



Notícias



ITBI – EXIGÊNCIA DE RECOLHIMENTO COMPLEMENTAR EM RAZÃO DO AUMENTO DE ALÍQUOTA DE 2% PARA 3% - POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO

Uma empresa adquiriu um imóvel mediante escritura pública lavrada em dezembro de 2015 e pagamento antecipado no cartório de notas do ITBI de 2%. O pedido de registro, pela empresa, da escritura pública ocorreu também em dezembro de 2015.

Para a efetivação do registro da escritura pública de compra e venda, o cartório exigiu o recolhimento complementar do ITBI, em função do aumento da alíquota de 2 para 3% (majoração em decorrência do artigo 5º da Lei Distrital 5.452/2015, com vigência a partir de 1º/01/2016).

Desta forma, a empresa ingressou com ação anulatória de débito c/c compensação ou restituição da diferença de alíquota recolhida, em razão da ilegalidade da exigência do recolhimento suplementar de ITBI, aumento da alíquota de 2% para 3%.

O acórdão do TJDF afirmou que a aquisição do bem imóvel faz-se então à vista da conjugação de dois requisitos: título de aquisição (documento que incorpora o negócio jurídico de transferência do domínio) e modo de aquisição (registro do título no Cartório de Registro de Imóveis). Mas é preciso ter em conta que, segundo o artigo 1.246 do Código Civil, a eficácia do registro retroage à data da prenotação, ou seja, do pedido ou apresentação do título ao competente registro.

Assim, aqueles adquirentes que pediram o registro da respectiva escritura de compra e venda no ano de 2015, mas, antes da efetivação do registro, houve a exigência pelo cartório do recolhimento complementar do ITBI, em função do aumento da alíquota de 2 para 3%, poderão, até dezembro de 2020, requererem a restituição ou compensação atualizada do valor equivalente ao percentual de 1% do ITBI recolhido de forma complementar.



CARTÓRIOS PASSAM A INTEGRAR O SISTEMA DE CONTROLE E PREVENÇÃO À CORRUPÇÃO E À LAVAGEM DE DINHEIRO

A Corregedoria Nacional de Justiça – CNJ emitiu o Provimento nº 88, de 1º/10/2019, determinando que os cartórios de notas, protestos de títulos, registro de imóveis e registro de títulos e documentos e civis de pessoas jurídicas façam parte do sistema de instituições que combatem a corrupção, a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo.

A assinatura deste Provimento ocorreu em razão da Ação 12/2019 da Estratégia Nacional de Combate à Corrupção

e à Lavagem de Dinheiro (ENCCLA - Lei nº 9.613/98) e com a finalidade de regulamentar como os cartórios deverão agir para coibir a práticas dos referidos crimes. E, para tanto, determina que operações registradas em cartório e que levantarem suspeitas de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo sejam comunicadas à Unidade de Inteligência Financeira (UIF) (substituiu o COAF). Segundo o Provimento, a suspeita deverá ser informada até o dia útil seguinte ao ato praticado, sendo tais informações sigilosas.

As novas regras, que entraram em vigor em 03 de fevereiro de 2020, alcançam tabeliães e oficiais de todo o país, inclusive o de registro, sejam eles interventores, interinos e até autoridades com atribuição notarial e registral em consulados brasileiros no exterior. O Provimento abrange todos os atos e operações realizados em cartórios, como, por exemplo, compras e vendas de bens. O Provimento atribui aos tabeliães e registradores a responsabilidade de avaliar a suspeição dessas operações, bem como os valores envolvidos, a forma da realização das operações, finalidade e complexidade dos negócios, além dos instrumentos utilizados nas respectivas transações. Ou seja, o Provimento delega aos cartórios uma subjetividade ímpar de análise quanto à possível suspeição.

De acordo com o Provimento, configurarão operações suspeitas de lavagem de dinheiro ou ocultação de financiamento ao terrorismo, entre outras, aquelas sem o devido fundamento legal ou econômico. Em alguns casos, a comunicação deverá ser feita à UIF, sem necessidade de avaliação por parte do titular do cartório – operações que envolvam pagamento ou recebimento em espécie ou título de crédito emitido ao portador de valor superior a R\$ 30 mil, por exemplo. A comunicação de operações nesta faixa de preço abrange compra ou venda de bens móveis ou imóveis. Se envolver bem de luxo ou de alto valor (superior a R\$ 300 mil), qualquer operação será comunicada à UIF, independentemente da forma de pagamento.

Além disso, determina ainda que o Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB) criará e manterá o Cadastro Único de Clientes do Notariado (CCN), o qual reunirá as informações fornecidas pelos próprios notários de forma sincronizada ou com periodicidade, no máximo, quinzenal, além de disponibilizar neste cadastro uma listagem de fraudes efetivas e tentativas de fraude de identificação que restarem comunicadas pelos notários.

Assim, tendo em vista a subjetividade e a demasiada discricionariedade que o Provimento nº 88/2019 e alterações posteriores trazem aos negócios de compra e venda, a CBIC, através do CONJUR, GT Civil e Consumerista, coordenado pela advogada Andréia Moraes Mourão, apresentará sugestões de redação e possíveis alcance a algumas disposições e situações descritas no referido Provimento.

De acordo com informação veiculada no site Consultor Jurídico, em 11/03/2020, em um mês cartórios informam 37.365 mil operações suspeitas ao Coaf.

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF