

A FISCALIZAÇÃO E O LANÇAMENTO DO ITBI

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÕES DE BENS IMÓVEIS (*INTER VIVOS*)

1ª EDIÇÃO

**Nos termos da EC nº 132/2023,
LC nº 214/2025 e LC nº 227/2026**

FRANCISCO RAMOS MANGIERI

Advogado – Ex-Auditor Fiscal – Consultor Tributário
Ex-Diretor da Divisão de Receitas Mobiliárias
Diretor do Departamento Tributário da Fazenda de Bauru/SP por doze anos
Ex-Presidente do Conselho de Contribuintes de Bauru/SP
Especialista em Direito Tributário e Direito Municipal Brasileiro
Professor em cursos de Graduação e Pós-Graduação
Palestrante da Tributo Municipal

A Fiscalização e o Lançamento do ITBI

Francisco Ramos Mangieri

francisco@tributomunicipal.com.br

1ª Edição: 2026

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(BENITEZ Catalogação Ass. Editorial, MS, Brasil)

M277f Mangieri, Francisco Ramos
1.ed. A fiscalização e o lançamento do ITBI : Imposto sobre Transmissões de Bens Imóveis (inter vivos) / Francisco Ramos Mangieri. – 1.ed. – Bauru, SP : Tributo Municipal, 2026.
227 p. ; 14 x 21 cm.

ISBN 978-65-995230-5-2

1. Direito tributário – Brasil. 2. Imposto sobre Transmissões de Bens Imóveis (ITBI). 3. Sistema tributário nacional. I. Título.

04-2026/07

CDU 34:336.2(81)

Índice para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito tributário 34:336.2(81)

Aline Grazielle Benitez – Bibliotecária – CRB-1/3129



www.tributomunicipal.com.br

Mangieri & Cia Cursos e Editora Ltda

CNPJ 14.744.004/0001-99 – IE 209.454.966.115 – IM 523.645

Edifício Prime Square, Av. Getúlio Vargas, 22-25, Torre 1, Sala 406,
Parque Jardim Europa, Bauru/SP – CEP 17017-383

A FISCALIZAÇÃO E O LANÇAMENTO DO ITBI

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÕES DE BENS IMÓVEIS (*INTER VIVOS*)

1ª Edição 2026

Nos termos da EC nº 132/2023, LC nº 214/2025 e LC nº 227/2026



Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida de qualquer forma ou por quaisquer meios, eletrônicos ou mecânicos, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer sistema de armazenamento e recuperação de informações, sem permissão por escrito do Editor.

*Dedico este livro
aos poucos idealistas de nosso planeta que,
como eu,
almejam e lutam por uma sociedade
mais fraterna e igualitária, em que prevaleçam:
o espírito sobre a matéria;
a razão sobre a paixão;
a paz sobre a guerra;
a humanidade sobre a ambição;
a justiça sobre o direito.*

Francisco Ramos Mangieri

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. O ITBI NO SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL	11
1.1. Noções preliminares	11
1.2. Competência tributária do ITBI	12
1.2.1. Competência tributária: noções gerais	12
a) Relação intrínseca entre federação e competência tributária	13
b) Poder de tributar e competência tributária.	16
c) Fonte constitucional	19
d) Titulares da competência tributária	21
e) Objeto da competência tributária	22
f) Exercício condicionado da competência tributária	23
1.2.2. Titular da competência tributária do ITBI	24
1.2.3. Capacidade tributária ativa do ITBI	29
1.2.4. Objeto da competência tributária do ITBI	32
1.2.5. Legislação tributária do ITBI	32
a) Legislação Tributária	33
b) Constituição Federal	34
c) Leis Complementares Nacionais	36
d) Leis Orgânicas dos Municípios e do Distrito Federal	40
e) Constituições Estaduais	41
f) Leis Federais Complementares e Ordinárias	41

g) Leis Municipais Ordinárias e Complementares	43
h) Decretos-Legislativos (Tratados Internacionais)	43
i) Resoluções da Câmara dos Vereadores	44
j) Decretos do Prefeito	44
k) Normas Complementares	46
l) Doutrina e Jurisprudência	48
1.3. Natureza específica do ITBI: imposto	51
1.4. Princípios constitucionais aplicáveis ao ITBI	52
1.4.1. Princípio constitucional tributário da legalidade	56
a) Estrita legalidade (aspecto formal)	56
b) Tipicidade fechada ou cerrada (aspecto material)	59
1.4.2. Princípio da igualdade (isonomia)	61
1.4.3. Princípio da irretroatividade da lei tributária ..	63
1.4.4. Princípio da anterioridade	65
1.4.5. Princípio da não confiscatoriedade	67
1.4.6. Princípio da competência tributária	68
1.4.7. Princípio do devido processo legal	69
1.4.8. Princípios da ampla defesa e do contraditório.	71
1.4.9. Princípio da proporcionalidade (<i>due process of law substantive</i>)	74
1.4.10. Princípios administrativos da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência	76
1.4.11. Princípio da necessidade do Fisco provar a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária	77
1.4.12. Princípio da liberdade contratual, que decorre do próprio direito de propriedade	79

1.4.13.	Princípio da pessoalidade da infração	81
1.4.14.	Princípio orçamentário da não vinculação de receita de imposto a órgão, fundo ou despesa ..	87
1.5.	Imunidades do ITBI	89
1.5.1.	Interpretação teleológica das imunidades	90
1.5.2.	Imunidade recíproca	92
1.5.3.	Imunidade dos templos religiosos	96
1.5.4.	Imunidade dos partidos políticos, das entidades sindicais dos trabalhadores e das instituições filantrópicas de educação e de assistência social	102
1.5.5.	Imunidade específica da integralização do capital social de sociedade com bens imóveis...	109
1.5.6.	Imunidade específica das transmissões em decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica	129
1.5.7.	Imunidade da transferência de bens imóveis desapropriados para fins de reforma agrária ..	130
1.5.8.	Reconhecimento das imunidades	130
1.5.9.	Revogação das imunidades	131
2.	ELEMENTOS ESSENCIAIS DO ITBI	132
2.1.	Finalidade fiscal e a polêmica da progressividade	132
2.2.	Fato gerador	135
2.2.1.	Elemento material	136
a)	Transmissão <i>inter vivos</i>	137
b)	Ato oneroso	140
c)	Bens imóveis por natureza e acessão física.....	143
d)	Direitos reais sobre imóveis	146
d.1)	Caracteres fundamentais dos direitos reais	146
d.2)	Modalidades de direitos reais	147

d.3)	Direitos reais menores ou sobre coisas alheias	149
d.3.1)	Direito de superfície	150
d.3.2)	Servidão	150
d.3.3)	Usufruto	151
d.3.4)	Uso	150
d.3.5)	Habitação	150
d.3.6)	Direito do promitente comprador do imóvel	151
d.3.7)	Concessão de uso especial para fins de moradia,.....	152
d.3.8)	Concessão de direito real de uso	153
d.3.9)	Direito de laje	153
d.3.10)	Direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão	154
d.3.11)	Direitos reais de garantia	154
d.3.11.1)	Penhor e hipoteca	155
d.3.11.2)	Anticrese	155
d.3.11.3)	Alienação Fiduciária em garantia	155
e)	Cessão de direitos à aquisição de imóveis ...	156
2.2.2.	Elemento temporal	156
2.2.2.1.	Tempo do fato gerador e tempo do pagamento	156
2.2.2.2.	Decadência – <i>Dies a quo</i>	163
2.2.3.	Elemento espacial	163
2.2.4.	Elementos quantitativos	165
2.2.4.1.	Base de cálculo	165

2.2.4.2. Alíquota	165
2.2.5. Contribuinte	166
2.3. Lançamento	167
3. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA NO ITBI	168
3.1. Aplicações no ITBI	168
3.2. Responsabilidade dos Notários e Registradores	172
4. A “PAUTA FISCAL” E A FISCALIZAÇÃO DO ITBI	176
5. CASOS POLÊMICOS	185
5.1. Desincorporação e não incidência do ITBI	185
5.2. Anulação judicial de compra e venda e não incidência.....	190
5.3. Incorporação Imobiliária e ITBI	192
5.4. Compromisso de venda e compra e a alteração das condições do imóvel antes da escritura definitiva	205
5.5. Concessão de isenção de ITBI por meio de Tratados Internacionais	206
5.6. O art. 11 da LRF obriga o Município a criar o ITBI? É constitucional este artigo?	208
5.7. A iniciativa da lei do ITBI é de competência exclusiva do Prefeito?	210
5.8. É devido o ITBI no excesso de meação?	211
5.9. Nos processos judiciais que envolvam partilhas (divórcio, arrolamento, inventário), o juiz deve intimar a Fazenda Municipal para se manifestar?	216
5.10. Alienação fiduciária em garantia e ITBI	217
5.11. Arrematação judicial e ITBI	218
5.12. Participações acionárias e imunidade	222
5.13. “Receita zero” e imunidade	223
BIBLIOGRAFIA	225

INTRODUÇÃO

É com enorme satisfação que apresentamos o presente trabalho à sociedade brasileira.

Após longos anos de experiência no campo tributário municipal, resolvemos consolidar neste livro toda a sorte de dificuldades encontradas no dia a dia desse complexo imposto.

O que temos encontrado na literatura brasileira são apenas breves trechos incluídos em manuais, cursos e tratados de direito tributário, e, por isso mesmo, um tanto vagos e imprecisos, transmitindo apenas o óbvio, sem enfrentar os problemas práticos deste imposto.

E nos últimos anos vários assuntos importantes ligados ao ITBI tomaram proporções vultosas, exigindo muitos debates entre auditores fiscais e procuradores municipais.

A tributação segundo a “pauta de valores”, a fixação da base de cálculo do imposto nas arrematações judiciais, a incidência ou não do ITBI no “excesso de meação”, as fases do financiamento imobiliário que geram a exação e a sua imunidade na integralização de capital com bens imóveis e nas operações entre sociedades são alguns dos temas intrincados que abordamos neste livro e oferecemos a eles as soluções encontradas na jurisprudência do STJ e do STF, incluindo o Tema 1348, julgado recentemente pelo “Guardião da Constituição”.

Comentamos ainda as alterações promovidas pela Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, conhecida como a “Emenda da Reforma Tributária”, e pelas suas leis complementares regulamentadoras (Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, e Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026).

Esta obra procura unir teoria e prática, de modo simples e objetivo, mas ao mesmo tempo aprofundar e resolver cada questão provocada, à luz da jurisprudência atual.

E para que o conteúdo da presente obra possa ser aperfeiçoado, contamos com a valiosa e imprescindível colaboração de todos aqueles que gentilmente nos queiram enviar críticas e sugestões.

Francisco Ramos Mangieri

francisco@tributomunicipal.com.br