

## Decisão do Supremo sobre ITBI incentiva contratos de gaveta

Ministros entenderam que o imposto só deve ser exigido no registro do imóvel em cartório

Por **Adriana Aguiar** — De São Paulo

22/02/2021 05h01 · Atualizado há uma semana



Advogado Bruno Sigaud: efeito prático da decisão do Supremo se aplica para quaisquer discussões — Foto: Sílvia Zamboni/Valor

A decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) que pacificou o entendimento de que o ITBI só deve ser exigido no registro do imóvel em cartório deve estimular práticas adotadas para adiar o recolhimento do tributo, como o chamado “contrato de gaveta” - documento informal de compra e venda. A medida, porém, alertam especialistas, pode trazer riscos.

Prefeituras, como a de São Paulo, vinham cobrando o ITBI em fase anterior ao registro. Como nos casos em que, para ter maior segurança, o comprador formalizava em cartório um contrato desse tipo, por meio de uma escritura pública de promessa de compra e venda. Nessa situação, o imóvel permanece no nome do vendedor até o pagamento total. É uma garantia para o comprador, pois se o vendedor vier a falecer e o preço for quitado, os herdeiros são obrigados a transmitir a propriedade sem incluí-lo no inventário.

O recolhimento do ITBI pesa no bolso dos adquirentes de imóveis. Em São Paulo e Brasília, por exemplo, a alíquota é de 3% do valor venal do bem. No Rio de Janeiro, de 2%. Na capital paulista, a arrecadação tem crescido ano a ano. Em 2020 foram R\$ 2,57 bilhões, um aumento significativo se comparado com 2016, cuja arrecadação foi de R\$ 1,75 bilhão.

o bem antes de ter a propriedade para um terceiro. Em nota, o município afirma que, com a divulgação do acórdão, vai avaliar as consequências e definir eventuais medidas cabíveis.

“O efeito prático dessa decisão se aplica para quaisquer outras discussões, como o contrato de promessa de compra e venda. É super comum as prefeituras exigirem nesse momento”, diz Bruno Sigaud, do Sigaud Advogados. Em São Paulo, por exemplo, a prefeitura cobra o ITBI tanto no contrato de promessa de compra e venda quanto no de cessão de direitos de compra e venda.

Há riscos com o contrato de gaveta. Mas deve-se analisar cada situação, segundo Bruno Sigaud. Há caso de compra de imóvel na planta, por exemplo, diz, que o proprietário mantém a escritura no nome da incorporadora e, anos depois, somente na hora de vender, passa a titularidade para o nome do adquirente, gerando o pagamento do ITBI. “Nesses casos, não se corre grandes riscos”, afirma. “Como os empreendimentos são individualizados, uma eventual dívida da incorporadora dificilmente recairia sobre o novo proprietário.”

Para aqueles que compram imóveis de terceiros, porém, alerta o advogado, essa medida não é recomendada. “Uma eventual dívida do antigo proprietário pode fazer com que o imóvel seja localizado e penhorado.”

Nos inventários, afirma o especialista, herdeiros também podem fazer um contrato de cessão de direitos, adiando o pagamento do ITBI. A decisão do Supremo, acrescenta, ainda traz impacto para os leilões de imóveis. Neste caso, a prefeitura dava 15 dias após a venda para que o imposto fosse quitado. “Agora, só poderá exigir no registro do imóvel”, diz Sigaud.

Advogado da área imobiliária, Luís Rodrigo Almeida, sócio do Dib, Almeida, Laguna e Manssur Sociedade de Advogados, também acredita que com a tese ampla as prefeituras não podem cobrar ITBI em nenhum momento antes do registro do imóvel, que é quando há realmente a transferência de propriedade.

No caso que o STF analisou, afirma, a cobrança é ainda mais absurda. “O casal comprou um imóvel na planta e transferiu para terceiros, nenhum dos dois ainda são proprietários”, diz. Para ele, contudo, o risco de uma eventual penhora de terceiros, com contrato de gaveta, “não vale mais do que qualquer economia na postergação do imposto”.

Juridicamente, o contrato de gaveta é válido, segundo o advogado da área de contratos e cível, Luis Cascaldi, do Martinelli Advogados. Ele tem obrigações e deveres para quem tem a intenção de comprar e vender. Porém, afirma, como nem sempre é um contrato público, registrado em cartório, o proprietário do imóvel, para todos os efeitos, é quem consta na escritura. “E por isso há risco.”

Se o antigo proprietário responder por uma dívida, por exemplo, diz, a cobrança pode recair sobre esse imóvel. Ou se, ao contrário, o novo proprietário informal não quitar taxas ou condomínio, tudo pode ser cobrado do antigo. “Só com o registro do imóvel existe segurança de quem é, para todos os efeitos, o proprietário”, afirma Cascaldi.

Para o presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Luiz Antonio França, a decisão do Supremo foi correta ao dizer que incide o ITBI apenas no registro do imóvel. “Não se pode pagar o imposto apenas numa intenção”, diz. Já com relação ao contrato de gaveta, França afirma que ninguém quer viver com nada irregular, sem estar devidamente no seu nome, e que “pagar o imposto faz parte do negócio”.

---

## Conteúdo Publicitário

Links patrocinados por taboola

LINK PATROCINADO

**Compre tudo que precise para sua casa sem precisar sair de casa. Proteja a sua família e ainda economize.**

SHOPPER.COM.BR

LINK PATROCINADO

**O substituto do fio dental está em promoção! 1 unidade grátis**

POWERJET

LINK PATROCINADO

**Terapeuta alerta: Se sente dores na coluna faça isso em casa (Assista)**

DR. WILSON GARVES - ESPECIALISTA EM DOR

Como corrigir o envelhecimento da pele (Faça isso todos os dias)

DR. RAFAEL FREITAS

LINK PATROCINADO

Dores nos joelhos? Use isso todos os dias.

ALL ACTIVE

LINK PATROCINADO

Pacotes com 50 e 100 máscaras. Não perca a chance

HAYLO MÁSCARAS

## Conteúdo Publicitário

---

VALOR INVESTE

Intervenção na Petrobras não altera popularidade de Bolsonaro, mostra XP/Ipespe

VALOR INVESTE

Bolsonaro veta trecho da lei de autonomia do Banco Central

VALOR INVESTE

É surpreendente em pleno século XXI dedicar tanta atenção à paridade de preços do petróleo, diz Petrobras

## Mais do Valor Econômico



### Ações de shoppings e varejo caem após SP anunciar fase vermelha

Com as restrições, lojas de rua e em shoppings são fechadas em setores como de varejo de moda e eletrônico

03/03/2021 13:12 — Em Empresas

### Copasa tem se posicionado 'fortemente' sobre reajuste tarifário, diz presidente

Iniciado no ano passado, processo considerado desafiador por ser o primeiro após o marco legal do setor segue em discussão

03/03/2021 13:10 — Em Empresas

### Com pandemia, participação de serviços no PIB tem 1ª queda em 3 anos

Indústria, que sentiu o impacto da covid-19 menos que serviços, também registrou recuo na participação do PIB nacional

03/03/2021 13:05 — Em Brasil

## Falta qualidade aos dados ambientais, diz secretário do Ministério da Agricultura

Para José Angelo Mazillo Junior, secretário adjunto de política agrícola da Pasta, Brasil precisa "mostrar ao mundo que não estamos em situação periclitante do ponto de vista ambiental"

03/03/2021 13:04 — Em Agronegócios



## Senado dos EUA começa a analisar pacote de estímulos de Biden nesta quarta

O pacote de US\$ 1,9 trilhão para aliviar a economia americana já foi aprovado na Câmara dos Deputados no último sábado (27)

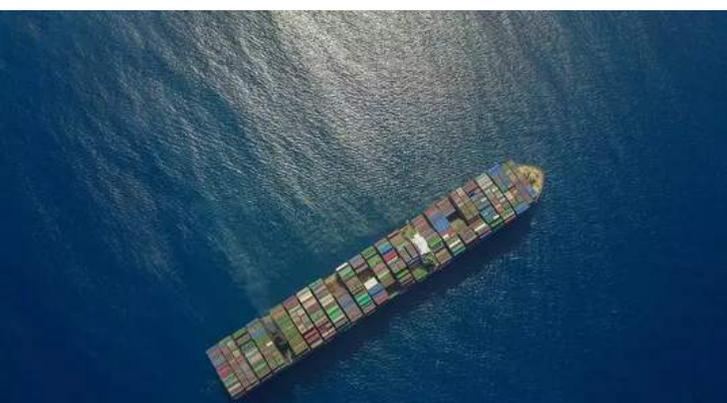
03/03/2021 13:00 — Em Mundo



## Consistência do private equity sustenta em parte 'boom' de IPOs, diz Melzer

Sócio-fundador da EB Capital vê estágio no processo de sofisticação e amadurecimento do setor

03/03/2021 12:55 — Em Lives do Valor



## FGV: Setor externo contribuiu com 1,1 p.p. para o PIB em 2020, mas deve ficar neutro neste ano

Desembarques deixam de cair tanto devem ter um número mais próximo do habitual este ano

03/03/2021 12:50 — Em Brasil

## Bolsas dos EUA operam sem rumo comum com nova alta dos juros dos Treasuries

Investidores seguem receosos com uma possível disparada da inflação em meio à recuperação da economia americana



VEJA MAIS