

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° , DE 2023
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Altera o art. 35 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º e incluindo-se um § 2º para dispor que somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro do instrumento no cartório competente, ocorre o fato gerador do imposto sobre a transmissão "*inter vivos*", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei complementar altera o art. 35 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º e incluindo-se um § 2º para dispor que somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro do instrumento no cartório competente, ocorre o fato gerador do imposto sobre a transmissão "*inter vivos*", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI).

Art. 2º O art. 35 da Lei nº 5.172, de 1966, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 35.

.....
§ 1º Nas transmissões *causa mortis*, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.



2º O fato gerador do imposto somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro do instrumento no cartório competente." (NR)

Art. 3º Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A maior parte dos Municípios brasileiros exige o pagamento do ITBI de forma incorreta, antes da ocorrência do fato gerador do tributo, que é a transmissão da propriedade do tributo, a qual se dá mediante a transcrição do título no registro imobiliário. Claro é que essa prática causa prejuízos severos aos contribuintes. No caso de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, um prejuízo ainda maior, pois o contrato pode não se concretizar, ou ainda ser cedido a um terceiro. Nessas situações, o imposto incide sem se ter perfectibilizado o fato gerador, ou ainda várias vezes (no caso de cessão do contrato) quando houve somente uma transmissão.

É importante salientar, nobres Pares, que a jurisprudência pátria, tanto do Supremo Tribunal Federal (STF) como do Superior Tribunal de Justiça (STJ), já está consolidada no sentido de que a incidência do ITBI antes da transmissão da propriedade se dá de maneira inconstitucional e/ou ilegal. No caso do STF, já houve inclusive manifestação pela existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada e pela fixação da tese de que o "fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro".

A esse respeito, veja-se a seguinte ementa de julgado sobre recurso extraordinário.

"RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO.
TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO.



* CD235597130700 *

PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.

(ARE 1294969 RG, Relator(a): MINISTRO PRESIDENTE, Tribunal Pleno, julgado em 11/02/2021, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-031 DIVULG 18-02-2021 PUBLIC 19-02-2021)"

A nossa proposta irá modificar esse quadro. O que se pretende é renumerar o atual parágrafo único do art. 35 do CTN para § 1º e incluir um § 2º reproduzindo, na íntegra, o texto fixado pelo STF na supracitada tese de repercussão geral.

Assim, com a aprovação deste projeto, os contribuintes se verão protegidos da sanha arrecadatória dos entes tributantes que, a despeito da jurisprudência consolidada, insistem em cobrar o ITBI antes da efetiva transferência da propriedade imobiliária, que, como visto, só se dá após o registro do instrumento no cartório competente.

Por todo o exposto, ciente da importância da medida aqui contida para prover a sociedade brasileira com um instrumento que possibilite maior segurança jurídica, conclamamos nossos Pares a colaborar com a sua aprovação.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2023.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

