

20 de outubro de 2021

NOTÍCIAS

1. PROPRIETÁRIO SÓ DEVE PAGAR ITBI NO REGISTRO DO IMÓVEL EM CARTÓRIO

Decisões seguem entendimento do STF sobre momento de recolhimento do imposto

Por Adriana Aguiar — De São Paulo

Compradores de imóveis têm recorrido ao Judiciário para fazer valer decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), em repercussão geral, que confirmou o pagamento do ITBI somente no registro do bem em cartório. As decisões anulam multas aplicadas por prefeituras ou determinam, de forma preventiva, a cobrança apenas no momento definido pelos ministros.

Apesar de o julgamento ter sido realizado em fevereiro, prefeituras como a de São Paulo, Campinas (SP), Americana (SP), Rio de Janeiro, Florianópolis e Salvador mantiveram as legislações que cobram o ITBI no momento da assinatura do termo de compromisso de compra e venda. Alegam que o caso ainda não transitou em julgado e que está pendente de análise recurso (embargos de declaração) apresentado pela capital paulista, parte no processo.

Os municípios cobram de 2% a 3% do valor do imóvel, nesse momento anterior ao definido pelo Supremo. O problema, segundo advogados, é que em alguns casos, como no financiamento imobiliário, entre a assinatura do termo de compra e venda e o registro final do bem há uma distância de décadas.

“O comprador acaba pagando ITBI de um imóvel que ele nem sabe se vai conseguir quitar e, muitas vezes, sem ter a informação de que o tributo não é devido naquele momento”, diz a advogada Kelly Durazzo, do escritório Durazzo & Medeiros

Advogados. “São passivos gigantescos com base em leis contrárias ao que Supremo já definiu.”

A arrecadação de ITBI pelos municípios é considerável. Somente São Paulo recebeu, em 2020, R\$ 2,5 bilhões. Em 2019, R\$ 2,3 bilhões. E no ano anterior, R\$ 1,9 bilhão. No Rio de Janeiro foram R\$ 885 milhões até 14 de outubro. Em 2020, a Prefeitura arrecadou R\$ 863 milhões.

Com o julgamento do Supremo (Tema 1124), empresas e pessoas físicas com assessoria jurídica decidiram recorrer ao Judiciário para pagar o ITBI somente no registro dos imóveis ou para afastar multas por suposto atraso de pagamento do imposto - que podem chegar a 60% sobre o valor a ser recolhido, mais juros e correção.

Recentemente, uma empresa de capital aberto, que adquiriu um imóvel em 2018, mas pagou o ITBI apenas em junho deste ano, conseguiu uma liminar na 1ª Vara de Fazenda Pública de São Paulo para derrubar multa de R\$ 311,1 mil.

Na decisão, o juiz Sergio Serrano Nunes Filho destaca que o Supremo fixou a tese de que “o fato gerador do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”. E acrescentou: “Sendo está a exata discussão colocada nestes autos, não cabe outra solução, nos termos do artigo 927, do CPC” (processo nº 1043283-62.2021.8.26.0053).

A Prefeitura de São Paulo, apesar da decisão do STF, continua defendendo a cobrança do ITBI em etapa anterior e recorrendo de decisões

1

20 de outubro de 2021

desfavoráveis. Um dos recursos foi julgado neste mês pela 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP). O entendimento a favor dos compradores do imóvel foi unânime (processo nº 1020635-88.2021.8.26.0053).

Em seu voto, a relatora, desembargadora Tania Mara Ahualli, afirma que “antes do registro ainda não existe o fato gerador do ITBI, tampouco sua atinente obrigação, certo que nem promessa ou contrato de compra e venda, nem cessão de direito e nem mesmo escritura de compra e venda, apesar de quitados, irretroatáveis e irrevogáveis, autorizam, por si só, a exação em debate”. Ela cita julgamentos do STF e do Superior Tribunal de Justiça (STJ) nesse mesmo sentido.

O advogado Bruno Sigaud, sócio do Sigaud Advogados, critica a posição de São Paulo. Ele lembra que o município do Guarujá (SP) alterou sua legislação antes mesmo do julgamento do STF. Em setembro de 2020, promulgou a Lei Complementar nº 272/2020, dispondo que, nas operações imobiliárias, o ITBI somente será devido no momento do registro do título aquisitivo em cartório. Outras prefeituras, como a de Jaguariúna (SP), já se adequaram ao entendimento jurisprudencial sobre o momento do fato gerador do ITBI.

“No município de São Paulo, por outro lado, não se vê a referida boa-fé. Pelo contrário, o que se percebe é que a prefeitura continua recorrendo de

todo e qualquer processo em que se discuta o momento do fato gerador do ITBI”, diz Sigaud.

Em nota ao Valor, a Prefeitura de São Paulo informa que a Procuradoria Geral do Município (PGM) apresentou embargos de declaração ao STF referentes à decisão de repercussão geral, o que ainda está pendente de apreciação. Acrescenta que a PGM entende que a decisão proferida não era objeto do processo.

“Na hipótese dos autos do recurso com repercussão geral reconhecida, não se está a tributar compromisso de compra e venda sem registro, mas sim a cessão dos direitos sobre a aquisição da propriedade. Assim, a situação descrita nos autos está em pleno acordo à situação específica prevista no texto constitucional (artigo 156, II, 3ª parte), razão pela qual defende-se que não fora tratada nos precedentes que deram suporte ao julgamento pelo STF”, diz a nota.

Também por nota, a Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro afirma que a decisão do Supremo ainda não transitou em julgado e que aguarda o julgamento do recurso impetrado pelo município de São Paulo. As prefeituras de Americana (SP), Florianópolis e Salvador não deram retorno até o fechamento da edição.

Acesso em:

<https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2021/10/20/proprietario-so-deve-pagar-itbi-no-registro-do-imovel-em-cartorio.ghtml>