

A tributação na aquisição de imóveis via leilão judicial pós-pandemia

Durante essa crise o endividamento das famílias brasileiras alcançou índices jamais vistos, com enfoque especial para os atrasos nos pagamentos das parcelas de financiamento imobiliário, bem como outras dívidas como empréstimos bancários que podem incluir um bem imóvel como garantia.

18/09/2020 09:05:34

A pandemia mundial de 2020, instaurada pelo coronavírus veio para mudar para sempre a forma como as pessoas se relacionam, trabalham, consomem e vivem. Durante a crise da saúde, segundo pesquisa de endividamento e inadimplência do consumidor (Peic) encomendada pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), o endividamento das famílias brasileiras alcançou índices jamais vistos, com enfoque especial para os atrasos nos pagamentos das parcelas de financiamento imobiliário, bem como outras dívidas como empréstimos bancários que podem incluir um bem imóvel como garantia.

De fato, devido a alta inadimplência, o número de imóveis que irá para hasta pública, o famoso leilão, irá aumentar significativamente, tornando-se uma possibilidade de investimento para quem está capitalizado. Segundo John F. Kennedy, "quando escrito em chinês a palavra crise compõe-se de dois caracteres: um representa perigo e o outro representa oportunidade".

Ao contrário do pensamento majoritário da sociedade brasileira, o procedimento de aquisição de imóvel em leilão judicial é seguro, regulado pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e acompanhado de perto por um Juiz. Não menos importante, recomenda-se severamente, que haja acompanhamento por um advogado especializado com o objetivo de se evitar quaisquer surpresas desagradáveis.

Ainda que seja um procedimento seguro e confiável, a pergunta permanece: Mas por que arrematar ao invés de realizar investimentos mais convencionais? Ora, a arrematação de imóvel via leilão possa se tornar uma excelente oportunidade para adquirir um bem imóvel por, em média, 55% do seu valor. Ou seja, é possível comprar um bem para moradia ou investimento por metade do seu preço real.

Salvo disposição em sentido diverso, sobre a arrematação há apenas a incidência do Imposto de

Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI), calculado à alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação. No passado muito se discutiu acerca da base de cálculo, se seria (i) o valor de mercado ou (ii) de arrematação. A boa notícia é que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu recentemente que a alíquota deve ser calculada sobre o valor do arremate, inclusive para leilões extrajudiciais.

Importa esclarecer que arrematação com fins de investimento poderá ser tributado quando da revenda do imóvel, em razão do ganho de capital (lucro imobiliário) para o investidor, que será tributado na modalidade de Imposto de Renda.

Dessa forma, o leilão judicial, que hoje ainda é desconhecido da grande maioria dos investidores, se mostra uma forma segura e com retornos altamente atrativos, notadamente porque a incidência da alíquota do ITBI acabará por recair sobre base de cálculo inferior ao que deveria incidir em uma compra e venda regular, em razão do valor da arrematação.