022)

Dessa forma, apresenta-se a possibilidade da instituição da alienação até mesmo sobre os direito à propriedade que ainda não pertence a pessoa, permitindo, por exemplo, o legislador como consta no art. 1.793 do Código Civil, a Cessão de Direito Hereditário advinda de escritura pública:

Art. 1.793. O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública. § 1º Os direitos, conferidos ao herdeiro em consequência de substituição ou de direito de acrescer, presumem-se não abrangidos pela cessão feita anteriormente. § 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente. § 3º Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade. (Brasil, 2002).

#### **3.1 A Cessão e a Desordem no Ordenamento Jurídico**



A cessão pode ocorrer por meio de contrato específico entre as partes envolvidas, mediante o qual o cedente (aquele que detém os direitos sobre o imóvel) transfere tais direitos para o cessionário (o adquirente dos direitos), em troca de determinado valor ou outras contraprestações acordadas.

O professor Barreto (2016) condensa, em suas aulas ministradas na USP (Universidade de São Paulo), a cessão de direitos de diferentes formas, como bem organizado pelo professor, podem vir a existir em contrato de, cessão de direitos do arrematante, cessão efetuada pelo adjudicatário, cessão de acessões, cessão de direitos hereditários, sucessão de direito de posse, entre outros.

A inalienabilidade desses direitos nasce exatamente deste princípio, princípio da inalienabilidade de direitos, como há impossibilidade na venda dos bens que constituem a herança, usando do exemplo acima, sendo considerado o monte-mor, salvo no caso de autorização judicial, o direito impede esse negócio jurídico, o que é possível, unicamente é ceder os direitos que o detentor possui, permitindo que aja uma “liberdade no tráfego jurídico econômico”. O mesmo, mudando os bens tutelados, se faz em relação, por exemplo, aos direitos sobre a imagem, o Direito Civil, no Código Civil de 2002, salvaguarda o direito da pessoa sobre sua imagem, porém há a possibilidade de comercialização da imagem através da cessão, algo que é feito pelos influenciadores e produtores de mídia.

Como a cessão de direitos é ato de transferência de posse, não constitui direito real. A cessão substância na existência de uma relação obrigacional, pessoal, já que não é direito real, não estipulado no art.1.225 do CC (taxativamente expresso), podendo ser feita por ato oneroso ou gratuito, tendo valor semelhante quando onerosa a uma “compra e venda” e quando gratuito a uma doação. Não seguindo para Registro no Respectivo Registro de Imóveis da respectiva comarca judiciária, pois os atos registráveis previstos na lei 6.015/73, lei de Registros Públicos, art. 167, de forma taxativa, não inclui a respectiva escritura de cessão.

De fato, a cessão é apenas uma relação obrigacional que assegura ao adquirente a posse sobre determinado bem imóvel, garantindo a transferência da posse, usando o citado instituto como forma de esquivar-se da tributação:

traduz a preocupação do constituinte em positivar norma preventiva de estruturas negociais arquitetadas com o fito de evitar a subsunção

do fato jurídico-tributário às hipóteses tributárias esteadas na transmissão e que oram antes analisadas. Não fosse a previsão da terceira hipótese aqui aventada, os contribuintes poderiam, em vez de transferir a titularidade imobiliária, realizar sucessivas cessões, esgueirando-se artificialmente da incidência fiscal. (Franca Junior, p. 75, 2021).

Muito se assemelha à cessão a venda e compra mencionada, quando tratada de forma onerosa. Existe na cessão a possibilidade de escolha entre dispor dos direitos onerosamente ou gratuitamente, acolhendo, afim de esclarecimento, no primeiro caso, a necessidade do consentimento das outras partes que co-dividem o bem imóvel, ou seja, a concordância dos condôminos, porém quando gratuita não é necessário o consentimento, na cessão dos direitos hereditários, como estipula o Código Civil.

A mais, o que vem a ser objeto da pesquisa, é exatamente a cessão onerosa, pois é sobre ela que se institui a mal cobrança do ITBI, muitas vezes, como será visto, cabendo ao legislador e ao judiciário esclarecer a população a diferença entre a compra e venda e a cessão de direitos sobre a propriedade imóvel, considerando que subtende-se, por mero conhecimento popular, que o pagamento realizado sobre a propriedade presume-se portanto uma venda e compra, o que presume-se a transmissão do título da propriedade.

Muito semelhante com o “contrato de gaveta” (venda e compra particular, conhecido “recibo”), imaginando o proprietário que a partir do momento que a obrigação foi satisfeita o bem pertence unicamente a ele, não possuindo conhecimento em relação ao art. 1.227, incluindo a necessidade da escritura pública, como traz o art. 108 do Código Civil, quando dos imóveis que ultrapassem o valor de 30 salários mínimos, ainda considerando que mesmo abaixo do preço não existe obrigação por parte do oficial registrador de registrar imóvel com documento particular, quando não preenchidos os requisitos estipulados na solenidade do referido artigo.

Fica, por demais claro que, o senso comum e a falta de acompanhamento especializado em decisões importantes podem levar a um futuro constrangimento/aborrecimento, até mesmo problemas jurídicos.

A tentativa de fuga do fisco por parte do contribuinte não se qualifica bem quando se trata da Cessão de Direitos de forma Onerosa, como mencionado, não se constituindo direito real, é necessário ao comprador da cessão de direitos sobre o

imóvel, seja sobre a posse ou direitos hereditários terá que após a compra se habilitar no processo de inventário como herdeiro para ter direito a sua quota parte adquirida através de compra quando trata-se de direitos hereditários, gerando mais um fator gerador de imposto o ITCMD, Imposto de Transmissão Causa Mortis, acontecendo, seguindo a linha de pesquisa, a cobrança do ITBI quando da transferência da posse e o pagamento do ITCMD quando da sucessão.

Objetivamente ao comprador da cessão por direitos à posse será bem melhor não sendo necessário a ele o pagamento de um novo imposto ficando apenas com o Título que a cessão garanti, servindo talvez, partindo da vontade de legalização da posse, para futuro justo título de uma usucapião. Vê-se o enorme caos que a cessão causa ao comprador, de diversas formas ele terá que despende uma enormidade de valores para a devida regularização de sua posse, e portanto a possibilidade de tornar-se o legítimo proprietário do bem imóvel. Esse imbróglio causa atraso em diversos outros impostos que podem aferir muito mais renda ao município, como o caso do IPTU, que tem seu fato gerador instituído anualmente.

Dessa forma sendo possuidor completo da cessão dos direitos hereditários, quando tiver imóvel presente, passará a ter que entrar com o procedimento de inventário que poderá ser instituído judicialmente ou extrajudicialmente, devendo para tanto pagar diversas outras custas que tornam todo o procedimento tão oneroso que passa a ser preferência do usuário serve-se de uma propriedade mal regularizada.

Conceitualmente, o trabalho se substancia na distinção da significação dos termos usados. Cabe destacar que, a transmissão é diferente da transferência: a transmissão segue os princípios e o ordenamento jurídico brasileiro, considerando até mesmo a necessidade de registro para a devida transmissão do bem imóvel, já a transferência trata apenas da vontade voluntária das partes, que não pode nem ser comprovada, pois não segue os mesmos ritos/solenidade preciso para a transmissão. Sendo importante se ater a significação das palavras ao longo da pesquisa para entender quando se trata de determinados assuntos distintos um do outro.

Portanto, a cessão de direitos à aquisição de imóveis não se confunde com transmissão de propriedade imobiliária nem com transmissão de direitos reais sobre imóveis.

Ao longo Código Civil é possível ver distinções como no caso do contrato de mútuo que pode ser considerado a partir da transferência do bem fungível ao mutuário, portanto, passa-se apenas a posse a ele como estipula o art. 587. Vê-se portanto que

a distinção entre as palavras são trazidas em diversos assuntos ao longo do Código Civil.

### **3.2 Conceito da propriedade imóvel sob a perspectiva da constituição da propriedade.**

A lei 10.406/02, o Código Civil, institui que “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente” (CC, Art. 79).

Como esclarece, com uma interpretação gradual:

Do ponto de vista estritamente natural o único bem imóvel é o terreno – uma porção de terra do globo terreno. O legislador, porém, partindo do pressuposto da transferibilidade, para distinguir os bens móveis dos bens imóveis, idealiza o conceito da inamovibilidade para outros bens que materialmente seriam móveis. (Silvio Venosa, p. 90, 2010)

No código Civil de 1916, Código de Beviláqua, a ideia se mantinha, consistia como um todo que vem a fazer parte do solo, possuindo o mesmo liame disposto na sentença acima, a ideia da “transferibilidade”, ou seja, tudo aquilo que passava a fazer parte do solo, fixamente também é considerado imóvel.

A definição acima estabelece os direitos e as obrigações relacionados à propriedade e posse de imóveis, bem como para determinar as formas de transferência, uso e exploração desses bens. Além disso, o conceito de imóvel é relevante para a distinção entre bens móveis e bens imóveis, uma vez que essas categorias têm tratamento jurídico diferenciado em diversas situações previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

O Livro III, Direito das Coisas, no Código Civil brasileiro constitui como uma de suas matérias os direitos reais, esses estipulados ao longo do art. 1.225 do CC, taxativamente, são os direitos que um proprietário pode ter sobre um bem imóvel, além dos direitos estabelecidos, também foi considerada, pelo legislador, três formas de garantia, que se alicerçam no direito sobre a propriedade, hipoteca, penhor e anticrese.

Insta salientar que, o próprio Código Civil definiu de forma incompleta do que vem a ser considerado o direito sobre a propriedade imóvel, assunto tratado. O art. 1.227 do CC estipula 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 dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”. Garantindo, legalmente, e sem deixar nenhuma dúvida a necessidade do Registro do Imóvel no respectivo RI da comarca onde se situa tal propriedade “essa circunstância opõe-se às características típicas do direito real que, quando constituído ou transmitido, gera para seu titular direito oponível a todos, isto é, *erga omnes*, do qual decorre o denominado direito de seqüela.” (Lamec, p. 34, 2017)

O uso da propriedade é de extrema necessidade de discussão, para o resultado da pesquisa. O caput. do art. 1.228 do CC: “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” traz consigo as faculdades do proprietário de um bem imóvel para com sua propriedade, ele terá a possibilidade de Usar, Dispor e Fruir do bem imóvel a seu bem querer, além de garantido o direito de reaver.

Posto isso, a propriedade imóvel garante ao seu titular uma série de faculdades, como o direito de utilizar o imóvel de acordo com sua destinação econômica e social, o direito de auferir os frutos e rendimentos gerados pelo imóvel, o direito de aliená-lo, gravá-lo ou modificar sua estrutura. Importa destacar que, o imóvel traz uma série de obrigações para o seu titular, como o pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel, a observância das normas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

Institutos, mesmo que estipulados como direito real e registrados, não se acresce de todas os direitos que o proprietário tem sobre o bem, o Uso e o Usufruto, são exemplos, podendo no Uso, usar o bem como se seu fosse, e o Usufruto quando ao usuário cabe mais além de usar mais também fruir do bem (poder lucrar sobre o que o bem dispõe) como, por exemplo, um contrato de comodato, que não é registrado. Outro direito real que não se confunde com direito sobre a propriedade imóvel, é a servidão, um imóvel será dependente do outro, para passagem, por exemplo.

Por motivos, como os citados acima, é de extrema necessidade que possamos tratar a propriedade e o proprietário com extrema cautela no momento de sua definição.

Em resumo, a ideia central é dispor do conceito que a propriedade, bem imóvel, só pertence a um indivíduo logo depois do registro de aquisição no RI e que somado a isso esse indivíduo possua todas as faculdades citadas acima, pois não preenchendo esses requisitos o tal, citado, não terá o bem imóvel como seu, em *latu sensu*, compreendendo todos os outros direitos reais que não se preencham os estipulados requisitos apenas como exceções ao conceito de propriedade, ou extensões do entendimento.

O Princípio da exclusividade quer dizer que duas pessoas não ocupam o mesmo espaço jurídico. Não pode haver dois direitos reais, de igual conteúdo, sobre a mesma coisa. No caso do usufruto, por exemplo: O usufrutuário tem direito aos frutos, enquanto o nu-proprietário conserva o direito à substância da coisa. (Silva, et al., p. 5 2012)

A mais, deve ser considerado para o estudo da estipulada deficiência do Código Civil na definição de tal conceito o Registro de Torres, muito desconhecido na doutrina, estipulado na lei de Registros Públicos nº 6.015/73, art. 277, é considerado como garantia da instituição da propriedade, de forma que, após a devida inscrição do julgado na matrícula do imóvel, tal instituto gravará o imóvel de forma que não poderá ser destituído do poder de seu proprietário de nenhuma forma.

Cabe salientar que, as dívidas tributárias decorrentes do IPTU, dívidas condominiais ou até mesmo quando considerar dívidas do SFH, que serão causas a desconstituição do “bem de família” e sua devida venda para pagamento de dívidas constituídas, ainda assim considerando a presença das referidas dívidas não acontecerá a perda da propriedade, direito tão bem guardado pelo Código Civil, podendo nesses casos sofrerem abalos, como o bem de família, “haverá presunção absoluta em favor do proprietário” (Gangliano e Pamplona, p. 1548, 2022).

#### **4 A INCIDÊNCIA DO ITBI NA CESSÃO DE DIREITOS A PROPRIEDADE DE FORMA ONEROSA.**

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo cobrado pela prefeitura municipal, ente responsável pela arrecadação, no momento da transferência de propriedade de um imóvel. Como já mencionado, é um imposto que se dá quando da transmissão da propriedade através de contrato, em regra, seguindo a solenidade da escritura pública.

A cobrança do ITBI é uma das etapas do processo de compra e venda de imóveis no Brasil e deve ser quitada antes do registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis. O não pagamento do imposto pode acarretar em multas e impedimentos legais para a efetivação da transmissão da propriedade. Será visto, portanto, as partes e como se dá a cobrança e também quando dá-se sua incidência.

##### **4.1 Da Cobrança do ITBI nos Municípios do Estado de Pernambuco.**

O Código Tributário da Capital do Estado estipula que: “art. 43, inc. II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos às transmissões previstas no inciso anterior; segue a estipulação nos códigos tributários da existência da cobrança do ITBI sobre a cessão.” (Recife, 2021). Seguindo a esse, vários outros Códigos Tributários Municipais, como os da cidade de Limoeiro, no Agreste, e de Vitória de Santo Antão, na Zona da Mata, preveem a cobrança sobre a cessão.

Salienta-se que, como citado, do decurso do prazo que demanda da atualização legislativa no caso do CTN, também considerando os atrasos em normas que tratam até mesmo de regras gerais, os sistemas tributários municipais também estão falhos, nem mesmo se faz menção aos novos entendimentos que regem o Direito Tributário.

O Código de Normas Extrajudicial do TJPE institui a dependência de uma lei municipal, inicialmente, e depois vem a tratar da não necessidade de cobrança, não havendo a lei. No caso previsto no art. 1.327, faz relação com a “promessa de compra

e venda”, sendo para tanto necessário tratar em analogia com outros institutos, já que não há nenhum dispositivo que trate sobre a cobrança na cessão.

Art. 1327. Não havendo lei municipal dispendo em sentido diverso, o registro da promessa de compra e venda não depende do prévio recolhimento do Imposto de transmissão de bens Imóveis – ITBI, o qual se considera devido, apenas, no ato da celebração da escritura definitiva de compra e venda. (Brasil, 2023).

Nesse caso, estipula-se total ingerência por parte do Tribunal órgão superior, já que cabe a corregedoria extrajudicial as atribuições que façam referência a área especificada, competente a criação de um código de normas que abranja todos as áreas, ou a maioria delas, o que, como apresentado não acontece.

Buscando trazer mais sustentação ao tema, como já citado, em outras várias cidades do estado de Pernambuco há a instituição da cobrança do ITBI a cessão de direitos onerosa da propriedade, isso pois conta de seus respectivos códigos tributários. O município de Limoeiro, traz dessa forma: “Art. 28 - O Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI tem como fato gerador: II - A cessão, por ato oneroso, de direitos relativos às transmissões previstas no inciso anterior;” (Limoeiro, STM, LC 001/05, 2005), ou seja, há claramente a instituição da cobrança do ITBI quando da cessão onerosa da propriedade.

Há no município de Vitória de Santo Antão, também a imposição da cobrança do imposto sobre essa determinada situação:

Art. 106. O Imposto sobre Transmissão Inter Vivos tem como fato gerador a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis. III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.”, instituindo mais: “Art. 107. A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais: XIV - cessão de direitos de usufruto; XV - cessão de direitos ao usucapião; XVI - cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação; XVII - cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão; XVIII - cessão do direito de superfície; (Vitória de Santo Antão, 2007).



O ITBI é matéria de tão rebuscada e por demais difuso estudo que no estado de Pernambuco em diversas situações até a própria denominação do imposto chega a ser mudada. Como exemplo, o município de Carpina/PE traz no seu Código Tributário tanto a existência do ITIV quanto do ITBI, contudo na prática suas certidões e expedições de boletos pela fazenda municipal seguem a denominação de ITIV, como pode ser verificado no portal da prefeitura da cidade. Salienta-se que, demanda o indivíduo de um mínimo conhecimento tributário para que conheça do que se trata tal sigla, já que a mais usual é o ITBI.

Fica, por demais, óbvio que há uma difusão de entendimentos e perspectivas sobre o determinado tributo causando um claro dano a população e respectivamente aos contribuintes, pois trata-se de matéria extremamente exaustiva e trabalhada no meio acadêmico, mas que se aplica no dia-a-dia de pessoas comuns, que em sua maioria, seguindo as estatísticas é analfabeta, seja completo ou funcional, e mesmo que possua certo grau de conhecimento não tem sobre o tema referido.

Essa não existência de entendimento majoritário leva a situações extremamente desgastantes e que tornam-se necessárias discussões. Resta esclarecer que é exatamente esta situação que trata a pesquisa, já que a falta de pacto entre os órgãos administrativos levam a confusão, existência de clara anomalia no ordenamento jurídico.

Outrossim, O Provimento N. 149, de 24 de Agosto de 2023, que é o código de normas do foro extrajudicial elaborado pelo CNJ, que nada mais é do que um compilado de todos os provimentos que já tinham sido elaborados e lançados pelo mesmo órgão, ou seja, não trata de um código de normas, ou uma nova lei que institui novas ideias, mas sim de uma consolidação de tudo que já se conhecia. Cabe tratar sobre este assunto já que ao longo de todos os 554 artigos, nenhum trata sobre a anomalia que trata essa pesquisa. Fica silente, dessa forma, além do poder judiciário na esfera estadual como já bem trazido, mas também na esfera federal. Ainda, no decorrer de todo o texto há apenas uma referência a matéria do ITBI, desconsiderando portanto sua impotência.

Considerando os fatos, a pesquisa retorna ao ponto da morosidade e mal tratamento de certos assuntos que não vem sendo discutidos ao longo dos anos. Atualmente a poucos entendimentos em discussão, o principal é o que embasa a presente pesquisa.

#### 4.1.1 Da possibilidade da incidência do imposto sobre a cessão

A discussão sobre o tema abrange tão grande área e tantas variadas disciplinas do direito que torna-se inegociável a constituição de diferentes vertentes do tema para que possa chegar a um denominador comum ou consertar definitivamente o erro imposto.

Como já muito esclarecido acima, a Constituição Federal no art. 156, inciso II institui o imposto de transmissão de bens imóvel entre vivos, e põe, a mais, as hipóteses de incidência, esse é o maior triunfo de quem defende a imposição do referido imposto sobre a cessão onerosa de imóvel, pois realmente é trazido pela constituição essa disposição.

Contudo a jurisprudência impõe o Tema 1124, já citado, apresenta apenas uma forma de imposição do ITBI que é a transmissão, segue julgando dessa forma o STJ:

1. A interpretação dada ao art. 38 do CTN pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é consoante à do Superior Tribunal de Justiça, porquanto a base de cálculo do ITBI "é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos." Nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, seu valor venal corresponde ao valor pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do ITBI.
2. O fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no cartório competente. Aplicação da Súmula 83/STJ. (Brasil, 2019).

Seguindo como a jurisprudência brasileira alicerçada sobre esse conceito. Dessa forma não há nenhuma discussão sobre a constitucionalidade da imposição do referido imposto sobre a cessão onerosa de direitos sobre a propriedade imóvel, é extremamente necessário esclarecer esse ponto, pois a presente pesquisa trata unicamente da impossibilidade de impor o ITBI, no caso específico da cessão de direitos onerosos da propriedade, e nesse momento, sobre um fato gerador que não aquele que o faz referência (transmissão da propriedade), dessa forma tratamos

unicamente, no texto da impossibilidade de juntar o imposto a esse instituto específico da cessão, ou seja, esclarecer os conceitos que permeiam o estudo.

Portanto não há inconstitucionalidade na imposição do imposto sobre a cessão, já que o mesmo está presente até mesmo na própria constituição podendo ser levado, como já mencionado, a tratar a transferência do imóvel de uma forma mais precavida, pois, muito se usa a cessão da propriedade para fazer “manobras” e não contribuir com o referido imposto, seja o ITBI no caso da transmissão *inter vivos* ou o ITCM, *causa mortis* que leva a referida cessão que dispõe o art. 1.793 do Código Civil.

Como se vê, o próprio histórico é expresso no sentido de que a terceira hipótese de incidência do ITBI prevista no atual art. 156, II, da Constituição Cidadã, isso é, aquela que se refere à “cessão de direitos a sua aquisição”, é juridicamente distinta da hipótese de transmissão de propriedade imobiliária. (Brasil. 2022)

Dessa forma, vê-se que a instituição de imposto sobre a cessão não é o problema de que trata a pesquisa, pois o mesmo é constitucional e, já que obedeci os moldes legais, contudo a mesma segue sendo ajustada, através da doutrina e jurisprudência, seguindo até mesmo, com mínima influência o ordenamento jurídico inferior, nessa mesma perspectiva de modulação.

Devendo ser seguida, a falta de aplicabilidade ou coerência do legislador, instituiu-se o Código Civil e em seu art. 1.227 aplica a transmissão do imóvel, contudo na CF trata da transmissão da cessão, quando fala-se, nesse caso, da junção do art. 156 inc. II mais a jurisprudência em voga. Dessa forma torna-se extremamente complicado tratar o assunto que não há um mínimo de coerência legislativa para que possa ser estudado, já que trata novamente de necessidade de instituir conceitos, para dissuadir dúvidas sobre a transmissão, artigo mencionado acima, é distinta da transferência, pois essa pode ser feita por meio da cessão ou até mesmo de um contrato de venda e compra particular.

#### **4.1.2 Da impossibilidade da incidência do imposto sobre a cessão**

A instituição dos imposto é trazida, como já mencionado, ao longo das grandes revoluções que agregaram bastantes obrigações aos entes desse modo dispõe:

não poderia haver uma efetiva autonomia dos diversos entes que compõem a Federação se estes dependessem tão-somente das receitas que lhes fossem doadas” e “sem a independência econômica e financeira não pode haver qualquer forma de autonomia na gestão da coisa pública. (Bastos, p. 98, 1991).

Dessa forma institui-se a demanda em impor aos contribuintes certos impostos, como o apresentado nesta pesquisa.

Por conseguinte, como muitas vezes trazidos, a presente situação se mantém sobre uma corda bamba. Não havendo nenhuma tomada de decisão resta a dúvida se será ou não cobrado tal imposto. Custa trazer, a mais, a existência de uma prática muito conhecida, sendo até mesmo de conhecimento público, a cobrança do ITBI que se dá no momento da lavratura da escritura do imóvel, escritura de cessão de propriedade imóvel, como bem traz advogado Danilo Vital, em matéria publicada pela revista ConJur, e comentada pelo IRIB, 2022. Ainda relata ao longo de sua matéria, corroborada pelo Instituto de Registro Imobiliário que, comumente os tramites se dão da forma já mencionada, primeiro a lavratura da escritura e depois o registro, desse rito alega o mencionado autor que a enorme quantidade de leis vai impor diferentes entendimentos aos notários e registradores, os tabeliães, podendo cada um exigir da forma que melhor lhe caiba.

Dessa forma, resta ainda outro questionamento, porque da cobrança do imposto se não haverá registro, mais ainda, se o competente para a fiscalização dos imposto é o registrador como dispõe a redação do artigo 289 da lei de Registros Públicos “No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício”, em regra, e ele não tomará conhecimento de tal prestação do imposto, já que, como trazido acima, o fato da cessão não é causa de registro nem nenhum ato que venha a ser competência do registrador de imóveis.

De fato, não restam dúvidas, diante de todas as decisões trazidas e até mesmo sobre a doutrina disciplinada nas academias, em relação ao fato gerador do

Imposto de transmissão *Inter Vivos* (ITIV), contudo demanda salientar sobre o tema para que não reste dificuldades no entendimento do estudo.

A mais, não fica esclarecida, por nenhum ato normativo ou jurídico, a possibilidade da cobrança, ou não, do respectivo tributo no caso da cessão dos direitos sobre a propriedade, estabelecendo clara omissão, tanto por parte do poder legislativo quanto do poder judiciário.

Como já citado, há esclarecidamente, um atraso na discussão sobre o referido tema, dispõe hoje unicamente do julgamento/rediscussão trazida pelo STF.

O Supremo Tribunal Federal propôs o Tema 1124, no qual se discute acerca da possibilidade de: “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.” (Brasil, 2022), tema em re-discussão.

Assim, impõe-se a dúvida da cobrança pela cessão, haja vista o entendimento da não cobrança, ou seja, “dessa forma, a escritura pública de cessão de direitos possessórios, objeto de discussão, não constitui, por si só, fato gerador do tributo em análise, por não revelar a transferência da propriedade e do domínio do imóvel, mas apenas a posse.” (TJES, 2016).

Posto isso, não há dúvidas que existe por parte dos municípios até mesmo uma fuga de sua competência. O art. 24, inc. I da CF institui: “Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico”, dessa forma, como já esclarecido, cabe a constituição trazer, como traz, a instituição do imposto e sua via de incidência/hipótese, pelo fato de não ser papel do Estado a cobrança do ITBI, e conseqüentemente não tratar sobre o referido imposto, cabendo apenas ao município seu papel de legitimado para arrecadação, cobrança e execução, exercício da “competência tributária” (Pausen, p. 124, 2020).

É justamente nesta breve linha que se encontra o objeto de estudo da presente pesquisa. Em resumo, a CF impõe a cobrança da exação sobre a transmissão, no referido art. 156, inc. II, advém por meio de julgados doutrina e jurisprudência do que vem a ser considerado a transmissão e, a partir deste momento se desvirtua todos os conceitos, pois a possibilidade da cessão abre dúvida sobre a possibilidade de cobrança sobre tal, não possuindo entendimento, ou possuindo um que não é obedecido ou que não se vê mais em prática mediante o tempo.

Condensando tudo isso, vê-se que a referida cobrança toma uma via arbitrária, considerando que não é tratada pelos órgãos responsáveis.

Situado da presente situação, não resta dúvida portanto da total ingerência dos órgãos responsáveis, o legislativo, como visto em diferentes sistemas tributários traz de forma distinta a instituição do imposto, quando da aplicação do mesmo apresenta-se total descuido por parte da corregedoria extrajudicial e conseqüentemente, nesse caso do TJPE, órgão responsável por instituir a prática dos atos referentes a transmissão do bem imóvel, já que os referentes atos se dão na esfera extrajudicial. Portanto, nem o legislativo nem o judiciário busca realmente elaborar, claramente/sem lacunas, lei ou jurisprudência, essa última única para todo o país.

A mais, não fica esclarecida, por nenhum ato normativo ou jurídico, a possibilidade da cobrança, ou não, do respectivo tributo no caso da cessão dos direitos sobre a propriedade, estabelecendo clara omissão, tanto do legislativo quanto do judiciário, já que os órgãos responsáveis pela tributação, no caso da corregedoria estadual que interfere no foro extrajudicial, onde em regra é cobrado o ITBI, nas serventias, ou a responsabilização dos municípios e seus sistemas/códigos tributários retrógrados.

O que falar do CTN que nem mesmo estipula a diferença entre o ITCMD e o ITB, pois o mesmo é de antes da instituição da Constituição Federal. Além disso, a Corregedoria Nacional de Justiça nada esclarece sobre o tema, mesmo com o lançamento do novo Provimento n. 149, 24 de agosto de 2023, que traz todas as normas já instituídas. Fica apenas a decisão do STF para normatizar toda a situação, decisão essa em rediscussão.

Como já bem trazido, a instituição do próprio imposto gera um certo desconforto quando trata-se de uma compra e venda propriamente dita, ou seja, com transmissão do bem imóvel. Contudo a instituição do imposto sobre a cessão passa por duas vertentes, pois há aqueles que usam da cessão como “justo título” (Lotti, 2005), contornando dessa forma o ITBI, já que o mesmo pode ou não ser cobrado, como vimos mais acima, partindo do pressuposto que há definição legal para a cobrança e impedimento (desconsiderados pelos próprios ministros que constituem o supremo) e a jurisprudência, já citada, e como a lei também sem força.

A desconsideração do Tema: Da possibilidade da incidência do imposto sobre a cessão, nasce justamente, pois não pode ser instituído arbitrariamente uma nova

forma de incidência, ou seja, a definição trazida ao longo do tempo (e da pesquisa), de que incide o ITBI sobre a transmissão, deve ser considerada errada.

Cabe salientar que o conceito de transmissão já foi acima descrito e que o mesmo é distinto/divergente de transferência. Por este motivo, demanda nova discussão sobre o tema, como muito bem traz o Mins. Dias Toffoli (2022) em seu voto no processo ainda em tramitação no STF, tendo como polo ativo o município de São Paulo e recorrido Drausio Ferreira Lemes e Outro (s) no ARE 1294969.

reconhecer a existência de matéria constitucional e de repercussão geral, na medida em que não há jurisprudência firmada na Corte sobre a específica hipótese da parte final do inciso II do art. 156 da Constituição Federal, isto é, sobre a hipótese relativa à “cessão de direitos a sua aquisição. (Brasil, 2022)

Assim fica a única jurisprudência que sustenta todo o tema dessa pesquisa, que resume-se ao Tema 1124, já trazido, passível de mudança. Mais um aparente é o caso da negligência e ingerência das autoridades.

Ressalta-se que, no julgamento ainda em pauta, já proferido diversos votos, em sede de repercussão geral o Ministro Luiz Fux destaca:

que esta Corte possui jurisprudência sedimentada no sentido de que o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente se aperfeiçoa com a efetiva transferência do bem imóvel, que se dá mediante o registro (STF, 2022)

Trazendo citação em seu voto do grande tributarista Kiyoshi Harada (2022), que afirma em sua vida de estudos o seguinte, “que a transmissão da propriedade imobiliária só se opera com o registro do título de transferência no registro de imóveis competente, segundo o art. 1.245 do Código Civil”.

A mais, como já visto, e agora corroborado pelo ministro Dias Toffoli do reconhecimento da falta de discussão sobre o tema, trouxe em seu voto, tal comentário: “afora isso, nos julgados mais recentes da Corte, não houve debate aprofundado sobre aquela última hipótese de incidência”.

A tese se fundamenta não apenas no entendimento do ministro, mas também das partes do processo, como no exemplo do embargante:

Dessa forma, cumpre ressaltar que o Tribunal Pleno deste C. STF não possui precedentes de mérito especificamente acerca da higidez da cobrança do ITBI na cessão de direitos à aquisição de imóveis, hipótese de incidência expressamente prevista na Constituição Federal. (STF, 2022)

Em decorrência da suscitação de alguns votos do já referido agravo é de extrema importância trazer o consentimento de outros ministros no STF, em especial, por onde se passa o referido julgamento, para que possa ser visto o entendimento majoritário da corte.

Seguindo isso, vê-se a decisão monocrática do Ministro Roberto Barroso no ARE 890.654: “A obrigação tributária surge a partir da verificação de ocorrência da situação fática prevista na legislação tributária, a qual, no caso dos autos, deriva da transmissão da propriedade imóvel”. Nesse caso, como também no agravo antecedente, discute-se sobre a incidência ou não do ITBI quando da celebração do contrato de promessa de compra e venda que considera a constituição de créditos. Importa trazer, a mais que, a importância do tema se abrange a cessão, pois a promessa é uma cessão de posse.



## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa caminha por distintas áreas do direito do mais alto cume do ordenamento jurídico, direito constitucional, direito civil, direito registral e direito tributário, as distintas jurisprudências utilizadas. Busca-se com o uso da vasta pesquisa, que não chega a ser suficiente de exaurir o tema, tratar de assunto deveras necessário para o campo do direito e da vida cotidiana dos cidadãos.

Para que pudesse ser possível trabalhar o tema, foi impossível não tratar do conceito de imóvel e a necessidade de que há para a composição do mesmo de esmiuçar-se ao longo da legislação e doutrina para conhecer as devidas funções, como a soma do art. 1.227 do CC, art. 1.228 e art. 80, pois para que possa o indivíduo ter poder sobre a pura propriedade deverá ter poder em relação aos três faculdades, usar, fruir e dispor, e além disso e direito de reaver, deverá, também se concentra no conceito básico de bens imóveis que traz o Código Civil, a mais a demanda do registro da propriedade sobre o RI.

A propriedade imóvel instala-se na constituição do bem imóvel, referido acima, e seu proprietário constituído a partir da forma disposta no código civil brasileiro, ou seja, através de registro no respectivo registro de imóveis. Garantindo ainda, para que já registrado, que exista título hábil de registro como estipula a própria Lei de Registros Públicos já citada nesta pesquisa e sua constituição.

A mais, o uso e instituto da cessão, que nasce no direito como um fuga a norma, seria uma exceção que existe por entendimento jurisprudencial, em regra o normal institui o direito, mas não a possibilidade de cedê-lo, em alguns casos há possibilidade na norma, como a cessão de direitos hereditários que foi tratada na pesquisa, mas outro exemplo que não há prescrição é os direitos de personalidade, mas que vem a cedidos.

A referida exação não pode ser simplesmente arbitrada pelos aplicadores do Direito ou deixada de lado pelos doutrinadores e legisladores, requer

de grande atenção por parte desses indivíduos que conseguem influenciar no dia-a-dia dos cidadãos.

Há enorme contrariedade sobre a cessão no ordenamento jurídico, dúvidas que não são respondidas, como a que funda as bases dessa pesquisa. A cessão para o estudo da posse pode ser subterfúgio da parte que adquire imóvel para fugir do encargos que surgem ao longo dos trâmites necessários para a real titularidade sobre a propriedade, sendo possível ser visto de diversas vertentes com diferentes entendimentos, sobre a discussão, contudo o que prende ao estudo da pesquisa é a possibilidade da cobrança da referida cessão quando acontecer de forma onerosa.

Antes de tudo, cabe ainda, tratar sobre hermenêutica jurídica. A destinação entre a significação das palavras é de grande necessidade em qualquer campo de atuação, quando se fala da seara do Direito cabe ainda mais atenção, pois esse campo se submete ao uso de termos, palavras com específicas definições que possuem significados totalmente distintos.

A mais, cabe aludir, a já trabalhada diferença entre transferência e transmissão e ainda sobre a diferença de possibilidade ou impossibilidade de constitucionalidade e inconstitucionalidade, respectivamente.

O ITBI e sua incidência é o mais aspecto observado ao longo da pesquisa a sua competência cabe ao município que tem autonomia para legislar sobre suas alíquotas e regras específicas de cobrança, dentro dos limites estabelecidos pela Constituição Federal e pelas leis estaduais.

Ainda, toda a gênese da discussão chega à doutrina e aos estudos pela inaptidão dos profissionais que são responsáveis pela formação, criação e aplicação das leis. Não haveria dúvidas ou o que se perguntar se o tema, isso em qualquer área do Direito, fosse debatido e estipulado regras passíveis de aplicação, importante considerando que muitas vezes o legislador cria leis não possíveis de aplicar no caso concreto.

Outrossim, a dúvida se instala sobre a possibilidade ou não de ser cobrado o ITBI sobre a Cessão onerosa de direitos hereditários. A resposta, que lê-se ao longo da fundamentação da pesquisa, é que não é viável a exação ser cobrada da forma como está sendo cobrada. Trata-se de um impossibilidade de cobrar o ITBI sobre a cessão onerosa quando seguido o ordenamento jurídico estipulado pelas cortes superiores, em especial ao STF, que elaborou o tema 1124, contudo é

totalmente viável a existência da cobrança como institui a constituição, podendo nessa linha de pensamento, conceber que há possibilidade, ou seja, não existe proibição constitucional, mas é proibido por entendimentos jurisprudências.

Contudo, cabe salientar que cabe à jurisprudência delimitar e pôr em prática o que a lei impõe, porém não babe a mesma limita de forma a suprimir o estipulado.

O ITBI não deve ser cobrado quando da cessão onerosa de direitos sobre a propriedade, exatamente porque é necessário seguir o que delimita os tribunais superiores.

Seguindo, para a conclusão final, e objetivando rememorar ideias vistas anteriormente, cabe trazer, mais uma vez, já que esse é um dos alicerces do presente trabalho, a imposição do referido imposto com fundamento na arrecadação. O problema social que é gerado a partir desta mal cobrança é um infortúnio aos cidadãos que não possuem condições suficientes para arcar com despesas tão influentes, quando trata-se do ITBI. Justo, e já comentado, é inegável a grande influência do imposto no poder da venda e compra.

## REFERÊNCIAS

Alexandre, Ricardo. **Direito tributário Esquemático**. Editora Método, 2016, ed. 10º p. 591-596, Rio de Janeiro.

Brasil. Superior Tribunal de Justiça (2º Turma). **Recurso Especial 1.754.011 Agravo Regimental No Recurso Especial. Tributário. Imposto Sobre Transmissão De Bens Imóveis - ITBI. Fato Gerador. Registro Da Alteração Contratual Perante A Junta Comercial. Impossibilidade. Necessidade De Registro Do Título Translativo No Cartório Imobiliário. Precedentes. Recurso Ordinário em Mandado de Segurança**. Recorrente: Município de Fortaleza e outros. Recorrido: Os mesmos. Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, 04/09/2000. Acesso em: 30 de setembro de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/887536726>. Acesso em: 19 ago. 2023.

BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Financeiro e de Direito Tributário**. São Paulo: Saraiva, 1991, p 125.

Brasil. Supremo Tribunal Federal (1º Turma). **Agravo Regimental 807255. Agravo Regimental em Recurso Extraordinário com Agravo. Direito Tributário. Direito Processual Civil. Devido Processo Legal. ITBI. Fato Gerador. Promessa de Compra e Venda**. Agravante: Município do Rio de Janeiro/RJ. Relator(a): Min. EDSON FACHIN, 06/10/2015. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=14506510>, acesso em 19 ago. 2023.

BASTOS, Elísio Augusto Velloso. **A função tributária** Por uma efetiva função social do tributo. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, ano 43, nº 169, 2006, Subsecretaria de Edição Técnicas do Senado Federal. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496901>. Acesso em: 4 out. 2023.

Brasil. **Registros Públicos**. Lei 6.015/73, 31 de Dezembro de 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 20 ago. 2023.

Brasil. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **Embargos de Declaração no Embargos de Declaração Recurso Extraordinário Com Agravo 1.294.969**. Embargante: Município de São Paulo/SP, Embargados: Drausio Ferreira Lemes e Outro(a/s). Relator(a): Min. Rosa Weber, julgado em 29/08/2022. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15353538157&ext=.pdf>. Acesso em: 19 set. 2023.

Brasil. **Sistema Tributário Nacional**. Lei 5.172/66, 25 de Outubro de 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 30 set. 2023.

Brasil. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **Agravo em Recurso Especial 759.964 Agravo Regimental. Agravo Regimental em Recurso Extraordinário com Agravo. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Fato Gerador. Promessa de Compra e Venda. Impossibilidade**. Recorrente: Município de São Paulo. Rel. Min. Edson Fachin, Primeira Turma, 29/9/2015. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15345685716&ext=.pdf>. Acesso em: 26 abril de 2024.

Carpina. **Código tributário**. Lei Complementar Municipal nº 01/2009, Carpina, Pernambuco. Disponível em: <https://carpina.hm2solucoes.com.br/portal/temp/11097342000198.pdf>. Acesso em: 24 out. 2023.

Carvalho, Lamec Enos Ribeiro de. **A Constitucionalidade e Legalidade da Incidência Tributária do ITBI Nos Negócios Jurídicos que Envolvam Cessão de Direitos Sobre Bens Imóveis**. Disponível em: <https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/11421/1/LERC08062017.pdf>. Acesso em: 19 de ago. de 2023.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. **ITBI: base de cálculo quando o imóvel for adquirido em hasta pública**. Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/4845b84d63ea5fa8df6268b8d1616a8f>. Acesso em: 13 out. 2023

Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 149, 24 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6-23-08-2023.pdf>. Acesso em: 24 out. 2023.

Conti, José Mauricio. **Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): Principais Questões**. **Revista Tributária E De Finanças Públicas**, edição nº 16, 2001, p. 100-111. Disponível em: <file:///D:/DOCUMENTOS/1889-Texto%20do%20artigo-5861-1-10-20211231.pdf>. Acesso em: 26 ago. 2023.

COSTA, Joséclely Dos Santos. **Definição do conceito de Propriedade Imobiliária na Doutrina e no Sistema Jurídico Constitucional - Cível positivado brasileiro e internacional**: Artigo 1.225, Inciso I, da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 instituinte do Código Civil Brasileiro. Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Ano 05, Ed. 12, Vol. 08, pp. 24-42. Dezembro de 2020. ISSN: 2448-0959. Disponível em: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/propriedadeimobiliaria>. Acesso em: 28 ago. 2023.

Distrito Federal. TJDF. **Imposto de Transmissão de Propriedade - Cessão de Promessa de Compra e Venda**. Prefeitura do Distrito Federal versus Empresa de

Construções Gerais S.A. Apelação cível nº 3.375 - Relator: Sr. Desembargador SERPA LOPES. Disponível em:  
file:///D:/DOCUMENTOS/admin,+IMPOSTO+DE+TRANSMISS%C3%83O+DE+PROPRIEDADE+-+CESS%C3%83O+DE+PROMESSA+DE+COMPRA+E+VENDA.pdf.  
Acesso em: 22 ago. 2023.

Franca, Dilson José Junior. **Revisitando O ITBI E Algumas De Suas Controvérsias**. Revista Tributária E De Finanças Públicas. Brasil v. 147, p.67-94. Disponível em:File:///D:/Documentos/390-Texto%20do%20artigo-814-1-10-20210810.Pdf. Acesso Em: 30 Sete. 2023.

Gagliano, Pablo Stolze. Pamplona, Rodolfo Filho. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. SaraivaJur, 2022, ed. 6º, p. 2119-2128, São Paulo.

Gama, Clairton Kubassewski. **Fiscalização e Cobrança do ITR Pelos Municípios**. Revista Direito Tributário Atual, ed. 49º, 3º quadrimestre de 2021, p. 184-199. Disponível em: <https://revista.ibdt.org.br/index.php/RDTA/article/view/889/1634>. Acesso em: 30 set. 2023.

LIMOEIRO. **Sistema Tributário**. Lei Complementar nº 001/2005, Limoeiro, Pernambuco. Disponível em:  
[https://transparencia.systemainformatica.com.br/entidade/limoeiro/upload/20151109131310\\_CODIGO\\_TRIBUTARIO\\_2005.pdf](https://transparencia.systemainformatica.com.br/entidade/limoeiro/upload/20151109131310_CODIGO_TRIBUTARIO_2005.pdf). Acesso em: 12 out. 2023.

Paulsen, Leandro. **Curso de Direito Tributário Completo**, ed. 11º, p. 549-556. São Paulo, Saraiva Educação, 2020.

Pernambuco. **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco**. Disponível em:  
<https://www.tjpe.jus.br/documents/29010/3381867/PROVIMENTO+CGJ+N%C2%BA+11-2023+Pub.+DJe+de+13-07-2023.pdf/6d8d7f86-68de-ae6d-2077-de014d287502>. Acesso em: 4 out. 2023.

Silva, Jésus Nascimento da. Oliveira, Sílvia Aparecida de Oliveira. Souza, Maria Emilia Almeida. **Direito das Coisas: Conceitos, Princípios e Principais Sistemas Sulamericanos**. Revista Eletrônica de Ciências Jurídicas. V.1, n.1. Ipatinga-MG. 2012. Disponível em: <http://fadipa.educacao.ws/ojs-2.3.3-3/index.php/cjuridicas/issue/view/10>. Acesso em: 10 abril 2024.

Tartuce, Flávio. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. Rio de Janeiro, Editora Método, ed. 12, p. 3365-3369, 2022.

Vitória de Santo Antão. **Código Tributário. Lei nº 3.270/2007**. Vitória de Santo Antão, Pernambuco. Disponível em:  
[https://transparencia.prefeituradavitoria.pe.gov.br/uploads/5429/1/atos-oficiais/2007/codigo-tributario/1635345361\\_ctmvitoria2007.pdf](https://transparencia.prefeituradavitoria.pe.gov.br/uploads/5429/1/atos-oficiais/2007/codigo-tributario/1635345361_ctmvitoria2007.pdf). Acesso em: 12 out. 2023.

