

ITBI na cessão de compromisso de compra e venda: qual a tese correta do STF?

18/06/2026

A incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda voltou ao centro do debate jurídico após o Supremo Tribunal Federal reconhecer a repercussão geral do Tema 1.124. A controvérsia, que durante anos parecia relativamente estabilizada na jurisprudência, foi reaberta pela corte ao admitir a existência de matéria constitucional relevante sem reafirmar entendimento anterior.

A questão possui enorme relevância prática. O compromisso de compra e venda é um dos instrumentos mais utilizados no mercado imobiliário brasileiro, especialmente em operações parceladas. Igualmente frequentes são as cessões desses contratos, por meio das quais o compromissário comprador transfere a terceiros sua posição contratual e os direitos decorrentes da avença.

Apesar da relevância econômica e registral do tema, a discussão jurisprudencial ainda parece enfrentar a questão sob premissas equivocadas. A maior parte dos precedentes concentra-se em definir se há ou não transmissão da propriedade imobiliária ou de direito real. Contudo, a Constituição prevê hipótese autônoma de incidência do ITBI sobre a “cessão de direitos à aquisição” de imóveis, circunstância que pode alterar significativamente a interpretação da matéria.

É justamente nesse ponto que reside a principal controvérsia do Tema 1.124.

O que está sendo discutido no Tema 1.124 do STF

No julgamento dos embargos de declaração no ARE 1.294.969/SP, o STF decidiu reconhecer a repercussão geral da controvérsia relativa à:

“Incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário.”

Freepik



Spacca

Ao analisar os aclaratórios, o tribunal afastou a reafirmação automática da jurisprudência e reconheceu que ainda não existe entendimento consolidado da corte sobre a questão constitucional debatida.

A decisão foi relevante porque interrompeu a percepção de que o tema já estaria definitivamente solucionado pela jurisprudência anterior do Supremo, especialmente pelos precedentes que afastavam a incidência do ITBI em promessas de compra e venda sem registro da transmissão imobiliária.

De fato, o STF possui entendimento consolidado no sentido de que o fato gerador do ITBI ocorre com o registro do título translativo perante o Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil. Também é pacífica a orientação de que o simples compromisso de compra e venda não transfere propriedade imobiliária.

Ocorre que a controvérsia do Tema 1.124 não se limita à transmissão da propriedade.

A questão central é outra: a cessão dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda enquadra-se, ou não, na hipótese constitucional de incidência do ITBI?



Três hipóteses constitucionais de incidência do ITBI

O artigo 156, II, da Constituição prevê que compete aos municípios instituir imposto sobre:

“transmissão ‘inter vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.”

Da leitura do dispositivo, é possível identificar três hipóteses distintas de incidência do tributo:

1. transmissão onerosa da propriedade imobiliária;
2. transmissão de direitos reais sobre imóveis;
3. cessão de direitos à aquisição de imóveis.

Grande parte da jurisprudência construída até o momento concentrou-se nas duas primeiras hipóteses. É justamente aí que parece residir o principal equívoco interpretativo.

Quando o STF afasta a incidência do ITBI sobre promessa de compra e venda, o fundamento utilizado é correto: o compromisso preliminar não transmite propriedade imobiliária. Da mesma forma, sem registro, o compromisso não constitui direito real oponível erga omnes, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil.

Todavia, a cessão da posição contratual do compromissário comprador não necessariamente precisa ser analisada sob essas duas hipóteses constitucionais.

A Constituição também prevê incidência sobre a cessão de direitos à aquisição do imóvel.

Natureza jurídica da cessão do compromisso de compra e venda

O compromisso de compra e venda possui natureza de contrato preliminar. Por meio dele, o promitente vendedor assume a obrigação de celebrar futuramente o contrato definitivo, enquanto o compromissário comprador adquire o direito de exigir a outorga da escritura definitiva, desde que cumpridas as obrigações pactuadas.

Esse direito à aquisição do imóvel surge desde a celebração válida do compromisso, independentemente do registro imobiliário.

É justamente por essa razão que a jurisprudência consolidou o entendimento de que o direito à adjudicação compulsória independe do registro do compromisso de compra e venda, conforme sedimentado pela Súmula 239 do STJ:

“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”

O registro possui relevância para atribuir eficácia real ao direito do compromissário comprador perante terceiros. Contudo, a inexistência de registro não elimina o direito à aquisição do imóvel existente na relação contratual.

Quando ocorre a cessão do compromisso, transfere-se precisamente essa posição jurídica: o direito de adquirir o imóvel mediante futura celebração do contrato definitivo.

Sob essa perspectiva, a cessão não transmite propriedade imobiliária, mas também não deixa de representar transferência de um direito aquisitivo patrimonialmente relevante.

Problema da interpretação atualmente predominante

Parte da doutrina sustenta que apenas a cessão registrada poderia sofrer incidência do ITBI, pois somente nessa hipótese haveria transmissão de direito real imobiliário.

Esse entendimento possui coerência técnica sob a ótica dos direitos reais. Entretanto, ele parece desconsiderar que a Constituição não limitou a incidência tributária apenas à transmissão da propriedade ou de direitos reais registrados.

Ao prever expressamente a tributação da “cessão de direitos à aquisição”, o constituinte criou hipótese autônoma de incidência.

A interpretação restritiva acaba produzindo uma consequência prática relevante: incentiva a informalidade registral.

Se apenas cessões registradas forem tributadas, cria-se estímulo econômico para que sucessivas cessões permaneçam fora do fôlio real, comprometendo a segurança jurídica do sistema registral imobiliário.

Na prática, o mercado imobiliário brasileiro já convive com elevado número de compromissos e cessões não registrados. Uma interpretação que condicione a incidência exclusivamente ao registro tende a reforçar esse cenário.

Hipótese constitucional mais adequada

A cessão dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda parece se enquadrar de maneira mais adequada na terceira hipótese prevista pelo artigo 156, II, da Constituição: a cessão de direitos à aquisição do imóvel.

O compromissário comprador possui direito juridicamente tutelado de adquirir o bem. Esse direito existe independentemente de o contrato estar registrado e pode, inclusive, ser judicialmente exigido mediante adjudicação compulsória.

Quando esse direito é cedido a terceiro, ocorre verdadeira cessão de direito aquisitivo imobiliário, hipótese expressamente prevista pelo constituinte como fato potencialmente tributável pelo ITBI.

Nesse contexto, a incidência do tributo não dependeria:

- da efetiva transmissão da propriedade;
- nem da constituição de direito real mediante registro.

O aspecto central passaria a ser a própria cessão onerosa do direito de aquisição do imóvel.

Importância do julgamento do Tema 1.124

O STF acertou ao reconhecer a repercussão geral da matéria sem reafirmar automaticamente a jurisprudência anterior.

Embora existam diversos precedentes afastando a incidência do ITBI em promessas de compra e venda, a Corte ainda não enfrentou diretamente a distinção entre:

- transmissão da propriedade;
- transmissão de direito real;
- cessão de direito à aquisição.

A controvérsia constitucional do Tema 1.124 exige justamente essa diferenciação.

O futuro julgamento poderá redefinir parâmetros importantes para:

- o mercado imobiliário;
- a arrecadação municipal;
- a atividade notarial e registral;
- a segurança jurídica das cessões imobiliárias.

Mais do que discutir o momento do fato gerador, o STF terá a oportunidade de definir qual das hipóteses constitucionais do artigo 156, II, efetivamente se aplica às cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda.

Referências

HARADA, Kiyoshi. *ITBI: doutrina e prática*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

HARADA, Kiyoshi. STF em surpreendente decisão gera nova insegurança jurídica, agora voltada para a hipótese de incidência do ITBI. *Migalhas*.

KÜMPEL, Vitor Frederico; MODINA FERRARI, Carla. *Tratado Notarial e Registral*. São Paulo: YK, 2020.

LUSTOZA, Helton Kramer; CASTRO, Eduardo M. L. Rodrigues de; DIAS JR., Antônio Augusto. *Tributos em espécie*. 10. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023.

RAMOS, Anízio. *Contrato de compra e venda de imóveis loteados e não loteados*. 2. ed. São Paulo: Lawbook, 2012.

RIBEIRO, Flávia Pereira; COSTA, César Augusto. ITBI nas operações de promessa de venda e compra e cessão de direitos sobre bens imóveis. *Migalhas*.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-18/itbi-na-cessao-de-compromisso-de-compra-e-venda-qual-a-tese-correta-do-stf/>