

Cobrança de ITBI só é possível após transferência efetiva do imóvel

17/02/2021

O fato gerador do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro. Por unanimidade, esse entendimento foi reafirmado pelo Supremo Tribunal Federal na análise de recurso extraordinário com agravo com repercussão geral.

Rosinei Coutinho/SCO/STF



O presidente do Supremo Tribunal Federal, Luiz Fux, foi o relator do recurso na corte

O recurso foi interposto pelo município de São Paulo contra uma decisão do Tribunal de Justiça paulista (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 um 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.

Relator do recurso, o presidente do STF, ministro Luiz Fux, 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.

Fux argumentou também 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.

O presidente da corte ressaltou a necessidade de atribuir racionalidade ao sistema de precedentes qualificados, para assegurar o papel do STF como tribunal constitucional e garantir segurança jurídica aos jurisdicionados. A medida, segundo ele, previne tanto o recebimento de novos recursos extraordinários como a prolação desnecessária de múltiplas decisões sobre controvérsia idêntica. *Com informações da assessoria de imprensa do STF.*

ARE 1.294.969

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-fev-17/cobranca-itbi-possivel-transferencia-efetiva-imovel/>