

REFLEXÕES ACERCA DA LEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DO ITBI NOS CONTRATOS

DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE DIREITOS

Vinícius Teodoro Fernandes, Fábio
Garcia Aparecido de Oliveira.

Centro Universitário UNA

Direito, Campus Aimorés, danielavasconcelos@ulife.com.br

Resultados

Introdução

É a prática dos cartórios de imóveis exigir recolhimento do ITBI para averbação de Contratos Particulares de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos, todavia tal prática ofende o entendimento do STF uma vez que não estão presentes os elementos caracterizadores do fato gerador. A necessidade de harmonizar as práticas cartoriais com os parâmetros estabelecidos pelo Poder Judiciário se fazem cada vez mais necessárias em razão dos potenciais reflexos que tais exigências podem causar. O trabalho busca identificar os desdobramentos econômicos e as implicações jurídicas dessa prática, que embora sustentada pela necessidade de receita das municipalidades, afeta a acessibilidade ao mercado imobiliário e a segurança jurídica dos contribuintes. Com isso, espera-se oferecer uma análise que possa subsidiar políticas públicas e decisões administrativas em busca de um equilíbrio entre a arrecadação e a proteção dos direitos dos contribuintes.

Objetivos

O presente trabalho tem por objetivo realizar uma análise acerca da legitimidade da exigência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), especificamente sob o aspecto prático da incidência. Nesse sentido, o estudo busca entender sua legitimidade uma vez cobrada em tempo anterior ao fato gerador sobre contratos particulares de promessa de compra e venda e cessão de direitos como requisito para averbação destes na matrícula imobiliária, sob a ótica da legislação e dos entendimentos do STF, aprofundando nos aspectos legais da cobrança do ITBI nos casos de Contratos de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos e elencando suas possibilidades de incidência ou não.

Metodologia

O trabalho empregou uma metodologia baseada em análise legislativa, doutrinária e jurisprudencial, centrada nas decisões do Supremo Tribunal Federal (STF) e na legislação pertinente ao fato gerador do tributo. Utilizou-se pesquisa jurisprudencial, em especial os julgados sobre o tema 1124 do STF, obras doutrinárias de Direito Empresarial e a legislação pátria vigente. Empregou-se uma abordagem qualitativa e para tratar de potenciais reflexos dessa prática na segurança jurídica e no mercado imobiliário, abordando possibilidades de como a antecipação do ITBI afeta a dinâmica das transações imobiliárias e seus riscos para os contribuintes.

A exigência do ITBI antecipando-se ao fato gerador é uma prática adotada por diversos municípios e apoiadas pelos tabelionatos de imóveis. Tal postura tem suscitado debates sobre a necessidade de adequação das práticas cartorárias às decisões judiciais superiores que, possuem farta jurisprudência diversa a esse respeito. A situação evidencia a importância de harmonizar as práticas administrativas com os parâmetros estabelecidos pelo STF, evitando onerações indevidas aos contribuintes e assegurando que a exigência do tributo esteja em conformidade com os preceitos legais. Com o desenvolvimento da pesquisa foram encontrados diversos julgados que formaram a tese vigente hoje no Supremo Tribunal Federal em que consolida o entendimento de que não é devido a cobrança de ITBI para averbação de Contrato de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos por se tratar de momento anterior a um fato gerador visto que tal ocasião não caracteriza, nem mesmo de forma remota, a concretude necessária para transferência de propriedade.

Conclusão

O presente estudo teve o objetivo de discutir acerca do respaldo legal para a incidência de ITBI para averbação de Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda e de Cessão de Direitos na matrícula dos respectivos imóveis, sendo questionada, portanto, a sua exigência quando da averbação dos referidos instrumentos. Conclui-se que os cartórios vem adotando reiteradamente prática defesa em lei, condicionando o exercício de um direito do cidadão ao recolhimento de um imposto até aquele momento indevido. Tal fato é presumivelmente prejudicial ao contribuinte que pode diante de tal abuso desistir da averbação, aumentando sua insegurança jurídica ou desistindo do negócio, ou, até mesmo, impetrar mandado de segurança contra ato do tabelião, o que notadamente colabora para morosidade do Judiciário com uma questão evitável se houvesse respeito à Lei e à Jurisprudência do STF.

Bibliografia

BRASIL. **Consulta Jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça do Brasil**. Brasília, DF. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em: 23 set. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil** de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 set. 2024.

BRASIL. **Código Tributário Nacional** de 1966. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm>. Acesso em: 23 set. 2024.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Senado Federal, 2002. Acesso em: 12 nov. 2024.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal. Tema 1124**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/temas/verTema.asp?id=1124>. Acesso em: 13 nov. 2024.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de Direito Tributário**. São Paulo: Saraiva, 2019. Acesso em: 14 nov. 2024.

CÔELHO, Sacha Calmon Navarro; **Curso de Direito Tributário Brasileiro**. Rio de Janeiro, Forense, 2020.

