

ITBI só pode ser cobrado após registro imobiliário ser efetuado

09/12/2019

O registro imobiliário é o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), sendo inviável sua cobrança antes do registro. Com esse entendimento, o juiz Marcelo Sergio, da 2ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, excluiu multa pelo atraso no pagamento do imposto.



O caso envolve um apartamento comprado por meio da

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo (Bancoop). O contrato previa o pagamento de valor certo pelo apartamento em 72 vezes. Porém, ao final desse prazo e após a quitação completa, o comprador assinou dois aditivos, um com a Bancoop e outro com a OAS.

Na Justiça, o comprador afirmou que foi coagido a assinar os aditivos, caso contrário não receberia a escritura, e pediu a anulação desses contratos, com a respectiva devolução dos valores pagos além do contrato original.

A Justiça reconheceu a quitação do imóvel e declarou inexigível qualquer cobrança adicional. Apesar de ter determinado que fosse feita a outorga da escritura, a decisão, transitada em julgado, não chegou a efetivar a transferência da propriedade imóvel pela ausência do registro.

Apesar disso, a prefeitura de São Paulo decidiu cobrar o ITBI e, como não foi pago no prazo, efetuou a cobrança de multa e juros. Além disso, por falta de pagamento do imposto, o proprietário teve ainda a liberação da escritura bloqueada.

Inconformado, o comprador afirmou que não seria devida a multa, uma vez que o imposto não poderia ser cobrado antes que fosse feito o registro imobiliário. Representado pela advogada **Luiza Santelli**, do Mestieri Duckworth Advogados, o comprador ingressou com uma nova ação contra a cobrança dos juros e da multa.



Ao julgar o pedido, o juiz explicou que a propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro do respectivo título, e que este é o fato gerador do ITBI. "Assim, a pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o Ordenamento Jurídico", afirmou citando precedente do Superior Tribunal de Justiça.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
1064756-75.2019.8.26.0053

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-dez-09/itbi-cobrado-registro-imobiliario-efetuado/>