

Legislação

& Tributos SP

Fiscal Decisões seguem entendimento do STF sobre momento de recolhimento do imposto

Proprietário só deve pagar ITBI no registro do imóvel em cartório

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\$



Advogada Kelly Durazzo: prefeituras têm passivos gigantescos com base em leis contrárias ao que o STF definiu

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, um 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 esta 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 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, irrevogáveis 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 imobili-

liárias, 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.