

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**Órgão** 7ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO 0700965-18.2017.8.07.0018

**APELANTE(S)** EGERINEU MARQUES BRANDAO JUNIOR

**APELADO(S)** DISTRITO FEDERAL e PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL

**Relator** Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA

**Acórdão N°** 1069545

## EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO “INTER VIVOS” DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS A ELES RELATIVOS. FATO GERADOR. REGISTRO DO ATO TRANSLATIVO DE PROPRIEDADE NO CARTÓRIO ESPECÍFICO. PEDIDO DE PARCELAMENTO DO DÉBITO TRIBUTÁRIO. PLEITO PARA AFASTAR A MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTA SUPERVENIENTE. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.**

1. O fato gerador do ITBI é a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física; de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; bem como cessão de direitos a sua aquisição.
2. Diante do disposto no art. 1.245 do Código Civil, a transmissão da propriedade imobiliária somente se opera com o efetivo registro do título translativo da propriedade perante o Cartório do Registro de Imóvel, uma vez que os negócios jurídicos que visam transferir a propriedade imobiliária somente produzem eficácia após o seu registro.
3. Portanto, o fato gerador do ITBI é caracterizado com a anotação do título translativo de propriedade no cartório respectivo, momento em que deve ser calculado o valor do tributo.
4. Diante da majoração da alíquota em 2015, sobreveio o Ato Interpretativo n. 105/2015 asseverando que superveniente majoração da alíquota do referido tributo não será objeto de cobrança complementar se o instrumento for prenotado no cartório de Registro de Imóveis até o final do exercício de 2015. O contribuinte que possuir apenas a escritura do cartório de Registro Civil deverá pagar o valor complementar do respectivo imposto no momento do registro do instrumento.
5. Apenas o parcelamento do pagamento do imposto, ainda que pedido em 2015, não é suficiente para afastar a cobrança de diferença de pagamento em razão da majoração da alíquota, prevista em lei, porquanto tal atividade administrativa não interfere na caracterização do fato gerador.
5. Recurso conhecido e não provido.

## **ACÓRDÃO**

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - Relator, LEILA ARLANCH - 1º Vogal e GISLENE PINHEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. IMPROVIDO. UNANIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 24 de Janeiro de 2018

**Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA**

Relator

## **RELATÓRIO**

Adoto o relatório da r. Sentença, o qual transcrevo:

***EGERINEU MARQUES BRANDAO JUNIOR propôs a presente ação em desfavor do DISTRITO FEDERAL.***

*Afirma ser proprietário do imóvel situado no SHCSW – SQ SW – 302 – Bloco B – Aptº 101 – Sudoeste – Brasília – Distrito Federal com inscrição nº 50065998. Com a finalidade de quitar o seu ITBI através do Decreto 27.576, de 28 de dezembro de 2006 que regulamenta o imposto Inter Vivos, com espeque no art. 13 e 14, foi solicitado o lançamento do imposto para pagamento em 01/12/2015, sendo emitido o Documento de Arrecadação nº 100919972, parcelado em 04 vezes. Após a negociação, o vencimento da primeira parcela se deu em 11 de dezembro de 2015, o segundo em 11 de janeiro de 2016, a terceira parcela em 11 de fevereiro de 2016 e a quarta e última parcela em 13 de março de 2016, conforme documentos em anexo.*

*Narra que feito o pagamento em sua integralidade dirigiu-se ao Cartório de Ofício para lavratura da escritura do imóvel, quando foi surpreendido com a informação de que o ITBI ainda restava pendente eis que, com a majoração da alíquota vigente a partir de janeiro de 2016 por força da Lei nº 5.452, de 18 de fevereiro de 2015 e aplicação do Ato Declaratório Interpretativo nº 105/2015 – SUREC/SEF, deveria recolher o valor complementar equivalente a 1% (um por cento), referente a diferente entre alíquotas de 2% a 3%. Considerando que o parcelamento do Imposto fora efetuado e que o Autor utilizou o direito de pagamento do ITBI parcelado, há que se considerar não aplicável o Ato Declaratório Interpretativo nº 105/2015, neste caso.*

*Ao final, requer seja considerado quitado o ITBI, diante do parcelamento feito antes da entrada em*

*vigor do complemento exigido e, conseqüentemente, seja determinado ao Cartório de Registro de Imóveis que expeça a escritura respectiva. Com a inicial, apresentou documentos.*

*Citado, o Distrito Federal apresentou contestação. Diz que o fato gerador do ITBI é a transferência do imóvel e que esta ocorre assim que sejam iniciadas as providências, com força de prenotação, no âmbito do Cartório de Registro de Imóveis. A antecipação do pagamento não desloca o fato gerador para o momento da lavratura da escritura pública no cartório de notas, tampouco faz surgir a obrigação tributária.*

*Assim, uma vez que o fato gerador somente ocorreu no ano subsequente, é devida a cobrança da diferença. Intimado para apresentar réplica, o autor pugnou pela devolução do prazo.*

Acrescento que o MM. Juiz *a quo* julgou improcedente o pedido, com o seguinte dispositivo:

*Diante do exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais.*

*Condeno o autor a pagar custas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.*

*Após o trânsito em julgado, não havendo manifestação, arquivem-se, observadas as cautelas de estilo.*

*Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.*

Recorreu o Autor, EGERINEU MARQUES BRANDÃO JUNIOR, objetivando a reforma da r. sentença, ao argumento de que, uma vez deferido o parcelamento do tributo, não se deve incidir posterior aumento de sua alíquota, já que a opção pelo pagamento da guia foi efetuado antes da entrada em vigor do complemento exigido. Ao final, pede que seja considerado quitado o referido tributo e que seja determinado ao Cartório de Registro de Imóvel a expedição da lavratura da escritura do imóvel.

Preparo realizado conforme doc. num. 2203969.

Embora devidamente intimado, o Distrito Federal não apresentou contrarrazões ao recurso do Autor (certidão num. 2203973).

É o relatório.

**VOTOS**

## O Senhor Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme relatado, EGERINEU MARQUES BRANDÃO JÚNIOR interpõe Recurso de Apelação diante da r. sentença, que, nos autos da ação de conhecimento, julgou improcedente o seu pedido feito em desfavor do DISTRITO FEDERAL, o qual tinha por objeto a declaração de quitação do ITBI, com a conseqüente determinação de lavratura da escritura do imóvel localizado na SHCSW – SQ SW – 302 – Bloco B – Aptº 101 – Sudoeste – Brasília – Distrito Federal, com inscrição nº 50065998.

O Autor, ora Recorrente, afirma ser proprietário do referido imóvel e com a finalidade de quitar o ITBI relativo à transação do imóvel, solicitou o lançamento do imposto para pagamento em 01/12/2015, sendo emitido o Documento de Arrecadação nº 100919972, parcelado em 04 vezes. Após a negociação, o vencimento da primeira parcela se deu em 11 de dezembro de 2015; a segunda, em 11 de janeiro de 2016; a terceira parcela, em 11 de fevereiro de 2016 e a quarta e última parcela em 13 de março de 2016.

Narra que feito o pagamento em sua integralidade e, ao se dirigir ao Cartório de Ofício para lavratura da escritura do imóvel, foi surpreendido com a informação de que o ITBI ainda restava pendente eis que, com a majoração da alíquota vigente a partir de janeiro de 2016, por força da Lei nº 5.452, de 18 de fevereiro de 2015 e da aplicação do Ato Declaratório Interpretativo nº 105/2015 – SUREC/SEF, deveria recolher o valor complementar equivalente a 1% (um por cento), relativo à diferença entre alíquotas de 2% para 3%.

Diz que o parcelamento do Imposto fora efetuado e que se utilizou de tal direito, de forma a não lhe ser aplicável o Ato Declaratório Interpretativo nº 105/2015.

Passo ao exame do recurso.

Diante da competência prevista no art. 156, II da Constituição Federal, o Distrito Federal editou a Lei n. 3.830/2006 para tratar do Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos – ITBI, deixando claro que o fato gerador de referido tributo, é 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 (art. 2º da Lei Distrital n. 3.830/2006).

Referido Diploma Legal ainda asseverava, em seu art. 2º, §2º, que “Considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão referidas neste artigo.”

Contudo, tal dispositivo foi objeto de Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI n. nº 2007.00.2.008203-7), a qual reconheceu a inconstitucionalidade do referido dispositivo. Destaco:

*AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. ITBI. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS INTER VIVOS. FATO GERADOR. MOMENTO DO REGISTRO DO TÍTULO DE TRANSMISSÃO NO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS. LEI DISTRITAL N.º 3.830/2006. DECRETO N.º 27.576/2006. ART. 132, INCISO I, ALÍNEA "E", DA LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL. A Lei Orgânica do Distrito Federal, nos mesmos moldes previstos na Constituição Federal, dispõe que o fato gerador do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens" Inter Vivos" opera-se com o efetivo registro do título translativo da propriedade imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, padecem de vício de inconstitucionalidade material os dispositivos de lei distrital, bem como do decreto regulamentador que, contrariamente a esse entendimento, considera ocorrido o*

*fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão do bem imóvel. Maioria. Declarados inconstitucionais os §§ 2º, 3º, inciso VI, e 5º, incisos I e II, do artigo 2º da Lei Distrital n.º 3.830/06 e os §§ 2º, 3º, inciso VI, 9º, incisos I e II, do artigo 1º e alínea "b" do inciso III do artigo 12, ambos do Decreto n.º 27.576/06. (Acórdão n.314490, 20070020082037ADI, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Relator Designado: NATANAEL CAETANO CONSELHO ESPECIAL, Data de Julgamento: 06/05/2008, Publicado no DJE: 19/08/2008. Pág.: 8)*

Diante de tais fatos, permaneceu o entendimento de que o fato gerador do tributo em questão se dá com a anotação do título translativo de propriedade no cartório respectivo, momento em que deve ser calculado o valor do tributo.

Em 2015, época em que o Autor entabulou as tratativas para a compra do imóvel, através da Lei Distrital n. Lei nº 5.452/2015, houve a majoração da alíquota do ITBI de 2% para 3%, sobrevindo o Ato Declaratório Interpretativo nº 105/2015-SUREC/SEF, que tratou do tema nos seguintes termos:

*O SUBSECRETÁRIO DA RECEITA, DA SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DO DISTRITO FEDERAL, no uso de suas atribuições regimentais, com base no disposto no inciso II, do artigo 149, do Decreto nº 33.269, de 18 de outubro de 2011 e tendo como objeto de interpretação o disposto no art. 2º, da Lei nº 3.830, de 14 de março de 2006 e Decreto nº 27.576, de 28 de dezembro de 2006 c/c Ação Direta de Inconstitucionalidade 2007.00.2.008203-7 do TJDF, DECLARA:*

*Considerando que o direito tributário é regido por princípios constitucionais entre os quais se destaca, sobretudo, o princípio da legalidade como fundamento de toda a tributação;*

*Considerando que o § 2º do artigo 2º da Lei nº 3.830, de 14 de março de 2006, foi declarado inconstitucional nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade 2007.00.2.008203-7 do TJDF;*

*Considerando que, nos termos do § 2º do artigo 1º do Decreto nº 27.576, de 28 de dezembro de 2006, considerava-se ocorrido o fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão;*

*Considerando que a Secretaria de Fazenda do DF foi orientada, a partir da data de 16.05.2008, não mais exigir ITBI em hipótese nas quais não tenha havido a transmissão da propriedade mediante o registro no Cartório de Registro de Imóveis;*

*Considerando que o art. 144 do CTN determina que o lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada;*

*Considerando que o imposto poderá ser pago em até 4 quotas, antes da lavratura do instrumento, quando lavrado no Distrito Federal;*

*Considerando que a protocolização do título será o primeiro ato registral feito pelo oficial do Registro de Imóveis e assegurará ao interessado a prioridade do título e, portanto, todo título protocolado está automaticamente prenotado, passando a gozar de prioridade no registro em relação àquele protocolado posteriormente (art. 186 da Lei 6.015), com validade por 30 dias.*

*Considerando que a alíquota do ITBI a partir de 1º de janeiro de 2016 será alterada de 2% para 3%,  
RESOLVE:*

***Art. 1º Não haverá cobrança complementar de alíquota do ITBI para o instrumento prenotado no cartório de Registro de Imóveis até o final do exercício de 2015. O contribuinte que possuir apenas***

***a escritura do cartório de Registro Civil deverá pagar o valor complementar do respectivo imposto no momento do registro do instrumento.***

*Art. 2º O cálculo do complemento de ITBI, porventura devido deverá ser solicitado via Atendimento Eletrônico disponível no site da Secretária de Estado de Fazenda do Distrito Federal.*

*Art. 3º Este Ato Declaratório Interpretativo entra em vigor na data de sua publicação.*

*Brasília/DF, 21 de dezembro de 2015.*

***HORMINO DE ALMEIDA JÚNIOR***

Vê-se que a legislação impôs que não haveria cobrança complementar da alíquota do ITBI quando o instrumento fosse prenotado no Cartório de Registro de Imóveis até o final de 2015, em consonância com os arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil que assinalam que a transferência de domínio do bem imóvel se dá com o registro do título translativo no cartório respectivo, não sendo suficiente para afastar referida cobrança apenas a escritura do cartório de Registro Civil.

No caso dos autos, muito embora tenha sido solicitado o lançamento do imposto para pagamento em 01/12/2015, com o deferimento do parcelamento do débito, com a sua quitação em 11/3/2016, somente houve o protocolo no registro de imóveis em 2016, quando então já vigia a Lei que majorou a alíquota do imposto.

Impõe considerar que, em se tratando de ITBI, há o lançamento por declaração, ou seja, o contribuinte informa que pretende realizar a transmissão de bem imóvel, de forma que a Fazenda Pública constitui o imposto com a emissão de um boleto com a identificação dos elementos da obrigação tributária (art. 147 do CTN).

Contudo, essa atividade administrativa não interfere na caracterização do fato gerador, que somente ocorre com a averbação no registro de imóveis, que no caso dos autos ocorreu em 2016. Com efeito, o fato gerador somente se opera com o efetivo registro do título translativo da propriedade perante o Cartório do Registro de Imóvel, uma vez que os negócios jurídicos que visem a transferir a propriedade imobiliária somente produzem eficácia após o seu registro.

Nestes termos, tenho que a r. sentença é de ser mantida, sendo cabível o recolhimento suplementar da alíquota decorrente de majoração tratada em Lei (Lei n. 5.452/2012), conforme determinou a administração tributária.

A respeito do tema, destaco precedente jurisprudencial:

***“PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ITBI. FATO GERADOR. REGISTRO IMOBILIÁRIO. MUDANÇA DE ALÍQUOTA. SUSPENSÃO DA COBRANÇA COMPLEMENTAR. TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. DECISÃO MANTIDA. 1. É cediço que o fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário. 2. A tutela de urgência tem por objetivo proteger o direito diante da necessidade de uma decisão urgente sob a análise de cognição não exauriente. São requisitos para a concessão da tutela de urgência a probabilidade do direito e perigo de dano ou risco para o resultado útil do processo (art. 300, do CPC/15). 3. Na hipótese, considerando que em sede de agravo de instrumento a cognição é sumária e levando em conta que o mérito da ação anulatória do agravante tem relação direta com a interpretação do fato gerador do ITBI, entende-se que neste momento processual não se verifica a presença dos elementos que evidenciam a probabilidade de direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, uma vez que por ocasião do***

*registro já vigia a lei que aumentou a alíquota do ITBI. 4. Recurso conhecido e improvido. Decisão mantida. (Acórdão n.974733, 20160020332949AGI, Relator: GISLENE PINHEIRO 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 19/10/2016, Publicado no DJE: 25/10/2016. Pág.: 1555/1599)*

Por fim, em relação aos honorários advocatícios, majoro a verba em 5% do valor da causa, tornando-a definitiva, em razão do disposto no art. 85, §2º e 11 do CPC, em 15% do valor da causa.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

**A Senhora Desembargadora LEILA ARLANCH - 1º Vogal**

Com o relator

**A Senhora Desembargadora GISLENE PINHEIRO - 2º Vogal**

Com o relator

**DECISÃO**

CONHECIDO. IMPROVIDO. UNANIME.