

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Tema 1124 do STF e Art. 1.245 do Código Civil: Incidência do ITBI

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Tema 1124 da Repercussão Geral (ARE 1.294.969/SP), firmou entendimento vinculante de que o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) somente pode ser exigido após o efetivo registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, e não com a mera celebração do compromisso de compra e venda.

O fundamento central da decisão é a interpretação sistemática entre o artigo 156, II, da Constituição Federal, o artigo 35 do Código Tributário Nacional e o artigo 1.245 do Código Civil, que estabelece que a transferência da propriedade imobiliária somente se aperfeiçoa com o registro do título translativo no cartório competente.

Assim, compromissos de compra e venda, cessões de direitos e instrumentos particulares não registrados não geram o fato gerador do ITBI.

Essa decisão do STF tem repercussão geral reconhecida e efeito vinculante sobre todos os tribunais do país, devendo ser observada pelas administrações tributárias municipais.

Dessa forma, o contribuinte que efetuou pagamento de ITBI em momento anterior ao registro do imóvel pode pleitear a restituição dos valores pagos indevidamente, nos termos do artigo 165 do Código Tributário Nacional, respeitado o prazo prescricional de cinco anos.

Além disso, é possível ajuizar ação declaratória de inexigibilidade do imposto, com pedido de repetição do indébito, em caso de cobrança indevida.

O Tema 1124 representa importante vitória do contribuinte e reafirma o princípio da legalidade tributária, assegurando maior segurança jurídica nas operações imobiliárias.

Para mais informações ou análise do seu caso específico, entre em contato conosco.