

Averbar quitação de venda afasta responsabilidade por tributo municipal

A averbação do **termo de quitação** de um compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel comprova que o antigo dono não exerce mais os atributos da propriedade. Com isso, ele perde a condição de sujeito passivo e fica isento dos **tributos municipais**.

Com base nesse entendimento, a 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de Santa Catarina rejeitou um recurso do município de Balneário Piçarras e excluiu a responsabilidade tributária de uma construtora sobre um imóvel negociado com terceiros.

O imóvel havia sido registrado formalmente em nome da empresa, que firmou um contrato de compromisso de compra e venda com terceiros e averbou o termo de quitação na matrícula em 17 de junho de 2024.

Semanas depois, em 26 de agosto de 2024, a construtora apresentou um requerimento administrativo à prefeitura para tentar regularizar a alteração cadastral. O município, no entanto, continuou a cobrar os tributos da antiga proprietária, exigindo a transferência formal da propriedade.

Com a cobrança, a empresa ajuizou um mandado de segurança e obteve decisão favorável para ser excluída da responsabilidade sobre os impostos a partir da data do requerimento administrativo.

O município, então, interpôs um agravo interno argumentando que não há direito subjetivo à exclusão da sujeição passiva com base apenas em uma tentativa de regularização. A prefeitura sustentou que a averbação tem caráter meramente declaratório e que a obrigação de pagar os impostos subsiste até que a propriedade seja formalmente transferida com o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e o registro da escritura pública, conforme estipulam o **Código Civil** e o **Código Tributário Nacional**.

Realidade dos fatos

Ao analisar o recurso, o relator, desembargador Vilson Fontana, **rejeitou os argumentos da prefeitura**. Ele explicou que a controvérsia não se resume a uma suposta sobreposição da **Lei de Registros Públicos** em relação ao CTN.

Fontana apontou que a imposição tributária precisa refletir a realidade dos fatos. No caso concreto, o julgador observou que a construtora não exerce mais os poderes inerentes ao direito de propriedade, como o uso, o gozo e a disposição do bem, o que torna irrazoável submetê-la à incidência de novas obrigações.

“Denota-se que desde 17/6/2024 o impetrante não detém o exercício legal dos poderes inerentes à propriedade, pois averbou na matrícula do imóvel a quitação do Contrato de Compromisso de Compra e Venda. Ademais, o Fisco tinha plena ciência da situação fática, diante da tentativa de regularização administrativa promovida”, concluiu o magistrado.

Clique [aqui](#) para ler o voto

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

Apelação 5003857-39.2024.8.24.0048

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-fev-24/averbar-quitacao-de-venda-afasta-responsabilidade-por-tributo-municipal/>

