

Empresas não precisam pagar ITBI em permuta com reserva de fração

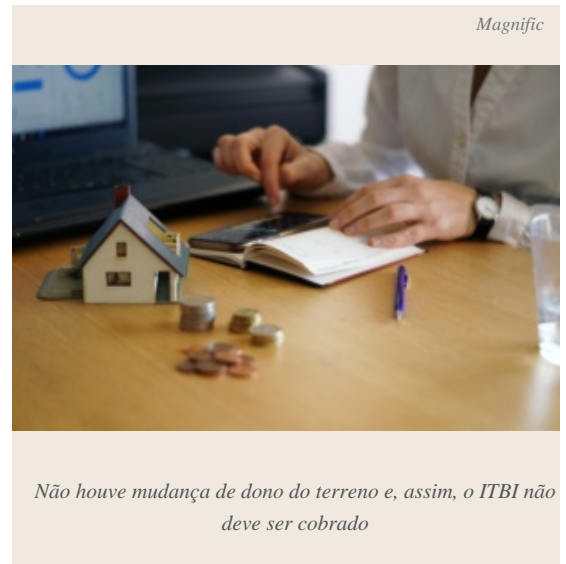
A permuta por reserva de fração não concede o terreno a um novo dono e, dessa forma, não há motivo para o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Essa decisão foi tomada pela desembargadora Isabel Dias Almeida, da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em um caso em que duas empresas entraram com recurso após serem obrigadas pela Secretaria de Fazenda de Gramado a arcar com o imposto.

Em sua decisão, a magistrada destacou que “é necessário observar que não houve transmissão de propriedade sobre essas unidades” e que o projeto ocorreu dentro do acordado entre as empresas.

Uma delas, incorporadora de empreendimentos imobiliários, queria uma porção do terreno da outra para construir um edifício. Como pagamento, a segunda companhia, que cedeu a área, receberia algumas unidades para administrar.

“Trata-se, portanto, de uma permuta por área construída, sem transmissão de domínio, não se configurando o fato gerador do ITBI”, afirmou a desembargadora.

A magistrada apontou ainda a ausência de legislação municipal que autorize a cobrança do imposto sobre construção entregue em permuta com reserva de fração ideal e citou duas súmulas do [Supremo Tribunal Federal](#):



— Súmula 110: O imposto de transmissão inter vivos não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

— Súmula 470: O imposto de transmissão inter vivos não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

O município de Gramado, que ficou vencido no caso, argumentou “ilegitimidade passiva” e defendeu a cobrança do ITBI em contratos de permuta, já que “houve a incorporação de novo imóvel ao terreno”.

Os advogados **Caroline Maciel Rodrigues** e **Pedro Corrêa Júnior**, do escritório **Ody Keller Advogados**, atuaram em nome das empresas.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5008316-40.2023.8.21.0101

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-14/empresas-nao-precisam-pagar-itbi-em-permuta-com-reserva-de-fracao/>