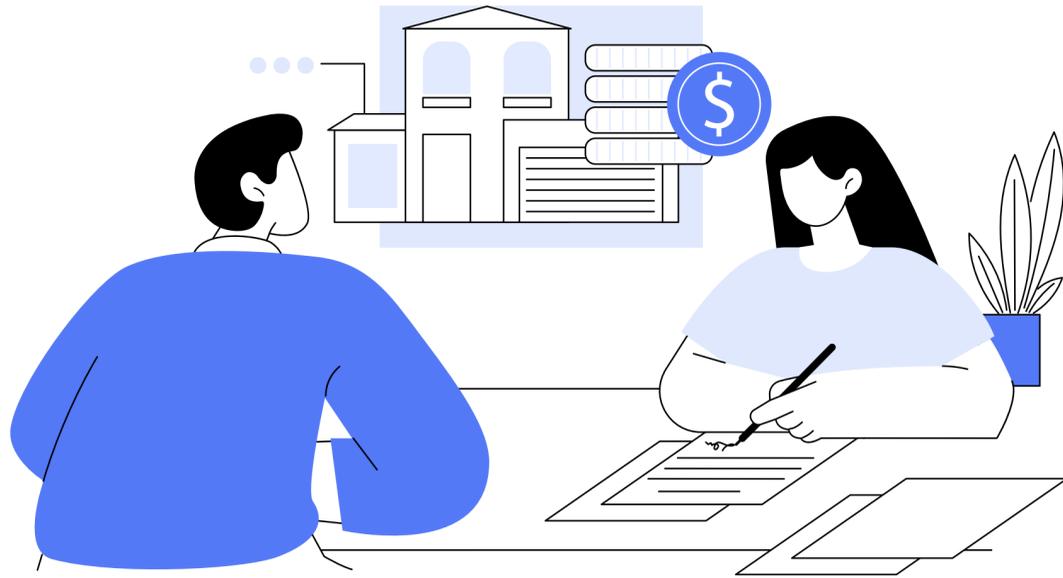




NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI EM PERMUTA COM RESERVA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO



A Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), através do processo nº. 5008316-40.2023.8.21.0101, decidiu que a reserva de fração ideal de terreno **não configura fato gerado de ITBI**, pois entende que não houve transmissão de propriedade ou de direitos reais sobre os imóveis edificadas na fração.

Em suma, pela contextualização fática, a empresa incorporadora de empreendimentos imobiliários, queria uma porção do terreno da outra pessoa jurídica para construir um edifício. Como pagamento, empresa, que cedeu a área, receberia algumas unidades para administrar.

Tratando-se a presente situação de uma permuta por área construída, sem transmissão de domínio, o que não deve configurar o fato gerador do ITBI.

Em termos simples, a permuta com reserva de fração ideal ocorre quando o proprietário de um terreno celebra acordo com uma incorporadora, cedendo parte da fração ideal do imóvel para viabilizar o registro da incorporação, mas mantendo a titularidade da fração remanescente. Ao final da obra, o proprietário recebe unidades construídas sobre essa fração que nunca deixou sua titularidade.

Como não houve alienação de domínio sobre essa parte do terreno, mas sim o cumprimento de uma obrigação de fazer (a construção), não se configura fato gerador do ITBI. Trata-se, assim, de operação híbrida, bastante comum no regime de incorporação por empreitada ou por mandato, em que há cessão parcial da fração ideal com reserva de domínio, sem transferência de propriedade.

A referida decisão destacou o seguinte:

- 1. A fração ideal permaneceu sob titularidade da empresa** durante todo o processo;
- A entrega das unidades à empresa decorreu de **obrigação de fazer (construção)**, pactuada no contrato de permuta, **sem alienação de propriedade**;
- O Município **já havia recebido o ITBI pela transmissão da fração cedida** à incorporadora e o ISS incidente sobre a construção, de modo que nova cobrança configuraria **bis in idem**;
- A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (Súmulas 110 e 470) **afasta a incidência do ITBI sobre construções posteriores à aquisição do terreno** ou realizadas por quem permaneceu como proprietário.

A magistrada destacou a ausência de legislação municipal que autorize a cobrança de imposto sobre a construção entregue em permuta com reserva de fração ideal.

Diante da ausência de fato gerador do imposto, a 1ª Câmara Cível do TJRS deu provimento à apelação das impetrantes, **reformando a sentença e concedendo integralmente a segurança**, para declarar **a inexigibilidade do ITBI sobre as unidades edificadas na fração ideal não transmitida**. Foi determinado, ainda, o reembolso das custas processuais pelo Município de Gramado.

Contudo, a jurisprudência ainda não é pacífica em todo o território nacional. Alguns entes municipais e julgadores isolados sustentam a incidência do imposto com base na valorização econômica decorrente da permuta, ainda que sem transferência de propriedade.

Os Tribunais Superiores ainda não firmaram entendimento vinculante sobre a específica hipótese da permuta com reserva de fração ideal. Não há tese firmada em sede de repercussão geral ou recurso repetitivo sobre o exato tema, embora a tendência doutrinária e jurisprudencial mais atual seja no sentido de afastar o ITBI quando não houver transmissão de domínio ou direito real sobre a fração ideal que continua pertencente ao proprietário.

A decisão do TJRS representa um **importante precedente para o setor da construção civil e incorporadoras imobiliárias**, ao reafirmar que **operações contratuais complexas como permutas com reserva de fração ideal não podem ser equiparadas à transmissão de propriedade para fins de incidência de ITBI**. A clareza jurídica sobre a inexistência do fato gerador nesse tipo de permuta reduz o risco de bitributação e confere **segurança jurídica essencial ao planejamento de empreendimentos imobiliários**, contribuindo para a viabilidade econômica de novos projetos, o estímulo ao investimento privado e a previsibilidade tributária — fatores cruciais para o dinamismo e a competitividade do setor industrial ligado à construção.

Informe jurídico elaborado por



Thaís Bonavides Borges Bitar Braga
Advogada do Sistema FIEC

Para maiores esclarecimentos, a equipe da Gerência Jurídica da FIEC está à disposição pelo e-mail:

gejur@sfiec.org.br