



CÂMARA DOS DEPUTADOS

# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 86, DE 2023 (Do Sr. José Medeiros)

Altera o art. 35 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º e incluindo-se um § 2º para dispor que somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro do instrumento no cartório competente, ocorre o fato gerador do imposto sobre a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI).

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PLP-407/2017.

**APRECIAÇÃO:**  
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

## PUBLICAÇÃO INICIAL Art. 137, caput - RICD

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° , DE 2023**  
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Altera o art. 35 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º e incluindo-se um § 2º para dispor que somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro do instrumento no cartório competente, ocorre o fato gerador do imposto sobre a transmissão "*inter vivos*", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei complementar altera o art. 35 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º e incluindo-se um § 2º para dispor que somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro do instrumento no cartório competente, ocorre o fato gerador do imposto sobre a transmissão "*inter vivos*", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI).

Art. 2º O art. 35 da Lei nº 5.172, de 1966, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 35. ....

.....  
§ 1º Nas transmissões *causa mortis*, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.



2º O fato gerador do imposto somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro do instrumento no cartório competente." (NR)

Art. 3º Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A maior parte dos Municípios brasileiros exige o pagamento do ITBI de forma incorreta, antes da ocorrência do fato gerador do tributo, que é a transmissão da propriedade do tributo, a qual se dá mediante a transcrição do título no registro imobiliário. Claro é que essa prática causa prejuízos severos aos contribuintes. No caso de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, um prejuízo ainda maior, pois o contrato pode não se concretizar, ou ainda ser cedido a um terceiro. Nessas situações, o imposto incide sem se ter perfectibilizado o fato gerador, ou ainda várias vezes (no caso de cessão do contrato) quando houve somente uma transmissão.

É importante salientar, nobres Pares, que a jurisprudência pátria, tanto do Supremo Tribunal Federal (STF) como do Superior Tribunal de Justiça (STJ), já está consolidada no sentido de que a incidência do ITBI antes da transmissão da propriedade se dá de maneira inconstitucional e/ou ilegal. No caso do STF, já houve inclusive manifestação pela existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada e pela fixação da tese de que 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".

A esse respeito, veja-se a seguinte ementa de julgado sobre recurso extraordinário.

**"RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO.**



\* C D 2 3 5 5 9 7 1 3 0 7 0 0 \*

*PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.*

*(ARE 1294969 RG, Relator(a): MINISTRO PRESIDENTE, Tribunal Pleno, julgado em 11/02/2021, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-031 DIVULG 18-02-2021 PUBLIC 19-02-2021)"*

A nossa proposta irá modificar esse quadro. O que se pretende é renumerar o atual parágrafo único do art. 35 do CTN para § 1º e incluir um § 2º reproduzindo, na íntegra, o texto fixado pelo STF na supracitada tese de repercussão geral.

Assim, com a aprovação deste projeto, os contribuintes se verão protegidos da sanha arrecadatória dos entes tributantes que, a despeito da jurisprudência consolidada, insistem em cobrar o ITBI antes da efetiva transferência da propriedade imobiliária, que, como visto, só se dá após o registro do instrumento no cartório competente.

Por todo o exposto, ciente da importância da medida aqui contida para prover a sociedade brasileira com um instrumento que possibilite maior segurança jurídica, conclamamos nossos Pares a colaborar com a sua aprovação.

Sala das Sessões, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

Deputado JOSÉ MEDEIROS





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI Nº 5.172, DE 25 DE  
OUTUBRO DE 1966  
Art. 35**

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:196610-25;5172>

**FIM DO DOCUMENTO**