
Revenda de imóvel na planta não gera cobrança de imposto de transmissão

A promessa de cessão de direitos à aquisição de imóvel — quando o comprador de um imóvel na planta cede a futura propriedade para outro interessado, antes da entrega do bem — não é fato gerador de Imposto de Transmissão de Bens Móveis e Imóveis (ITBI). Seguindo esse entendimento o juiz José Vitor Teixeira de Freitas, da 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos, concedeu liminar para suspender a cobrança do imposto.

“A transmissão da propriedade imobiliária só se opera com o registro do título de transferência e que o fato gerador do ITBI se dá com a transferência efetiva da propriedade”, afirmou o juiz ao conceder a liminar. O ITBI é um tributo municipal, e tem sido normal a legislação de cada cidade prever sua incidência na cessão de direitos aquisitivos, responsabilizando, ainda, cartórios e incorporadores no caso do seu não recolhimento pelos compradores dos imóveis.

O juiz levou em consideração as alegações apresentadas pelo escritório Melcheds, que apresentou jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça com esse entendimento. Os advogados, citaram a decisão do STJ no Agravo Regimental no Recurso Especial 982.625, relatado pelo ministro Humberto Martins.

De acordo com o STJ, o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel, motivo pelo qual não incide referida cobrança sobre o registro imobiliário de escritura de resilição de promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo.

Segundo o advogado **Roberto Rached**, que atuou no caso, a decisão é importante, pois desonera a revenda de imóveis na planta. “É muito comum, por motivos pessoais ou financeiros, que compradores desistam do negócio antes do financiamento. Normalmente, o que vemos são os cartórios cobrando o ITBI na cessão dos direitos do primeiro para o segundo comprador, e também na outorga da escritura da incorporadora para o comprador final. Nós conseguimos provar que essa cobrança duplicada é injusta, o que abre precedentes para desonerar a revenda de imóveis na planta”, explica. “Com essa vitória, nós estamos confiantes de que podemos afastar cobranças de impostos indevidas para clientes corporativos e pessoas físicas”, afirma Rached.

0001948-52.2014.8.26.0562

Date Created

21/02/2014