

Mesmo em caso de cisão, ITBI depende de registro no cartório

O fato gerador do ITBI ocorre com a efetiva transmissão da propriedade imobiliária. Mesmo nos casos em que a transmissão se der devido a cisão empresarial (quando uma empresa é dividida em outras), o fato gerador só existe após o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Melanie Lemahieu



Caso envolve a transmissão de fazendas por conta de cisão de empresa agrícola em 2012
Melanie Lemahieu

Com esse entendimento, a 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento a um recurso especial para obrigar o município de São Manuel (SP) a devolver parte do imposto sobre a transmissão *inter vivos* (ITBI) pago de forma adiantada por uma empresa agrícola.

O cerne da discussão é o momento em que o tributo deve ser cobrado. O Supremo Tribunal Federal deu a resposta em 2021, quando [fixou tese](#) sob o regime da repercussão geral segundo a qual o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

Claramente, ajustes na sistemática de cobrança do ITBI ainda precisam ser feitos. Em março, o PSDB [ajuizou ação direta de inconstitucionalidade](#) no STF porque, apesar da tese fixada, diversos cartórios no país ainda exigiam a apresentação de comprovante de pagamento do ITBI como condição para o registro.

Em outros casos, são as leis municipais que apontam para a possibilidade de cobrar o ITBI de forma antecipada, ignorado o correto momento do fato gerador do tributo. Essa é a hipótese no caso julgado pela 2ª Turma do STJ.

Em São Manuel (SP), a Lei Complementar Municipal 159/2002 estipula que o ITBI será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento público ou particular que configurar a obrigação de pagá-lo.

Lucas Pricken/STJ



Mesmo em caso de cisão, jurisprudência indica que ITBI depende do registro da transferência em cartório, segundo o ministro Herman Benjamin
Lucas Pricken/STJ

Cisão empresarial

O caso concreto trata de uma empresa de produtos agrícolas que se dividiu em outras quatro, com a consequente transmissão de bens entre elas em 2012. Esse ato, registrado na Junta Comercial, instrumentalizou a transferência de duas fazendas para uma das pessoas jurídicas resultantes.

Com isso, antes mesmo de o registro no respectivo cartório, houve o pagamento do ITBI ao município.

Acontece que, em 2014, a empresa fez o georreferenciamento das propriedades e concluiu que, na verdade, uma das fazendas e parte da outra se encontra no território do município vizinho de Igarapu do Tietê (SP). Ou seja, grande parte do ITBI foi pago para o município errado.

Com isso, ajuizou ação de repetição de indébito, para receber de volta as parcelas correspondentes. As instâncias ordinárias negaram o pedido porque, no momento da cobrança do ITBI, constava na matrícula dos imóveis que eles estariam localizados em São Manuel.

Relator, o ministro Herman Benjamin destacou que, conforme decidiu o STF, o fato gerador do ITBI é o registro da transferência em cartório.

"Ou seja, a Corte local considerou, equivocadamente, ocorrido o fato gerador em 2012, com o ato que instrumentalizou o negócio da cisão parcial, quando o fato gerador ocorreu em 2015, com o registro da transferência imobiliária", disse.

Apontou também jurisprudência do STJ segunda a qual, mesmo em caso de cisão, o fato gerador do ITBI é o registro no ofício competente da transmissão da propriedade do bem imóvel, em conformidade com a lei civil.

"Logo, não há como se considerar como fato gerador da referida exação a data de constituição das empresas pelo registro de Contrato Social na Junta Comercial, ocorrido em 2012", concluiu. A votação na 2ª Turma foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
AREsp 1.760.009**