

Cobrança de ITBI só é possível após transferência efetiva do imóvel

O STF manteve decisão que considerou ilegal a cobrança do imposto, pela Prefeitura de São Paulo, antes do registro em cartório.

17/02/2021 07h20 - Atualizado há



Por unanimidade, o Supremo Tribunal Federal (STF) reafirmou sua jurisprudência dominante de que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) só é devido a partir da transferência da propriedade imobiliária, efetivada mediante o registro em cartório. A questão foi analisada no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969, com repercussão geral (Tema 1124), em sessão do Plenário Virtual encerrada na sexta-feira (12).

O recurso foi interposto pelo Município de São Paulo (SP) contra decisão do Tribunal de Justiça estadual (TJ-SP) que considerou ilegal a cobrança do ITBI tendo como fato gerador a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares. O município alega que o compromisso de compra e venda é um negócio intermediário entre a celebração do compromisso em si (negócio originário) e a venda a terceiro comprador (negócio posterior) e que, de acordo com a Constituição Federal (artigo 156, inciso II), o registro em cartório é irrelevante para a incidência do imposto.

Transferência efetiva

Em seu voto, o presidente do STF, ministro Luiz Fux (relator), observou que o

entendimento do TJ-SP está em sintonia com a jurisprudência do Supremo. Ele apontou diversas decisões, colegiadas e monocráticas, no sentido de que a exigência do ITBI ocorre

com a transferência efetiva da propriedade, que se dá com o registro imobiliário, e não na cessão de direitos, pois não se admite a incidência do tributo sobre bens que não tenham sido transmitidos.

Sistema de precedentes

O ministro salientou que, apesar de a questão constitucional já estar pacificada, é necessário reafirmar a jurisprudência e fixar tese de repercussão geral, em razão do potencial impacto em outros casos e dos múltiplos recursos sobre o tema que continuam a chegar ao Supremo. Fux ressaltou a necessidade de atribuir racionalidade ao sistema de precedentes qualificados, para assegurar o papel do Supremo como Corte Constitucional e garantir segurança jurídica aos jurisdicionados. A medida, a seu ver, previne tanto o recebimento de novos recursos extraordinários como a prolação desnecessária de múltiplas decisões sobre controvérsia idêntica.

Tese

A tese de repercussão geral fixada foi a seguinte: “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”.

PR/AS//CF

Processo relacionado: ARE 1294969 (/processos/detalhe.asp? incidente=6031137)