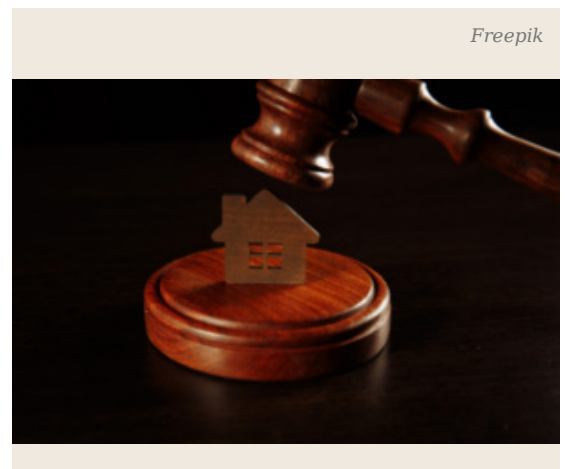


Compra de imóveis em leilão com a reforma tributária

08/08/2025

A reforma tributária do consumo (veiculada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025) instituiu um regime específico de tributação das operações com bens imóveis, inovando, inclusive, nas situações de aquisição de imóveis em leilão judicial. Sob a vigência da legislação anterior, a compra de imóvel em leilão judicial não configurava, por si só, fato gerador de tributos sobre o consumo.

Antes da reforma tributária sobre o consumo, a incidência de tributos ocorria apenas em caso de revenda posterior do imóvel, com tributação sobre o ganho de capital pelo imposto de renda. No caso de pessoas físicas (artigos 21 e 22 da Lei nº 9.250/95), tal ganho é tributado com alíquotas progressivas de IRPF, de 15% a 22,5%, a depender do valor da venda. No caso de pessoa jurídica, a tributação também recai apenas na revenda, conforme o regime de apuração adotado: lucro presumido (com presunções entre 8%, para IRPJ, e 12% para CSL, sobre a receita bruta, nos termos da Lei nº 9.249/95) ou lucro real (sobre o lucro efetivo apurado, nos termos da Lei nº 8.981/95).



Essa tributação do ganho de capital pelo imposto de renda continua a existir. No entanto, a atividade imobiliária passa a contar com dois tributos adicionais: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), dentre outras, sobre a arrematação de imóvel em leilão e sobre a locação imobiliária, duas hipóteses até então desprovidas de tributação do consumo.

Ou seja, não havia, até então, previsão legal (na legislação de ICMS, ISS, PIS/Cofins) que considerasse a arrematação judicial como operação de fornecimento tributável, tampouco que atribuísse ao arrematante a condição de contribuinte do imposto sobre consumo.

Fato gerador do IBS e da CBS

No seu artigo 10, §1º, inciso V, alínea 'b', a Lei Complementar nº 214/2025 estabelece que se considera ocorrido o fornecimento, ou seja, o fato gerador do IBS e da CBS, no momento da aquisição do bem em leilão judicial. Já o seu artigo 21, inciso II, alínea 'b', define o arrematante, caracterizado como adquirente de bem em leilão judicial, como contribuinte do IBS e da CBS.

Essa sistemática se fundamenta no artigo 4º, §2º, inciso I da Lei Complementar nº 214/25, que considera como operação onerosa — e, portanto, tributável — a alienação a qualquer título,

inclusive por leilão judicial.

Veja-se que há uma incoerência sistemática nessa tributação: de um lado, o artigo 251 da Lei Complementar nº 214/25 estabelece critérios para enquadramento de pessoa física como contribuinte; de outro lado, o seu artigo 4º tributa o arrematante de imóvel em leilão, sem nada dizer sobre ser ele contribuinte, ou não, de IBS/CBS.

A respeito dos critérios de habitualidade para a incidência de tributação em operações de venda de imóveis realizadas por pessoa física, a Lei Complementar nº 214 deixa claro que, para que haja classificação como contribuinte de IBS e CBS, a pessoa física deve realizar operações com mais de três imóveis distintos no ano-calendário anterior.

Assim, se a pessoa física arrematar um imóvel, será considerada contribuinte no momento da compra, sem serem considerados os critérios de habitualidade de outras operações de compra e venda.

Este cenário é diverso se o arrematante vier a revender o imóvel, na medida em que, nessa situação só será considerada contribuinte se cumprir os critérios do artigo 251, sendo tributada pelo regime específico.

Importa destacar que, nesta operação de revenda, a base de cálculo do IBS e da CBS será o valor integral da operação (e não o ganho de capital), conforme artigo 12 da LC 214/25.

Violação do princípio da isonomia

A tributação imediata da arrematação por pessoa física — sem observar os critérios de habitualidade exigidos para outras operações imobiliárias — cria tratamento desigual entre situações equivalentes, violando o princípio da isonomia. Da mesma forma, se verifica também violação à capacidade contributiva real e efetiva. A pessoa física que adquire um imóvel isoladamente não revela, necessariamente, riqueza passível de tributação por um imposto sobre consumo.

Além disso, também há uma potencial controvérsia na admissão pela legislação da possibilidade de arbitramento do valor da operação (artigo 13, I, 'b', da LC 214/25), caso o valor declarado na arrematação seja notoriamente inferior ao valor de mercado.

Neste ponto, é de se lembrar que semelhante tentativa foi criada em relação ao ITBI. Instaurando-se longo contencioso a respeito do tema do arbitramento de valor pelo fisco, especialmente diante da prática reiterada de diversos municípios de fixar, de forma unilateral, valores de referência para o imposto, muitas vezes superiores ao valor efetivamente praticado



na operação de transmissão.

Esse conflito foi definitivamente solucionado de forma favorável aos contribuintes pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1.113 dos Recursos Repetitivos (REsp 1.937.821/SP, julgado em 24/02/2022). A Corte, naquela oportunidade, fixou três importantes teses: a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do imóvel transmitido, entendido como aquele praticado em condições normais de mercado, e não o valor venal de referência arbitrado pela municipalidade ou o valor utilizado para o cálculo do IPTU; o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, sendo vedado ao Fisco substituí-lo sem a instauração de processo administrativo regular, nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN); é ilegal a prática de arbitramento prévio e unilateral da base de cálculo do ITBI pelo município, sem assegurar ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa.

Valor pago pelo arrematante prevalece para o ITBI

Em especial, quanto às operações de arrematação judicial de imóveis, o STJ tem reconhecido que o valor pago pelo arrematante no leilão deve prevalecer como base de cálculo do ITBI, salvo prova inequívoca de subavaliação obtida em processo administrativo específico. Este entendimento é coerente com a natureza pública e concorrencial dos leilões judiciais, em que o valor de venda geralmente corresponde à melhor oferta obtida em certame, ainda que inferior ao valor de mercado estimado.

Veja-se, portanto, que a Lei Complementar nº 214/2025 vai em claro desencontro com o entendimento fixado pelo STJ tanto no Tema 1.113, quanto em decisões recentes acerca de valor pago em leilão, criando possibilidade de instauração de mais um capítulo no contencioso a respeito de arbitramento.

Destaca-se, por fim, que a incidência do IBS e da CBS não exclui a incidência do ITBI, imposto municipal previsto no artigo 156, II da Constituição. A LC 214/2025, em seu artigo 4º, §5º, ratifica a possibilidade de dupla incidência. Essa cumulatividade de tributos sobre a mesma operação (transmissão onerosa de bem imóvel) levanta preocupações quanto à violação da repartição de competências tributárias (artigo 154 da Constituição), ao efeito confiscatório dos tributos (artigo 150, IV, da Constituição) e ao aumento da carga tributária efetiva nessa atividade.

Por fim, do ponto de vista econômico, é possível identificar que a nova sistemática de tributação das aquisições de imóveis em leilão pode desincentivar a participação de arrematantes, especialmente pessoas físicas, nos leilões judiciais, o que compromete a eficiência dos processos de execução e a recuperação de crédito. Trata-se, portanto, de uma mudança relevante que impacta não apenas os contribuintes, mas também a dinâmica judicial e econômica da circulação de imóveis.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-ago-08/compra-de-imoveis-em-leilao-com-a-reforma-tributaria/>