



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 542306/2018

REQUERENTE: CESAR MOTTA DE OLIVEIRA

OBJETO: ITBI – NÃO INCIDÊNCIA SOBRE CONSTRUÇÃO

DECISÃO

Trata-se de impugnação do sujeito passivo quanto à incidência de ITBI sobre construção realizada por ele próprio após a transferência do terreno de matrícula 25.021.

O requerimento foi instruído com a cópia da matrícula do imóvel, em que consta a transferência ao requerente na data 01/08/1995, cópia da ART referente ao projeto e execução da construção datada de 19/12/1996, alvará de licença emitido pelo Município de Criciúma datado de 25/10/1999, solicitação realizada à companhia de energia elétrica (CELESC) em 21/12/1998, transcrição da Súmula 100 do STF e cópia da guia de ITBI.

Apresentada réplica às fls. 20-21 o processo retornou para julgamento de primeira instância.

É o relatório. Decido.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Com base na análise da documentação juntada no processo, verifica-se incontestável o fato de que a construção foi realizada sobre o imóvel após a transferência do terreno ao requerente, considerando que os documentos relacionados à obra sobre o terreno são todos posteriores ao ano de 1995, quando ocorreu a transferência.

O art. 35 do CTN c/c o art. 156, II, da atual CF, estabelece que o fato gerador do ITBI 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.

No direito brasileiro, a transmissão da propriedade imobiliária ocorre mediante **o registro do título translativo no Registro de Imóveis** (CC, art. 1.245).

A jurisprudência nos tribunais superiores – STJ e STF, é no sentido de que o fato gerador do ITBI ocorre com o registro do título no cartório imobiliário, estando inclusive o entendimento sumulado:

Súmula 110 – STF: O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

Não obstante, o STF pacificou o entendimento de que a construção realizada inequivocamente pelo promitente comprador não incide na base de cálculo para cobrança do ITBI:

Súmula 470 – STF: O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada,



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

Desse modo, a conclusão a que se pode chegar é a de que a base de cálculo a ser considerada no caso sob análise é o valor do terreno, desconsiderando-se qualquer construção posterior à transferência de propriedade. A doutrina não destoa:

Assim, temos que a base de cálculo é o valor venal do imóvel efetivamente vendido, e não aquele existente no momento em que se formaliza a transmissão de propriedade. (CARNEIRO, 2018, p. 125)

Ante todo o exposto, **julgo procedente a impugnação**, para que o cálculo do ITBI seja realizado apenas sobre o valor do terreno transferido. Considerando que o valor originário não ultrapassa cem vezes o valor da UFM, sem necessidade de recurso de ofício.

Após, retorne-se para decisão.

Criciúma - SC, 20 de março de 2019.


Giovana Maria Ghisi da Silva
Procuradora do Município
OAB 42830