



SENADO FEDERAL
Gabinete da Senadora Augusta Brito

EMENDA Nº
(ao PLP 108/2024)

Dê-se nova redação à alínea “b” do inciso II do art. 151 e ao *caput* do art. 37-A da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), alterado pelo art. 165 da Emenda Substitutiva ao Projeto de Lei Complementar nº 108, de 2024; e acrescente-se o art. 177 à Emenda Substitutiva ao Projeto de Lei Complementar nº 108, de 2024, renumerando-se os demais artigos, nos seguintes termos:

“Art. 151.....
.....

II -.....
.....

b) da formalização do respectivo título translativo, assim considerado a escritura pública de doação de imóveis ou documento equivalente passível de ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis;” (NR)

“Art. 165.....
.....

Art. 37-A. O imposto de que trata o art. 35 pode ser exigido na formalização do respectivo título translativo, assim considerado a escritura pública ou documento equivalente passível de ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis.” (NR)

“Art. 177. Na hipótese em que lei municipal ou do Distrito Federal já possua, na data de publicação desta Lei Complementar, previsão de cobrança do imposto sobre a transmissão “inter vivos”, por ato oneroso, de bens imóveis e de



direitos a eles relativos a partir da formalização do respectivo título translativo, o disposto no art. 37-A tem natureza interpretativa, nos termos do art. 106, I, ambos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

Ambos os textos atuais, relativos ao ITBI e ao ITCMD, permitem que, na prática, o contribuinte postergue indefinidamente o pagamento dos respectivos impostos, dado que, pela lei civil, o registro do título translativo no Cartório de Imóveis não tem prazo para ocorrer.

Os ajustes ora propostos visam conferir segurança jurídica aos contribuintes, bem como aos entes competentes para cobrar os respectivos impostos, fixando de forma clara e objetiva o momento em que passa a ser possível a exigência do Imposto sobre transmissão “inter vivos” (ITBI), na transmissão onerosa de bens imóveis, e do Imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens e direitos (ITCMD), na transmissão por doação de bens imóveis.

O texto atual sobre o ITBI, ainda, deixa a opção de o contribuinte antecipar o pagamento do imposto, com desconto, e possibilidade de os Municípios preverem alíquota de ITBI no momento do registro superior à do momento da escritura pública. Entretanto, isso: 1º) não resolverá a insegurança jurídica que paira no tema, e prejudicará a arrecadação dos Municípios porque continua permitindo ao contribuinte pagar o imposto no momento do registro, o qual, pela lei, não tem prazo para acontecer; e 2º) jogará o ônus político sobre os Poderes Executivo e Legislativo Municipais, para tentarem aprovar lei que preveja alíquota maior de ITBI para aqueles que paguem o imposto somente no momento do registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis.

A transmissão tem início com o título translativo, como diz o Código Civil. O título translativo é um dos atos solenes que há na transmissão de imóvel. Assim, o que fazem os textos propostos para ITBI e para ITCMD é escolher, do fato transmissão, aquele ato que é formal o suficiente para caracterizar a incidência



do imposto, ou seja, o título translativo, que é a escritura pública ou documento equivalente passível de ser levado a registro.

Não há qualquer aumento de burocracia com a exigência do ITBI e do ITCMD no momento da escritura pública ou documento equivalente, isso porque é o próprio oficial do cartório de notas que exige o imposto para que ele possa lavrar a escritura pública.

Especificamente quanto ao ITBI, já é assim na maioria das transações com imóveis no país, nas quais os Municípios já preveem em sua lei a incidência do ITBI no momento da escritura. Inclusive, no Município de São Paulo, que já prevê essa regra há quase 35 anos em sua lei, o total de contencioso sobre o tema ITBI é extremamente baixo, conforme tabela a seguir. Das pouco mais de 156 mil transações imobiliárias/ano, o percentual anual médio de contencioso é de apenas 1,37%:

Ano	Quantidade de guias pagas em cada ano (SP)	Quantidade de ações judiciais de ITBI de cada ano (SP)	%
2020	113.219	2.354	2,1%
2021	171.430	2.221	1,3%
2022	163.903	2.149	1,3%
2023	175.459	1.832	1,0%

A falta desses ajustes fundamentais, além de trazer insegurança jurídica, poderá prejudicar a arrecadação municipal e estadual, afetando



diretamente as políticas públicas direcionadas às populações dos Municípios e dos Estados.

Ainda em relação ao ITBI, a inclusão do art. 177, com a devida renumeração do artigo posterior, trata-se mormente de norma que visa esclarecer que, no caso dos Municípios que já tinham essa prática consolidada em sua legislação, o novo art. 35-A do Código Tributário Nacional tem caráter interpretativo, nos termos do inciso I do art. 106 daquele Código, deixando claro não ser nenhuma inovação jurídica, para evitar contenciosos.

No que diz respeito ao ITCMD, pelas mesmas razões afetas ao ITBI, propõe-se considerar o momento do fato gerador como sendo o “da formalização do respectivo título translativo, assim considerado a escritura pública de doação de imóveis ou documento equivalente passível de ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis”, para evitar que, pelo simples fato de o contribuinte deixar de efetuar o registro no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de cinco anos contados da transmissão, venha a ocorrer a decadência do direito de as Fazendas Estaduais exigirem o pagamento do ITCMD.

Tal medida visa também conferir segurança jurídica ao contribuinte, na medida em que impede que os Municípios que não previam essa prática em sua legislação possam exigir diferenças de ITBI relativas a períodos anteriores à promulgação da presente alteração legal.

Diante disso, pela relevância da matéria, pela necessidade de uniformização, simplificação e segurança jurídica que foram os grandes pilares desejados pela Emenda Constitucional nº 132/2023, e levando em conta solicitação da Frente Nacional de Prefeitas e Prefeitos (FNP), da Confederação Nacional dos Municípios (CNM) e do Comitê Nacional de Secretários de Fazenda, Finanças, Receita ou Tributação dos Estados e do Distrito Federal (COMSEFAZ), apresento e peço apoio aos meus pares a presente emenda.



Sala da comissão, 16 de setembro de 2025.

Senadora Augusta Brito
(PT - CE)

