

**Pacotes Pós-Edital**  
*Materiais Demonstrativos Ass.*  
*Procuradorias*

Autor:

30 de Abril de 2021

## AULA 02: ITBI – IMPOSTO SOBRE 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 ELES RELATIVOS

Prezados alunos,

Estamos num curso voltado à prova do concurso público para o cargo de **Procurador do Município de Jundiaí/SP**.

Estudaremos, agora, o ITBI, que não é um imposto tão complexo em termos legislativos, apesar da grande produção jurisprudencial sobre ele.

Como já alertado anteriormente, além dos aspectos teóricos relativos a cada um dos temas acima, **complementaremos as nossas aulas com as disposições legais específicas previstas na legislação do Município de Jundiaí/SP (Código Tributário Municipal - Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) que estarão destacados na cor azul para facilitar a identificação e compreensão do que é específico da legislação local.**

De fato, após expormos os principais aspectos doutrinários, analisaremos como o assunto é tratado na referida legislação do Município.

**Mas não é só:** as nossas aulas também serão permeadas com os atuais entendimentos jurisprudenciais acerca de cada tema estudado.

E como de praxe, deixo abaixo os meus contatos caso sobrevenha alguma dúvida ou acaso queira dar sugestões.

Um forte abraço!

**Prof. Rodrigo Martins**



[rodrigodireitotributario@gmail.com](mailto:rodrigodireitotributario@gmail.com)



[@professorrodrigomartins](https://www.instagram.com/professorrodrigomartins)



[Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno](#)



# SUMÁRIO

1 – Introdução.....	4
2 – Competência .....	4
3 – Classificação .....	5
4 – A Origem Imediata do ITBI .....	7
5 – Instituição do ITBI por meio de legislação do ente tributante .....	8
6 – Hipótese de incidência (fato gerador <i>in abstracto</i> ) .....	8
6.1 – A transmissão, inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de (i) bens imóveis por natureza e por acessão física; e de (ii) direitos reais sobre imóveis, exceto de garantia. ....	9
6.2 – A Cessão de direitos à aquisição de bens imóveis .....	15
6.3 – Hipóteses de Incidência previstas no Código Tributário do Município de Jundiaí/SP .....	15
6.4 – Aspectos Controvertidos acerca da incidência do imposto.....	20
6.4.1 – ITBI e a promessa de compra e venda .....	20
6.4.2 – ITBI e a usucapião.....	21
6.4.3 – ITBI e a desapropriação (ou retrocessão).....	22
6.4.4 – ITBI e arrematação em hasta pública .....	22
6.4.5 – ITBI e partilha de bens .....	24
6.4.6 – ITBI e o usufruto .....	27
6.4.7 – ITBI e domínio útil.....	28
6.4.8 – ITBI e promessa de cessão de direitos .....	30
7 – Aspecto Espacial.....	31
8 – Aspecto Temporal .....	35
8.1 – Aspecto temporal na transmissão .....	35
8.2 – Aspecto temporal na cessão .....	36



9 – Sujeito Passivo.....	37
9.1 – Sujeito passivo por solidariedade .....	37
10 – Base de Cálculo .....	38
11 – Alíquota .....	47
11.1 – Progressividade .....	48
12 – Imunidade .....	53
12.1 – Imunidades gerais .....	53
12.2 – Imunidades específicas .....	54
12.2.1 – Imunidades específica na integralização de capital.....	54
12.2.1.1 – “ Não incidência” do ITBI na desincorporação.....	63
12.2.1.2 – Imunidades específica na transmissão da propriedade imóvel para fins de reforma agrária .....	65
13 – Isenções de ITBI no Município de Jundiaí/SP.....	66
14 – Lançamento.....	67
15 – Da Arrecadação .....	68
16 – Da Restituição .....	69
17 – Da Obrigação Acessória do Contribuinte.....	70
18 – Das Obrigações dos Notários e Oficiais de Registro de Imóveis.....	70
19 – Das Disposições Gerais.....	70
20 – Resumo da Matéria.....	71
21 – Questões para Você Treinar.....	71
22 – Gabarito .....	79
Considerações Finais.....	79



## 1 – INTRODUÇÃO

Os impostos ordinários de competência dos Municípios (e, portanto, também da competência do Distrito Federal, que cumula as competências estaduais e municipais conforme destacaremos abaixo) estão descritos nos incisos do art. 156 da CF/88 – Constituição Federal de 1988:

**CF/88:** Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - 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;

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993)

Nesta aula analisaremos os principais aspectos do **ITBI – IMPOSTO SOBRE 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 ELES RELATIVOS**, previsto no inciso II do art. 156 em questão.

4

## 2 – COMPETÊNCIA

O art. 156, inciso II, da CF/88 outorga **competência tributária aos Municípios** para instituir o **ITBI**:

**CF/88:** Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - 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;

(...).

Paralelamente, o art. 147 do texto constitucional prescreve o seguinte:

**CF/88:** Art. 147. Competem à União, em Território Federal, os impostos estaduais e, se o Território não for dividido em Municípios, cumulativamente, os impostos municipais; ao Distrito Federal cabem os impostos municipais.

Assim, de acordo com o art. 147 em questão, competem:



- ✚ À União, em Território Federal (acaso existente), os impostos municipais (incluindo, portanto, o ITBI em estudo), se o Território não for dividido em Municípios; e
- ✚ Ao Distrito Federal, da mesma forma (já que ele não é dividido em Municípios), os impostos municipais (incluindo-se, assim, da mesma forma, o referido ITBI).

Trata-se da denominada competência tributária cumulativa, própria do Distrito Federal, dos Territórios Federais (acaso existentes) e dos Municípios (no caso em estudo, relativamente ao ITBI).

Portanto, o ITBI é um imposto municipal, podendo ser instituído, também, pelo Distrito Federal e pelos Territórios Federais nas hipóteses previstas no art. 147 da Constituição Federal de 1988 acima transcrito.

**Atenção:** tendo em vista que o ITBI é um imposto de competência tributária cumulativa entre os Municípios, o Distrito Federal e os Territórios Federais (nas hipóteses constitucionais acima descritas), mostra-se incorreto afirmar que tal imposto é competência privativa ou exclusiva dos Municípios.

A competência dos Municípios para instituir o ITBI foi objeto de questionamento na prova do concurso para o cargo de Procurador da Câmara Municipal de São Caetano do Sul/SP, realizada no ano de 2012 pelo CAIPIMES:

Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

- transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos.
- operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários.
- 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.
- propriedade territorial rural.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa "c", pois é a única que retrata tributo de competência municipal, nos termos do art. 156 da CF/88. O ITCMD (alternativa "a") é da competência dos Estados e do Distrito Federal, nos termos do art. 155 da CF/88. O IOF e o ITR (alternativas "b" e "d", respectivamente, são da competência da União, nos termos do art. 153 da CF/88.

### 3 – CLASSIFICAÇÃO

Dentre as classificações possíveis, o ITBI mostra-se como um imposto eminentemente fiscal (tomando por base a classificação que tripartite os tributos em fiscais, extrafiscais e parafiscais), não



servindo, assim, à regulação do mercado ou da economia, assim como ocorre com alguns impostos (II, IE, IPI, IOF).

Possui, portanto, função arrecadatória.

O ITBI também é considerado um imposto direto, pois grava diretamente o patrimônio do contribuinte, não sendo do tipo de imposto que comporta repasse no preço.

A incidência do ITBI sobre o patrimônio (e, por consequência, sua natureza de imposto direito) foi objeto de questionamento em prova de concurso para o cargo de Procurador do Município de São Gonçalo do Amarante/CE, realizada no ano de 2014 pelo Instituto Pró-Município:

Assinale a opção incorreta quanto à classificação dos impostos:

- a) ITBI, ITCD e ITR incidem sobre patrimônio;
- b) IOF e IPI incidem sobre circulação;
- c) IPVA, IPTU e IR incidem sobre renda;
- d) II e IE incidem sobre comércio exterior;
- e) ISS incide sobre serviço.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”, pois o IPVA e o IPTU incidem sobre direito de propriedade (patrimônio), e não sobre a renda.

O mesmo tema também foi abordado na prova do concurso para o cargo de Procurador da ALERJ, realizada no ano de 2017 pela FGV:

São tributos classificados como indiretos, de competência da União, Estados e Municípios, respectivamente:

- a) Imposto sobre produtos industrializados - IPI, Imposto sobre a transmissão causa mortis e doação – ITD e Imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI;
- b) Imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação – ICMS, Imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS e Imposto sobre Propriedade Territorial Rural – ITR, quando cobrado pelos Municípios;
- c) Contribuições de intervenção no domínio econômico - CIDE, Imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação – ICMS e Imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS;



d) Imposto sobre produtos industrializados – IPI, Imposto sobre a propriedade de veículos automotores – IPVA e Contribuição para o custeio da iluminação pública – COSIP, quando cobrada na conta de energia elétrica;

e) Imposto sobre produtos industrializados – IPI, Imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação – ICMS e Imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “e”. O ITBI, ITCMD, ITR, IPVA, a CIDE e a COSIP mencionados nas alternativas “a” até “d” não são tributos indireto.

## 4 – A ORIGEM IMEDIATA DO ITBI

Sabemos que existe outro imposto, de competência estadual, que também incide sobre a transmissão da propriedade, que é ITCMD - Imposto sobre a Transmissão “Causa Mortis” e Doações.

Pois bem. Na Constituição Federal anterior à de 1988 o que conhecemos hoje como ITBI constituía um único imposto junto com o ITCMD, cuja competência pertencia aos Estados.

Foi a Constituição Federal de 1988 que separou o ITBI do ITCMD, atribuindo a competência desse (do ITBI) aos Municípios, mantendo a competência quanto ao ITCMD aos Estados.

**Por isso não há regras gerais no CTN para o ITBI e para o ITCMD, separadamente.**

De fato, os artigos 35 a 42 do CTN se referem a tais tributos (ITBI e ITCMD) como se fossem um só, mas essa figura estruturada no CTN não existe mais.

**Por isso, atenção: os artigos 35 a 42 do CTN são aplicáveis a ambos os impostos (ITBI e ITCMD), desde que o intérprete não construa uma interpretação que contraste com a CF/88.**

Sabemos, porém, que na falta de normas gerais sobre um tributo (em Lei Complementar, como o CTN ou outra lei qualquer), as entidades tributantes passam a ter competência legislativa plena, nos termos do art. 24, § 3º, da CF/88, e art. 34, § 3º, do ADCT.

**Logo, naquilo em que o CTN for omissivo quanto ao ITBI e ao ITCMD, os Estados e o Distrito Federal poderão exercer sua competência legislativa plena.**



## 5 – INSTITUIÇÃO DO ITBI POR MEIO DE LEGISLAÇÃO DO ENTE TRIBUTANTE

Assim como ocorre em relação ao IPTU e ao ISS, com fundamento no dispositivo constitucional e nos dispositivos do CTN acima citados (e, obviamente, respeitando suas prescrições), cada um dos mais de 5.570 Municípios e o Distrito Federal podem, se quiser, instituir o ITBI por meio de suas respectivas leis ordinárias.

O Município de Jundiaí/SP instituiu o imposto em questão por meio do seu Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008).

## 6 – HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA (FATO GERADOR *IN ABSTRACTO*)

Conforme já visto acima, o inciso II do art. 156 da Constituição Federal prescreve que:

**CF/88:** Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - 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;

Assim, de acordo com a CF/88, o ITBI tem como fato gerador *in abstracto* (hipótese de incidência) 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.

Pois bem. O dispositivo constitucional em questão permite “desmembrar” o **fato gerador do ITBI** em **três** diferentes hipóteses:

**A primeira:** constitui fato gerador do ITBI a **transmissão, inter vivos**, a qualquer título, por ato oneroso, de (i) bens imóveis por natureza; de (ii) bens imóveis por acessão física;

**A segunda:** também constitui fato gerador do ITBI a transmissão de outros direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

**A terceira:** também constitui fato gerador do ITBI a **cessão onerosa** de direitos relativos à aquisição ou outros direitos reais sobre bens imóveis.



## 6.1 – A TRANSMISSÃO, *INTER VIVOS*, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE (I) BENS IMÓVEIS POR NATUREZA E POR ACESSÃO FÍSICA; E DE (II) DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS, EXCETO DE GARANTIA.

Veremos, neste subcapítulo, as duas primeiras hipóteses acima indicadas.

Pois bem. A compreensão dessas hipóteses depende da perfeita compreensão das expressões que caracterizam o fato gerador do referido ITBI. Vejamos:

**Transmissão:** corresponde à troca de titularidade, de uma pessoa para outra, por meio de um negócio jurídico.

**Atenção:** essa transmissão deve corresponder a uma forma derivada de aquisição da propriedade (negócio jurídico), e não a uma forma originária (como, por exemplo, na usucapião ou na desapropriação).

**Por ato *inter vivos*:** a transmissão vista acima deve ocorrer entre pessoas vivas (se ocorrer *causa mortis* poderá haver a incidência, a princípio, do ITCMD).

9

A não incidência do ITBI no caso de transmissão *causa mortis* foi objeto de questão na prova do concurso para o cargo de Procurador do Município de Chapecó/SC, realizada pela IOBV no ano de 2016:

Com relação ao Imposto Municipal sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é correto arguir que este poderá ser exigido:

- a) no ato que transfere por sucessão hereditária um bem imóvel.
- b) nos casos de permuta ou de doação.
- c) para a transferência de imóvel do sócio para a empresa quando em integralização de capital.
- d) nas transferências de titularidade advindas de imóveis arrematados ou adjudicados judicialmente.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. Observe que a alternativa “a” está incorreta porque o ITBI não incide de transmissão de imóvel em razão de sucessão hereditária (*causa mortis*), incidindo, no caso, o ITCMD. A alternativa “b” também está errada, pois sobre a doação incide o ITCMD. A alternativa “c” está errada porque a hipótese é contemplada com imunidade tributária (art. 156, § 2º, I, da CF/88).



**A qualquer título:** desde que haja a transmissão por ato entre vivos, não importa a forma do negócio jurídico. Poderá ser, dessa forma, por meio de uma compra e venda, por meio de uma cessão etc.

**Por ato oneroso:** o negócio jurídico de transmissão realizado a qualquer título entre pessoas vivas (conforme visto acima) deverá ser **oneroso** para que configure o fato gerador do ITBI (quando a transmissão ocorrer a título gratuito entre vivos, isto é, por meio de doação, poderá ensejar, a princípio, a incidência do ITCMD, e não do ITBI).

A necessidade de onerosidade foi explorada em questão da prova do concurso público para o cargo de Juiz Substituto do TJ-PA, realizada no ano de 2012 pela CESPE:

Assinale a opção correta a respeito do IPTU e do ITBI.

- a) As alíquotas do IPTU são fixadas pelos estados e pelo DF.
- b) Na doação de bem imóvel, há incidência do ITBI.
- c) Incide ITBI sobre a venda de ações de sociedade anônima proprietária de imóveis.
- d) Cabe à legislação federal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.
- e) É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do IPTU em função do número de imóveis do contribuinte.

10

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “e”. A alternativa “a” está errada porque as alíquotas do IPTU são fixadas pelos Municípios. A alternativa “b” (que trata do ITBI) está errada porque na doação ocorre um negócio jurídico gratuito, que atrai a incidência do ITCMD, e não do ITBI, que só incide sobre os negócios jurídicos onerosos. A alternativa “c” está errada porque o ITBI incide sobre operações que têm por objeto bem imóvel, e não ações (que são bens mobiliários). A alternativa “d” está errada porque a sujeição passiva do IPTU é estabelecida por lei complementar de caráter nacional (CTN), e não por lei federal.

A onerosidade também foi objeto de questionamento na prova do concurso para o cargo de Procurador Autárquico da MANAUSPREV, realizada no ano de 2015 pela FCC:

De acordo com a Constituição Federal, os Municípios têm competência tributária para instituir:

- a) o ITBI sobre as transmissões de bens imóveis, por compra e venda ou por doação.
- b) o ISSQN sobre a prestação de serviço de transporte intermunicipal de carga.
- c) a contribuição para o custeio do serviço de iluminação pública e a contribuição de melhoria.
- d) o ITR, observadas as cláusulas de convênio específico com a União para esse fim.



e) o IR sobre os rendimentos auferidos pelos funcionários estatutários dos órgãos que compõem sua administração direta.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”, conforme art. 149-A, da CF/88. A alternativa “a” (que trata do ITBI) está errada porque na doação – reitera-se – ocorre um negócio jurídico gratuito, que atrai a incidência do ITCMD, e não do ITBI, que só incide – reitera-se mais uma vez – sobre os negócios jurídicos onerosos. A alternativa “b” está errada porque a prestação de serviço de transporte intermunicipal de carga se sujeita à incidência do ICMS, nos termos do art. 155 da CF/88, e não do ISS. As alternativas “d” e “e” estão erradas porque os Municípios não têm competência tributária relativamente ao ITR e ao IR (o que eles – Municípios – têm é direito a parcela do produto da arrecadação, mas não a competência tributária em si).

**De bens imóveis, por natureza ou por acessão física:** o ITBI tem por objeto os bens imóveis por natureza ou por acessão física definidos como tal no art. 79 do Código Civil (Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente).

**Atenção: importa destacar que não incide ITBI sobre a transmissão de bens imóveis por acessão intelectual, pois esses não se encontram no âmbito de incidência delineado no inciso II do art. 156 da CF/88.**

11

**Imóveis por acessão intelectual** são aqueles que, apesar de intrinsecamente móveis, estão atrelados a um bem imóvel, como, por exemplo, máquinas instaladas em um galpão para funcionamento de uma indústria, ou o direito à sucessão aberta (art. 80, inciso II, do Código Civil).

**Atenção novamente: como o referido âmbito de incidência refere-se somente e tão somente a bem imóvel por natureza ou por acessão física, e como o legislador do ente tributante não pode ampliar e nem alterar tais conceitos (por imposição do artigo 110 do CTN), não há como pretender fazer incidir o ITBI sobre a venda de ações de pessoa jurídica proprietária de bens imóveis, como se essa fosse um imóvel. Apesar de ser proprietária de imóveis, a pessoa jurídica não é, em si, um bem imóvel.**

A impossibilidade da incidência do ITBI sobre a venda de ações de pessoa jurídica proprietária de bens imóveis foi explorada em questão da prova do concurso público para o cargo de Juiz Substituto do TJ-PA, realizada no ano de 2012 pela CESPE:

Assinale a opção correta a respeito do IPTU e do ITBI.

- a) As alíquotas do IPTU são fixadas pelos estados e pelo DF.
- b) Na doação de bem imóvel, há incidência do ITBI.
- c) Incide ITBI sobre a venda de ações de sociedade anônima proprietária de imóveis.



d) Cabe à legislação federal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

e) É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do IPTU em função do número de imóveis do contribuinte.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “e”. A alternativa “a” está errada porque as alíquotas do IPTU são fixadas pelos Municípios. A alternativa “b” (que trata do ITBI) está errada porque na doação ocorre um negócio jurídico gratuito, que atrai a incidência do ITCMD, e não do ITBI, que só incide sobre os negócios jurídicos onerosos. A alternativa “c” está errada porque o ITBI incide sobre operações que têm por objeto bem imóvel, e não ações (que são bens mobiliários). A alternativa “d” está errada porque a sujeição passiva do IPTU é estabelecida por lei complementar de caráter nacional (CTN), e não por lei federal.

**Atenção, muita atenção mais uma vez: todos os elementos acima comentados permitem concluir que incide o ITBI sobre a renúncia translativa renúncia que transmite a titularidade) onerosa de herança consistente em bem imóvel, de herdeiro em favor de outro herdeiro (entre vivos), posto que –reitera-se – presentes todos aqueles elementos.**

12

Essa incidência do ITBI foi explorada em prova para o cargo de Procurador do Município de Curitiba, realizada no ano de 2015 pelo NC-UFPR:

Nos termos da Constituição de 1988, compete aos Municípios instituir imposto sobre 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. (...). Sobre o ITBI, considere as afirmativas a seguir:

1. Nos casos de renúncia translativa da herança de herdeiro em favor de outro herdeiro, será devido o ITBI quando referida transferência for onerosa e tiver por objeto bem imóvel.
2. No Município de Curitiba, o valor venal do imóvel, base de cálculo do ITBI, será determinado pela Administração, mediante avaliação procedida por profissional habilitado, o qual observará, para tanto, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) relativas à avaliação de imóveis.
3. Em caso de arrematação judicial, deve-se considerar como base de cálculo do ITBI o valor alcançado na hasta pública.
4. O ITBI não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

Assinale a alternativa correta



- a) Somente as afirmativas 1 e 4 são verdadeiras.
- b) Somente as afirmativas 1, 2 e 3 são verdadeiras.
- c) Somente as afirmativas 1, 2 e 4 são verdadeiras.
- d) Somente as afirmativas 2, 3 e 4 são verdadeiras.
- e) As afirmativas 1, 2, 3 e 4 são verdadeiras.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “e”, segundo a qual todas as assertivas encontram-se corretas. Destacamos a assertiva nº 1, que se refere à renúncia onerosa à herança consistente em bem imóvel em favor de outro herdeiro. Nessa hipótese encontram-se presentes os elementos caracterizadores do fato gerador do ITBI. As demais assertivas serão analisadas no transcorrer desta aula.

**E de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia:** além da transmissão da titularidade em si (propriedade, que é o direito real “por excelência”), também incide ITBI na transmissão, *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, dos demais direitos reais sobre bens imóveis, exceto aqueles direitos reais de garantia.

13

Os direitos reais são aqueles previstos no art. 1.225 do Código Civil:

**CC:** Art. 1.225. São **direitos reais**:

- I - a **propriedade**;
- II - a **superfície**;
- III - as **servidões**;
- IV - o **usufruto**;
- V - o **uso**;
- VI - a **habitação**;
- VII - o **direito do promitente comprador do imóvel**;
- VIII - o **penhor**;
- IX - a **hipoteca**;
- X - a **anticrese**.



XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Assim, **dentre esses direitos reais descritos no art. 1225 do Código Civil, só não incidirá o ITBI na transmissão de direitos relativos:**

(i) à **anticrese** (entrega de bem imóvel ao credor para que esse, em compensação da dívida, perceba os frutos e rendimentos desse imóvel),

(ii) à **hipoteca** (direito segundo o qual o proprietário de imóvel vincula seu imóvel ao pagamento de sua dívida, mas continua na posse do bem) e

(iii) ao **penhor** (direito real de garantia que recai sobre bens móveis alheios, cuja posse é transferida ao credor, como forma de garantia do débito).

A não incidência do ITBI na transmissão de direitos reais de garantia foi objeto de questão na prova do concurso para o cargo de Procurador do TCM-RJ, realizada no ano de 2015 pela FCC:

14

Certo município, para ver aumentada sua arrecadação através do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos por ato oneroso de bens imóveis – ITBI, amplia a incidência do imposto sobre a alienação fiduciária de bem imóvel. Esta medida é:

a) perfeitamente válida, já que na alienação fiduciária a propriedade fiduciária já é transferida para o credor fiduciário.

b) ilegal, pois não há transmissão onerosa de bem imóvel na alienação fiduciária, posto que a transmissão é gratuita.

c) inconstitucional, pois a Constituição Federal exclui da regra matriz de incidência do ITBI os direitos reais de garantia.

d) ilegal, enquanto direito real de garantia, pois só pode haver a incidência do ITBI com o registro da garantia do cartório de registro de imóveis.

e) constitucional, pois a alienação fiduciária de bem imóvel é uma cessão de direito real de aquisição, passível de tributação por ITBI se o negócio for oneroso.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”. De fato, a medida é inconstitucional (e não ilegal), pois contraria a hipótese de incidência (fato gerador in abstracto) do ITBI como delimitado no inciso II do art. 156 da Constituição Federal, que exclui, expressamente, da incidência desse



imposto, os direitos reais de garantia. Logo, a medida é inconstitucional, e não meramente ilegal.

## 6.2 – A CESSÃO DE DIREITOS À AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS

A cessão de direitos é um negócio jurídico por meio do qual ocorre a transmissão de direitos sobre determinado bem, que não a propriedade em si.

O objeto da cessão pode ser um direito sobre bens móveis ou imóveis: por expresso mandamento constitucional, **o fato gerador do ITBI alcança somente a cessão de direitos sobre bens imóveis.**

Por meio desse negócio jurídico o “vendedor”, cuja correta denominação é cedente, repassa ao “comprador”, cuja correta denominação é “cessionário”, os direitos sobre o bem objeto da cessão.

Especificamente em relação a bens imóveis, a cessão de direitos é frequentemente utilizada quando o cedente não possui a escritura definitiva do imóvel (como não tem o imóvel registrado em seu nome, o cedente não pode ser considerado, juridicamente, o seu proprietário, e se não é proprietário não poderá alienar, por consequência, a propriedade, podendo ceder, no entanto, eventuais direitos à aquisição de que for titular, como aqueles decorrentes, por exemplo, de uma promessa de compra e venda) ou em caso de transmissão de direitos proveniente de sucessão.

15

Assim, **todas as vezes que a cessão tiver por objeto direitos à aquisição de bem imóvel, será fato gerador do ITBI.**

## 6.3 – HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA PREVISTAS NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ/SP

Fundamentando-se na competência dada pela Constituição Federal (e reproduzindo as hipóteses de incidência acima já vistas), o Município de Jundiaí/SP estipulou as seguintes materialidades para o ITBI que são apresentadas no art. 137 do seu Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 137. O imposto sobre 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 **tem como fato gerador:** (Redação dada pela Lei Complementar nº 467/2008):

I - a transmissão de bem imóvel por natureza ou por acessão física;

II - a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.



**Atenção, não se esqueça que são direitos reais sobre bens imóveis:**

- ✍ Propriedade;
- ✍ Superfície;
- ✍ Servidões;
- ✍ Usufruto;
- ✍ Uso;
- ✍ Habitação;
- ✍ Direto do promitente comprador do imóvel;
- ✍ Concessão de direito real de uso; e
- ✍ Laje.

Não se esqueça, também, de que **os direitos reais de garantia estão fora do campo de incidência do ITBI**, sendo eles:

- ✍ Penhor;
- ✍ Hipoteca; e
- ✍ Anticrese.

Pois bem. Em seguida, o art. 138 do Código Tributário do Município de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008), houve por bem especificar cada uma das operações sujeitas à incidência do imposto em estudo:

16

Art. 138. O imposto incidirá especificamente sobre as seguintes mutações patrimoniais:

I - a compra e venda, pura e condicional, e atos equivalentes;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - o mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o caso de o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

V - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VI - as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor de bens imóveis acima da respectiva meação, com pagamento da outra parte, quer seja efetivado sob a forma de moeda, bens ou serviços; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

VII - as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota parte ideal, com pagamento da outra parte, quer seja efetivado sob a forma de moeda, bens ou serviços; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).



VIII - o uso, usufruto e a enfiteuse; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

IX - as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel;

X - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XI - a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;

XII - a cessão de direitos de concessão real do direito de uso; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

XIII - a cessão de direitos de posse para efeito da usucapião; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

XIV - a cessão de direitos de usufruto;

XV - a cessão de direitos à sucessão;

XVI - a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XVII - a acessão física quando houver pagamento de indenização;

XVIII - a cessão de direitos possessórios;

XIX - a promessa de transmissão de propriedade, através de compromisso devidamente quitado;

XX - incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos I e II do art. 139;

XXI - transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

XXII - instituição e extinção de direito de superfície;

XXIII - qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter vivos”, não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis, exceto os de garantia (Redação dada pela Lei Complementar nº 467/2008);

XXIV - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º Será devido novo imposto:

I - quando o vendedor exercer o direito de prelação;



II - no pacto de melhor comprador;

III - na retrocessão;

IV - na retrovenda.

XXV - a consolidação da propriedade fiduciária. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 2º Equipara-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

I - a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza, inclusive nos casos em que a co-propriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;

II - a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do Município;

III - a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

Pois bem. Como forma de tornar a hipótese de incidência desse imposto o mais clara possível, o art. 139 do referido *códex* estabelece, ainda, **quando não incide o ITBI:**

18

Art. 139. O **imposto não incide** sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

I - **efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;**

II - **decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;**

III - **no substabelecimento de procuração em causa própria ou com poderes equivalentes que se fizer para o efeito de receber o mandatário a escritura definitiva do imóvel;**

IV - **na retrovenda, perempção ou retrocessão, bem como nas transmissões clausuladas com pacto de melhor comprador ou comissário, quando voltem os bens ao domínio do alienante, por força de estipulação contratual ou falta de destinação do imóvel desapropriado, não se restituindo o imposto pago.**

§ 1º *O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.* (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).



§ 2º Caracteriza-se a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos posteriores à aquisição, decorre de transações mencionadas no § 1º deste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 2º deste artigo levando-se em conta os 3 (três) anos subseqüentes à data de aquisição, observado o disposto no § 4º deste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 4º Verificada a preponderância referida neste artigo, o imposto será devido nos termos da legislação vigente à data da aquisição sobre o valor do bem ou direito nessa data, com a incidência de atualização monetária e dos acréscimos legais. (Redação dada pela Lei Complementar nº 587/2018).

§ 5º O disposto no § 1º deste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 6º Na extinção de pessoa jurídica ou na desincorporação do patrimônio de pessoa jurídica, o imposto incide quando o imóvel for transmitido a pessoa distinta daquela que o integralizou ao capital social. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 7º O imposto não incide sobre a transmissão de bens ou direitos em decorrência de extinção de pessoa jurídica ou de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos, quando retornarem aos mesmos transmitentes nas mesmas proporções que foram integralizadas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

Muito embora o legislador municipal tenha dado a tais hipóteses a nomenclatura de “não incidência”, é possível verificar que os incisos I e II do referido artigo tratam, em verdade, de hipóteses de imunidade tributária, previstas no inciso I do § 2º do art. 156 da CF/88<sup>1</sup>, da qual nos ocuparemos adiante.

---

<sup>1</sup>Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: (...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;



## 6.4 – ASPECTOS CONTROVERTIDOS ACERCA DA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO

Assim como ocorre em relação a diversos tributos, ao longo dos anos surgiram diversos aspectos polêmicos acerca da incidência – ou não – do ITBI.

A solução da maior parte dessas controvérsias envolve o domínio dos conceitos acima vistos – que delinham a incidência do imposto – e a maior parte delas já foram solucionadas pelo Poder Judiciário, conforme veremos adiante, quanto a alguns dos aspectos que mais causaram polêmica.

### 6.4.1 – ITBI e a promessa de compra e venda

Vários Municípios estipulam, em suas leis, que o Contrato **Particular** de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel constitui fato gerador do ITBI.

Contudo, o STF tem julgado inconstitucional esse tipo de exigência legal, sobre o fundamento – **atenção** – **de que o um contrato particular não levado a registro não tem força jurídica para transferir a propriedade, o que depende do registro da competente escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245/1.247 do Código Civil:**

**AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. DIREITO TRIBUTÁRIO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEVIDO PROCESSO LEGAL. ITBI. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. A jurisprudência do STF se consolidou no sentido de que suposta ofensa aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa, do contraditório e dos limites da coisa julgada, quando a violação é debatida sob a ótica infraconstitucional, não apresenta repercussão geral. Precedente: RE-RG 748.371, de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, DJe 1º.8.2013.**

**2. A transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro público, momento em que incide o Imposto Sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI), de acordo com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Logo, a promessa de compra e venda não representa fato gerador idôneo para propiciar o surgimento de obrigação tributária. 3. Agravo regimental a que se nega provimento (STF, 1ª T., ARE 807255-AgR/RJ, Rel. Min. Edson Fachin, j. em 06/10/2015, DJe em 29/10/2015).**

No mesmo sentido, **a jurisprudência do STJ:**

**PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DEVIDO ENFRENTAMENTO DAS QUESTÕES RECURSAIS. INCONFORMAÇÃO COM A TESE ADOTADA. TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO INCIDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. DECRETO 16.419/06. LEI LOCAL. SÚMULA 280/STF.**

(...)



**2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o fato gerador de ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do imóvel, sendo inexigível no contrato de promessa de compra e venda. Incide, portanto, a Súmula 83/STJ (STJ, 2ª T., AgRg no AREsp 813620/BA, Rel. Min. Humberto Martins, j. em 17/12/2015).**

**Portanto, a exigência do ITBI por ocasião da celebração de Contrato PARTICULAR de Promessa de Compra e Venda é inconstitucional, porquanto a Constituição Federal exige, no art. 156, inciso II, a transferência da propriedade imóvel, o que se aperfeiçoa com o registro, nos termos da lei civil.**

A inconstitucionalidade da legislação que prevê a incidência do ITBI na celebração de Contrato de Promessa de Venda e Compra foi objeto de questão no concurso para o cargo de Procurador do Município de Salvador, em prova realizada pela CESPE no ano de 2015:

Acerca do ITBI, assinale a opção correta com base nas disposições do CTRMS/2006 e na jurisprudência dos tribunais superiores.

- a) Compete ao município em que esteja domiciliado o adquirente do bem imóvel a tributação pelo ITBI.
- b) Regra expressa no código tributário em apreço admite a inclusão de obrigações tributárias não constituídas referentes ao ITBI em parcelamento administrativo de débitos.
- c) Para o STF, é inconstitucional a incidência do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda, tendo em vista que o fato jurídico que autoriza a cobrança do tributo é a transferência da propriedade imóvel, que se aperfeiçoa com o registro.
- d) O ITBI não incide sobre a transferência onerosa de servidão predial.
- e) Em atenção ao princípio da capacidade tributária, admite-se a progressividade de alíquotas do ITBI conforme o da transação imobiliária.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”, que reflete, justamente, os entendimentos jurisprudenciais acima retratados.

#### 6.4.2 – ITBI e a usucapião

Conforme vimos acima, **o ITBI não incide nas hipóteses de aquisição originária da propriedade**, pois nesses casos inexistente transmissão (troca de titularidade, de uma pessoa para outra, por meio de um negócio jurídico).

Como a aquisição de imóvel por usucapião é **modo originário**, **não está sujeita, portanto, à incidência do referido imposto.**



De fato, vale reiterar: a incidência do ITBI exige a ocorrência de um modo derivado de aquisição da propriedade. Ou seja, quando a posse decorre de um negócio jurídico com a transmissão do imóvel pelo possuidor a outro, sendo necessário o consentimento precedente do possuidor durante a transferência.

**Contudo, atenção: acaso ocorra a cessão de direitos à aquisição de bem imóvel por usucapião, haverá a incidência do imposto, pois é hipótese de cessão de direitos à aquisição, que se enquadra no fato gerador do imposto.**

### 6.4.3 – ITBI e a desapropriação (ou retrocessão)

Como a **desapropriação** também é forma **originária** de aquisição da propriedade, igualmente **não é alcançada pela hipótese de incidência** (fato gerador in abstracto) do ITBI (que exige, reitera-se, a ocorrência de um modo originário de aquisição).

O mesmo raciocínio é estendido à retrocessão, correspondente ao “desfazimento” da desapropriação.

O inciso IV do art. 139 do Código Tributário do Município de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) dispõe sobre a não incidência do ITBI na retrocessão, vejamos:

22

Art. 139. O **imposto não incide** sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

(...)

**IV - na retrovenda, perempção ou retrocessão, bem como nas transmissões clausuladas com pacto de melhor comprador ou comissário, quando voltem os bens ao domínio do alienante, por força de estipulação contratual ou falta de destinação do imóvel desapropriado, não se restituindo o imposto pago.**

(...)

### 6.4.4 – ITBI e arrematação em hasta pública

A **arrematação de bem imóvel em hasta pública** é considerada **forma derivada** de aquisição da propriedade (STJ, REsp 1.380.349/SE).

Como tal, **estará sujeita, portanto, à incidência do ITBI.**

Essa incidência restou implicitamente reconhecida no seguinte julgamento realizado pelo STJ:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM. VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA ARREMATAÇÃO.



I - O fato gerador do ITBI só se aperfeiçoa com o registro da transmissão do bem imóvel. Precedentes: AgRg no Ag nº 448.245/DF, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 09/12/2002, REsp nº 253.364/DF, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 16/04/2001 e RMS nº 10.650/DF, Rel. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, DJ de 04/09/2000. Além disso, já se decidiu no âmbito desta Corte que o cálculo daquele imposto “há de ser feito com base no valor alcançado pelos bens na arrematação, e não pelo valor da avaliação judicial” (REsp. n.º 2.525/PR, Rel. Min. ARMANDO ROLEMBERG, DJ de 25/6/1990, p. 6027). **Tendo em vista que a arrematação corresponde à aquisição do bem vendido judicialmente, é de se considerar como valor venal do imóvel aquele atingido em hasta pública.** Este, portanto, é o que deve servir de base de cálculo do ITBI.

II - Recurso especial provido (STJ, 1ª T., REsp nº 863.893/PR, Rel. Min. Francisco Falcão, j. em 17/10/2006, DJe em 07/11/2006).

Apesar de a discussão central versar sobre a base de cálculo do imposto, **restou reconhecida**, de forma indireta, **a incidência do ITBI na arrematação judicial.**

O Município de Jundiaí/SP prevê, expressamente, a incidência do referido imposto na arrematação e adjudicação em hasta pública, conforme o inciso V do acima já visto art. 138 do seu Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 138. O imposto incidirá especificamente sobre **as seguintes mutações patrimoniais:**

(...)

**V - a arrematação, a adjudicação e a remição;**

(...)

23

A incidência do ITBI na arrematação judicial de bem imóvel foi objeto de questão na prova do concurso para o cargo de Procurador do Município de Chapecó/SC, realizada no ano de 2016 pela IOBV:

Com relação ao Imposto Municipal sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é correto arguir que este poderá ser exigido:

- a) no ato que transfere por sucessão hereditária um bem imóvel.
- b) nos casos de permuta ou de doação.
- c) para a transferência de imóvel do sócio para a empresa quando em integralização de capital.
- d) nas transferências de titularidade advindas de imóveis arrematados ou adjudicados judicialmente.

Comentários:



Foi considerada correta a alternativa “d”. Observe que a alternativa “a” está incorreta porque o ITBI não incide de transmissão de imóvel em razão de sucessão hereditária (causa mortis), incidindo, no caso, o ITCMD. A alternativa “b” também está errada, pois sobre a doação incide o ITCMD. A alternativa “c” está errada porque a hipótese é contemplada com imunidade tributária (art. 156, § 2º, I, da CF/88).

#### 6.4.5 – ITBI e partilha de bens

A questão da incidência do ITBI na partilha de bens imóveis tem algumas peculiaridades.

**Em regra, não incide o imposto, pois, como as pessoas que partilham já são proprietárias do bem imóvel, não há ato de transmissão.** Elas estão somente repartindo um patrimônio comum, que já lhes pertence (copropriedade).

**Contudo, se na partilha alguém ficar com uma parte do patrimônio imobiliário que corresponda a mais da metade do que lhe caberia, haverá nítida transmissão de propriedade.**

**Por exemplo:** um casal tem dois imóveis, sendo que um deles tem valor venal de R\$ 100.000,00 e o outro tem valor venal de R\$ 60.000,00. Como o patrimônio comum totaliza R\$ 160.000,00, em caso de partilha cada um dos cônjuges deve ficar com um quinhão patrimonial correspondente a R\$ 80.000,00 ( $R\$ 160.000,00/2 = R\$ 80.000,00$ ). Contudo, se um deles ficar com o imóvel de R\$ 100.000,00 e o outro como o imóvel de R\$ 60.000,00, terá havido desigualdade na partilha, pois uma das partes acabou ficando com R\$ 20.000,00 a mais do que poderia, e isso poderá ensejar a incidência de imposto. Porém, a depender das circunstâncias do caso concreto, poderá haver a incidência do ITBI ou do ITCMD. Se a transmissão dessa parcela “a mais” (R\$ 20.000,00) ocorrer de forma onerosa, incidirá o ITBI (transmissão, por ato oneroso entre vivos, de bem imóvel). Diferentemente, se essa transmissão ocorrer de forma gratuita, incidirá o ITCMD (transmissão, por ato gratuito entre vivos, isto é, por doação, de bem imóvel).

24

**Portanto, atenção:** não incidirá ITBI ou ITCMD somente quando houver a divisão do patrimônio imobiliário “pela metade” em razão de partilha realizada em dissolução de sociedade conjugal, pois não terá havido “transmissão”, mas somente a divisão de patrimônio comum. Contudo, acaso uma das pessoas fique com parcela patrimonial maior do que a do outro, poderá haver a incidência do ITBI ou do ITCMD, a depender da onerosidade ou não da transmissão dessa parcela.

Vejamos uma ementa de julgado do STJ:

**TRIBUTÁRIO – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO POR DOAÇÃO – SEPARAÇÃO JUDICIAL – MEAÇÃO.**



**1. Na separação judicial, a legalização dos bens da meação não está sujeita a tributação.**

**2. Em havendo a entrega a um dos cônjuges de bens de valores superiores à meação, sem indícios de compensação pecuniária, entende-se que ocorreu doação, passando a incidir, sobre o que ultrapassar a meação, o Imposto de Transmissão por Doação, de competência dos Estados (art. 155, I, da CF).**

3. Recurso especial conhecido e provido (STJ, 2º T., REsp nº 723.587/RJ, Rel. Min. Eliana Calmon, j. em 05/05/2005, DJe em 06/06/2005).

PROCESSO CIVIL – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – PARTILHA DE BENS – INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA – OMISSÃO E CONTRADIÇÃO CORRIGIDAS.

**1. Na hipótese de um dos cônjuges abrirem mão da sua meação em favor do outro, o direito tributário considera tal fato como doação, incidindo, portanto, apenas o ITCID (art. 155, I, CF).**

2. O STJ é Tribunal que julga as teses jurídicas abstraídas e não fatos, tendo sido corretamente aplicada a Súmula 7 desta Corte.

3. Questão relativa ao estorno do ITBI pago indevidamente que não pode ser apreciada no presente agravo de instrumento, considerando que não se estabeleceu o contraditório em relação ao Município do Rio de Janeiro, devendo ser resolvida pelo juiz da causa, nos autos principais, ressalvando-se ainda a utilização de ação autônoma para fins de repetição do indébito.

4. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos modificativos (STJ, 2ª T., EDcl nos EDcl no REsp 723.587/RJ, Rel. Min. Eliana Calmon, j. em 20/06/2006, DJe em 29/06/2006).

25

Utilizando um antigo “apelido” (Imposto de Reposição) do que conhecemos hoje como ITBI/ITCMD (quando constituíam um único imposto, conforme vimos acima), o STF já sacramentou, há muito tempo, essa mesma tese, conforme consta na sua Súmula nº 116:

**Súmula 116 do STF: Em desquite ou inventário, é legítima a cobrança do chamado imposto de reposição, quando houver desigualdade nos valores partilhados**

Essa hipótese de incidência de reposição onerosa no caso de partilha de bens é expressamente prevista no art. 138 do Código Tributário do Município de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 138. O imposto incidirá especificamente sobre as seguintes mutações patrimoniais:

(...)



VI - as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor de bens imóveis acima da respectiva meação, com pagamento da outra parte, quer seja efetivado sob a forma de moeda, bens ou serviços; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

(...)

Sabemos que esta aula não se destina à preparação para a prova da OAB, mas não podemos deixar de expor uma questão aplicada no III Exame Unificado da OAB/FGV, posto ter explorado esse assunto:

Nos autos de uma ação de divórcio, os ex-cônjuges, casados em regime de comunhão total de bens, dividiram o patrimônio total existente da seguinte maneira: o imóvel situado no Município X, no valor de R\$ 50.000,00, pertencerá ao ex-marido, enquanto o imóvel situado no Município Y, no valor de R\$ 30.000,00, pertencerá à ex-esposa. Assinale a alternativa correta quanto à tributação incidente nessa partilha.

A) Não há tributo a ser recolhido, pois, como o regime de casamento era o da comunhão total de bens, não há transferência de bens, mas simples repartição do patrimônio comum de cada ex-cônjuge.

B) O tributo a ser recolhido será o ITBI, de competência do Município, e incidirá sobre a base de cálculo no valor de R\$ 10.000,00.

C) O tributo a ser recolhido será o ITBI, sobre ambos os imóveis, cada qual para o município de localização do bem.

D) O tributo a ser recolhido será o ITCMD, de competência do Estado, e incidirá sobre a base de cálculo no valor de R\$ 10.000,00.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. Como o problema não traz a informação de que a cessão ocorreu a título oneroso, não há como concluir pela incidência do ITBI, restando afastadas, assim, as alternativas “b” e “c”. De outro lado, há evidente transmissão de patrimônio, o que torna a alternativa “a” incorreta.

Vejamos como o assunto foi exigido pela mesma FGV em prova de concurso público para o cargo de Juiz Substituto do TJ-AM, realizada no ano de 2013:

Na partilha de patrimônio comum entre os irmãos Joaquim e Renato, constituído de dois imóveis (um no valor de R\$ 600.000,00 e outro no valor de R\$ 1.000.000,00), três cenários se desenham:

I. No primeiro deles, Joaquim fica com o imóvel de valor menor, cabendo a Renato o imóvel de maior valor, sem qualquer tipo de compensação de Renato em favor de Joaquim;



II. No segundo cenário, observada a mesma divisão de imóveis, Renato compensa Joaquim com a diferença em dinheiro equivalente à partilha igualitária do patrimônio comum, pagando-lhe R\$ 200.000,00;

III. No terceiro cenário Renato adquire integralmente a parte de Joaquim no patrimônio comum, pagando-lhe R\$ 800.000,00. Com relação aos cenários apresentados, assinale a afirmativa verdadeira.

a) No cenário (I) será devido tributo ao Município, sobre a doação de R\$ 400.000,00.

b) No cenário (II) será devido tributo ao Município, sobre a transmissão de imóveis por ato inter vivos, no valor do imóvel que ficou exclusivamente no domínio de Renato (R\$ 1.000.000,00).

c) No cenário (III) será devido tributo ao Estado, sobre a transmissão de imóveis por ato inter vivos, no valor de R\$ 800.000,00.

d) No cenário (II) será devido tributo ao Estado, sobre a transmissão de imóveis por ato inter vivos, no valor pago por Renato a Joaquim (R\$ 200.000,00).

e) No cenário (I) será devido tributo ao Estado, sobre a doação de R\$ 200.000,00.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “e”. A alternativa “a” está errada porque a doação sofria a incidência do ITCMD, de competência do Estado, e não ao Município. A alternativa “b” está errada porque a base de cálculo deve ser o valor da diferença paga, e não o valor venal do imóvel. A alternativa “c” está errada porque a transmissão por ato inter vivos sofre a incidência do ITBI, de competência do Município, e não de imposto (ITCMD) do Estado. E a alternativa “d” está errada igualmente porque a transmissão por ato inter vivos sofre a incidência do ITBI, de competência do Município, e não de imposto (ITCMD) do Estado.

27

#### 6.4.6 – ITBI e o usufruto

O usufruto é um dos direitos reais previstos no art. 1.225 do Código Civil:

**CC: Art. 1.225. São direitos reais:**

(...)

**IV - o usufruto;**

(...).

Como **o ITBI incide sobre 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**, é possível concluir, portanto, pela incidência do referido imposto no caso de instituição de usufruto.



A incidência do ITBI na instituição do usufruto também é expressamente prevista no inciso VIII do art. 138 do *códex* em estudo (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 138. O imposto incidirá especificamente sobre as seguintes mutações patrimoniais:

(...)

VIII - o uso, usufruto e a enfiteuse; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

(...)

#### 6.4.7 – ITBI e domínio útil

No que tange ao **domínio útil**, tem-se como **exemplo** a **já extinta enfiteuse** (direito real que confere ao seu titular, enfiteuta ou foreiro, a posse, o uso e gozo de imóvel alheio, alienável, o qual se obriga a pagar ao titular do domínio da coisa - senhorio direto - uma pensão anual invariável, que é o foro).

Como o instituto da enfiteuse foi extinto pelo Código Civil em vigor (permanecendo válida, porém, aquelas já instituídas com base na legislação anterior), tem-se como **exemplo** atual de domínio útil o **“direito real de superfície”** (que “substituiu” a enfiteuse e cujas características se assemelham), previsto no art. 1.225, inciso II, e artigos 1.369/1.377, do Código Civil.

28

O direito de superfície é regulado pela Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades:

**Lei Federal nº 10.257/2001:** Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.**

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

**§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.**

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.



**Lei Federal nº 10.257/2001: Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.**

**Lei Federal nº 10.257/2001: Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:**

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Lei Federal nº 10.257/2001: Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.**

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

De acordo com o STF, como **o ITBI incide sobre 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, é possível concluir, portanto, pela incidência do referido imposto no caso de transmissão do domínio útil.

29

Essa incidência é reconhecida, inclusive, pelo STF:

**Súmula 326 do STF:** É legítima a incidência do imposto de transmissão *inter vivos* sobre a transferência do domínio útil.

**Incide ITBI, portanto, na transmissão do domínio útil sobre bem imóvel.**

Essa forma de incidência do ITBI também está prevista nos incisos VIII e XXII do referido art. 138 da lei municipal em estudo (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 138. O imposto incidirá especificamente sobre as **seguintes mutações patrimoniais:**

(...)

VIII - o uso, usufruto e a **enfitese**; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

(...)

XXII - **instituição e extinção de direito de superfície**;

(...)



## 6.4.8 – ITBI e promessa de cessão de direitos

Conforme vimos acima, o inciso II do art. 156 da CF/88 prevê a incidência do ITBI na 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 na cessão de direitos a sua aquisição.**

**Portanto, ocorre a incidência do ITBI na efetiva cessão de direitos à aquisição de bem, mas não na promessa de cessão.**

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO - ITBI - PROMESSA DE CESSÃO - NÃO INCIDÊNCIA. Promessa de cessão de direitos à aquisição de imóvel não é fato gerador de ITBI (STJ, 1ª T., AgRg no RESP 327.188/DF, Rel. Min. Francisco Falcão, j. em 07/05/2002, DJe em 24/06/2002).

**Portanto, a simples promessa de cessão de direitos não é fato gerador do ITBI.**

A incidência do ITBI na cessão de direitos é prevista, por sua vez, nos incisos do art. 138 do *códex* em estudo (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) destacados abaixo:

30

Art. 138. O imposto incidirá especificamente sobre as seguintes mutações patrimoniais:

(...)

X - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XI - a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;

XII - a cessão de direitos de concessão real do direito de uso; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

XIII - a cessão de direitos de posse para efeito da usucapião; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

XIV - a cessão de direitos de usufruto;

XV - a cessão de direitos à sucessão;

XVI - a cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido à venda ou alheio;

(...)



XVIII - a cessão de direitos possessórios;

(...)

XXIII - qualquer ato judicial ou extrajudicial "inter vivos", não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis, exceto os de garantia (Redação dada pela Lei Complementar nº 467/2008);

XXIV - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior;

(...)

## 7 – ASPECTO ESPACIAL

De acordo com o art. 156, II, § 2º, inciso II, da CF/88, o ITBI é devido para o Município onde estiver localizado o imóvel objeto do negócio jurídico que ensejar o fato gerador:

**CF/88:** Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - 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;

(...)

§ 2º - O imposto previsto no inciso II:

(...)

II - compete ao Município da situação do bem.

**Portanto, o ITBI é sempre devido para o Município onde o bem imóvel objeto do negócio jurídico estiver localizado.**

Pois bem. O Município competente à instituição e cobrança do ITBI já foi objeto de questionamento em prova do concurso para o cargo de Procurador da SAAE-SP, realizada pela VUNESP no ano de 2014:

Em compra e venda de imóvel, o imposto *inter-vivos*:

a) não incide quando o comprador é pessoa jurídica.



- b) compete ao Município onde se realiza a transmissão.
- c) compete ao Município onde se situa o bem.
- d) compete ao Município onde está estabelecido o vendedor.
- e) compete ao Município onde está estabelecido o comprador.

Obs.: foi considerada correta a alternativa “c”, em consonância com o art. 156, II, § 2º, inciso II, da CF/88.

O mesmo tema também foi abordado em questão do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Goiânia/GO, realizada no ano de 2015 pela CS-UFG:

O “Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis”, de competência dos Municípios,

- a) tem função exclusivamente extrafiscal.
- b) é independente do princípio da anterioridade nonagesimal.
- c) é devido no Município da situação do bem.
- d) incide nas transmissões em que figurem como adquirente a igreja de qualquer culto, de bens imóveis relacionados com suas finalidades essenciais.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”, em consonância com o art. 156, II, § 2º, inciso II, da CF/88. A alternativa “a” está errada porque o imposto incide seja a adquirente pessoa física ou jurídica. As alternativas “b”, “d” e “e” estão erradas porque o ITBI é devido ao Município do local do imóvel, e não em qualquer outro local (art. 156, II, § 2º, inciso II, da CF/88).

Ainda, no concurso para o cargo de Procurador do Município de Salvador/BA, em prova realizada no ano de 2015 pela CESPE:

Acerca do ITBI, assinale a opção correta com base nas disposições do CTRMS/2006 e na jurisprudência dos tribunais superiores.

- a) Compete ao município em que esteja domiciliado o adquirente do bem imóvel a tributação pelo ITBI.
- b) Regra expressa no código tributário em apreço admite a inclusão de obrigações tributárias não constituídas referentes ao ITBI em parcelamento administrativo de débitos.



c) Para o STF, é inconstitucional a incidência do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda, tendo em vista que o fato jurídico que autoriza a cobrança do tributo é a transferência da propriedade imóvel, que se aperfeiçoa com o registro.

d) O ITBI não incide sobre a transferência onerosa de servidão predial.

e) Em atenção ao princípio da capacidade tributária, admite-se a progressividade de alíquotas do ITBI conforme o da transação imobiliária.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”, igualmente em consonância com o art. 156, II, § 2º, inciso II, da CF/88. A alternativa “a” está errada porque o ITBI possui função fiscal (arrecadatória). A alternativa “b” está errada porque o ITBI obedece tanto ao Princípio da Anterioridade Anual quanto ao da Anterioridade Nonagesimal. A alternativa “d” está errada porque os templos de qualquer culto possuem imunidade tributária relativa a impostos, nos termos do art. 150, VI, “b”, da CF/88.

O tema também foi exigido no concurso para o cargo de Procurador do Município de Maringá/PR, em prova realizada no ano de 2015 pela PUC-PR:

Com base na Constituição Federal, nas normas gerais de Direito Tributário e na jurisprudência sumulada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF), assinale a alternativa CORRETA.

a) A alíquota da contribuição de intervenção no domínio econômico relativa às atividades de importação ou comercialização de petróleo e seus derivados, gás natural e seus derivados e álcool combustível (CIDE-combustíveis) poderá ser reduzida e restabelecida por ato do Poder Executivo, não se lhe aplicando o princípio da anterioridade genérica.

b) O ITBI (imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis) incide na transmissão entre pessoas vivas, a qualquer título, gravando inclusive a doação não onerosa de bens imóveis, a permuta de bens imóveis, bem como a celebração do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel.

c) José, residente em Curitiba, vende para Antônio, residente em Ponta Grossa, imóvel urbano localizado em Londrina. O ITBI, nesse caso, é devido à Ponta Grossa, pois o sujeito ativo do imposto é o município onde se localiza o adquirente do imóvel.

d) Compete ao Senado Federal fixar a alíquota mínima do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), de quaisquer bens ou direitos, mediante resolução de iniciativa de um terço e aprovada pela maioria absoluta de seus membros.

e) Caio criou uma empresa do ramo imobiliário com o fim de locação e compra e venda de bens imóveis. Ao integralizar o capital, transferiu para sua empresa um imóvel onde será sua sede e no qual irá funcionar a respectiva atividade. Nesse caso, há imunidade do ITBI, já que a



transferência do imóvel se deu em razão de incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “a”. A alternativa “c” está errada porque afirmou que o ITBI é devido ao Município em que esteja domiciliado o adquirente do bem imóvel, e não naquele onde situado o bem, contrastando, assim, a regra prevista no art. 156, II, § 2º, inciso II, da CF/88. A alternativa “b” está errada porque o ITBI não incide na celebração de promessa de venda e compra de bem imóvel. A alternativa “d” está errada porque as alíquotas máximas devem ser ficadas pelo Senado Federal, e não as mínimas (art. 155, § 1º, IV, da CF/88).

E, por fim, no concurso para o cargo de Procurador do Município de Palhoça/SC, em prova realizada no ano de 2014 pela FEPESE:

Assinale a alternativa correta em relação aos impostos de competência do Município.

- a) Compete ao Município da situação do bem ou em que ocorrer o óbito instituir impostos sobre transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos.
- b) Compete ao Município do domicílio do adquirente instituir e cobrar o imposto transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.
- c) Incide Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) sobre os depósitos, as comissões e as taxas de desconto, cobrados pelos estabelecimentos bancários.
- d) É inconstitucional a incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS sobre operações de locação de bens móveis.
- e) O lançamento para a constituição do crédito tributário derivado do imposto predial e territorial urbano poderá ser dispensada com o envio do carnê de cobrança para o endereço do contribuinte.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. A alternativa “a” está errada porque o imposto sobre a transmissão causa mortis é da competência dos Estados, sendo devido, ainda, ao Estado da situação do bem. A alternativa “b” está errada, por sua vez, porque afirmou que o ITBI é devido ao Município em que esteja domiciliado o adquirente do bem imóvel, e não naquele onde situado o bem, contrastando, assim, a regra prevista no art. 156, II, § 2º, inciso II, da CF/88. A alternativa “c” está errada porque “depositar” não é prestação de serviço, não estando sujeito, assim, ao ISS. A alternativa “e” está errada porque o envio do carnê já constitui, per si, o crédito tributário relativo ao IPTU (Súmula 397 do STJ).



## 8 – ASPECTO TEMPORAL

Considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI **no momento da transmissão do bem imóvel ou dos direitos reais a ele relativos**, ou também **no momento da efetiva cessão dos direitos à sua aquisição**. É nesses momentos que surge, portanto, a obrigação tributária.

### 8.1 – ASPECTO TEMPORAL NA TRANSMISSÃO

É lição basilar de direito civil que a transmissão da propriedade imóvel só se aperfeiçoa (isto é, só se considera praticada), em regra, com o registro do título translativo junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 a 1.247 do Código Civil):

**CC:** Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

**Portanto, atenção:** o ITBI não pode ser exigido antes do registro do título translativo do direito de propriedade no competente Cartório de Registro de Imóveis.

35

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE.

**1. A cobrança de ITBI é devida no momento do registro da compra e venda na matrícula do imóvel.**

**2. A jurisprudência do STF considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida.**

**3. Agravo regimental provido** (STF, 1ª T., ARE 759.964 AgR, Rel. Min. Edson Fachin, j. em 15/09/2015, DJE em 29/09/2015).

O aspecto temporal (quando se considera ocorrido o fato gerador) do ITBI em caso de transmissão da propriedade imóvel foi objeto de questão da prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Inhapi/AL, realizada pelo COPEVE-UFAL no ano de 2015:

A discriminação de rendas tributárias tem estreita relação com o princípio federativo. Sem receitas próprias e suficientes, os Municípios não têm assegurada sua autonomia. Por isso, a Constituição de 1988 conferiu aos Municípios competência para instituir impostos, taxas e



contribuições de melhoria. Dadas as afirmativas a respeito das exações de competência municipal,

I. Os Municípios não podem instituir taxas para o custeio da iluminação pública, mas podem cobrar contribuição de melhoria para a mesma finalidade.

II. O imposto sobre serviços de qualquer natureza é de competência municipal e pode ser exigido inclusive no caso dos serviços cartorários, já que esses não gozam de imunidade.

III. O imposto sobre serviços de qualquer natureza não incide nos contratos de locação de bens móveis, como é o caso da locação de filmes cinematográficos, videoteipes, cartuchos para vídeo games e assemelhados.

IV. A progressividade do IPTU é admitida apenas após a Emenda Constitucional nº 29, seja para o cumprimento da função social da propriedade, seja em função do valor e da localização do imóvel.

V. O fato gerador do ITBI é a transmissão de bem imóvel e, portanto, somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente.

a) I e IV.

b) I, II e V.

c) II, III e IV.

d) II, III e V.

e) I, III, IV e V.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. A assertiva I está errada porque a contribuição de melhoria não pode ser instituída para custear o serviço de iluminação pública (para isso existe a COSIP, nos termos do art. 149-A da CF/88). A assertiva II está errada porque a progressividade para o IPTU já existia antes da EC nº 29/2000, na modalidade extrafiscal ou no tempo, prevista no art. 182, § 4º, II, da CF/88.

## 8.2 – ASPECTO TEMPORAL NA CESSÃO

Quando se tratar de **cessão dos direitos à aquisição de imóvel** (parte final do inciso II do art. 156 da CF/88), **o fato gerador** se considera ocorrido **no momento da lavratura do respectivo instrumento de cessão.**



## 9 – SUJEITO PASSIVO

De acordo como o art. 42 do CTN, pode ser eleito como sujeito passivo do imposto qualquer uma das partes na relação jurídica, isto é, o adquirente ou o alienando, o cedente ou o cessionário, conforme dispuser a lei do Município:

**CTN: Art. 42. Contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei.**

Em regra, as legislações municipais elegem o adquirente e o cessionário, posto ostentarem maior fato signo presuntivo de riqueza (capacidade contributiva).

Vejamos os sujeitos passivos eleitos pelo Município de Jundiaí/SP no art. 142 do seu Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 142. São contribuintes do imposto:

I - o cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;

II - na permuta, cada um dos permutantes;

III - os mandatários.

37

### 9.1 – SUJEITO PASSIVO POR SOLIDARIEDADE

Ao dispor sobre a solidariedade tributária, o art. 124 do CTN prescreve o seguinte:

**CTN: Art. 124. São solidariamente obrigadas:**

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;

II - **as pessoas expressamente designadas por lei.**

Parágrafo único. A solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem (g.n.).

Verifica-se, assim, que a legislação do ente competente à instituição do tributo pode estipular as hipóteses de solidariedade tributária.

Usufruindo dessa prerrogativa, o art. 143 do Código Tributário do Município de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) prescreve as seguintes hipóteses de solidariedade tributária quanto ao pagamento do ITBI:



Art.143. Ficam **solidariamente responsáveis**, nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, **o transmitente, o cedente, o permutante e o mandante**, conforme o caso.

**Atenção:** sugerimos que o candidato memorize as hipóteses de solidariedade acima descritas, pois é um tipo de “assunto” passível de ser exigido em provas de concurso público no que tange à legislação tributária municipal específica.

Pois bem. Conforme visto acima, a transmissão do bem imóvel ou dos direitos reais a ele relativos, e a cessão dos direitos à sua aquisição são atos jurídicos praticados junto ao competente tabelião.

Ocorre que o art. 134, inciso VI, do CTN, prescreve que esse delegatário responderá solidariamente com o contribuinte nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal em relação a esse no que tange aos fatos geradores decorrentes dos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

**CTN:** Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, **respondem solidariamente** com este **nos atos em que intervierem** ou pelas **omissões de que forem responsáveis**:

(...)

VI - **os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício**, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;

(...).

38

É justamente por isso que os tabeliães “recusam” a prática de atos sem a exibição do comprovante de pagamento do imposto, pois podem ser responsabilizados.

## 10 – BASE DE CÁLCULO

Quanto à **base de cálculo do ITBI**, o art. 38 do CTN prescreve que corresponde ao **valor venal do bem imóvel** (o mesmo valor venal adotado pelo Município para fins de IPTU):

**CTN:** Art. 38. A **base de cálculo** do imposto é o **valor venal** dos bens ou direitos transmitidos.

Sabe-se, pois, que valor venal é valor de mercado (preço de venda do bem, à vista, em condições normais de mercado), o que torna irrelevante o preço da venda constante no título translativo.

Portanto, de acordo com o CTN, **a base de cálculo do ITBI não é, necessariamente, o valor do negócio jurídico realizado, mas sim o valor venal.**



A base de cálculo do ITBI do Município de Jundiaí/SP é regulada pelos artigos 140 e seguintes do seu Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 140. A **base de cálculo** do imposto é **o valor da transmissão dos bens ou direitos constantes do respectivo instrumento corrigido monetariamente à data do lançamento**, respeitado no mínimo o valor venal do imóvel. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 1º O **valor venal do imóvel** é aquele definido pela planta genérica de valores do município na data do lançamento do imposto. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 2º O **valor venal do imóvel rural** é aquele declarado para fins de incidência do Imposto sobre a Propriedade rural, acrescido das benfeitorias existentes.

§ 3º **Na arrematação ou leilão** a base de cálculo será o valor do preço pago, corrigido monetariamente à data do lançamento do imposto, respeitado no mínimo o valor venal do imóvel. (Redação dada pela Lei Complementar nº 587/2018).

§ 4º **Nas tornas ou reposições** a base de cálculo será o valor da fração ideal superior à meação ou à parte ideal, respeitado proporcionalmente o valor mínimo de que trata o artigo.

§ 5º **Na instituição de direito de superfície**, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se maior.

§ 6º **Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis**, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem imóvel, se maior.

§ 7º **Na concessão de direito real de uso**, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 8º **No caso de cessão de direitos de usufruto** a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior.

§ 9º **No caso de acessão física**, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

§ 10 - **Revogado** (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).

§ 11. **Na adjudicação e remição** a base de cálculo será o valor do instrumento, corrigido monetariamente à data do lançamento do imposto, sendo que, não constando do instrumento o valor do imóvel ou o valor da avaliação, a base de cálculo respeitará no mínimo o valor venal de que trata o caput deste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).



§ 12. Na cessão de direitos, quando não houver o valor no instrumento, a base de cálculo será o valor do imóvel deduzido do valor ainda não pago pelo cedente, corrigido monetariamente à data do lançamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 13. Na instituição ou cessão do direito real de usufruto e uso a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal de que trata o caput deste artigo, se maior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 14. Na transmissão da nua propriedade, na transmissão dos direitos do enfiteuta, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 30% (trinta por cento) do valor venal de que trata o caput deste artigo, se maior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 15. Na transmissão dos direitos do enfiteuta e na transferência onerosa ao nu proprietário, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor do venal do bem imóvel ou do direito transmitido de que trata o caput deste artigo, se maior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017)

§ 16. Tratando-se de consolidação da propriedade fiduciária do imóvel em nome do credor fiduciário, a base de cálculo será o valor avaliado do bem imóvel pelo agente fiduciário constante no instrumento que deu origem à transmissão, atualizado até a data da consolidação, respeitado no mínimo o valor venal do imóvel, se maior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 17. Na aquisição de imóvel para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor total da unidade autônoma adquirida, respeitado no mínimo o valor venal do imóvel, se maior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

Art.140-A. A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto de que trata o art. 137 desta Lei Complementar será endereçada à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação, devidamente fundamentada. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

40

Pois bem. A base de cálculo do ITBI foi objeto de questionamento em prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de João Pessoa/PB, realizada no ano de 2012 pela FCC:

Sobre os tributos municipais é correto afirmar que

- a) a base de cálculo da contribuição de melhoria por obra pública Municipal é o valor venal do imóvel adjacente à obra.
- b) a taxa de coleta de lixo domiciliar admite que sua base de cálculo corresponda à quantidade de moradores do imóvel atendido pelo serviço.



c) o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato inter vivos a título oneroso - ITBI têm como base de cálculo o valor venal do bem.

d) o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, apesar de ser da competência municipal, é instituído por lei complementar.

e) os serviços de limpeza de vias e logradouros públicos e de segurança pública podem ser remunerados por taxa.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”. A alternativa “a” está errada porque a base de cálculo da contribuição de melhoria é a valorização imobiliária decorrente da obra pública. Como a base de cálculo é o custo do serviço, a taxa de coleta de lixo não pode ser calculada em função da quantidade de moradores no imóvel, estando incorreta, assim, a alternativa “b”. A alternativa “d” está errada porque o ISS é instituído por meio de lei ordinária municipal. A alternativa “e” está errada porque os serviços de limpeza de vias e logradouros públicos e de segurança pública não podem ser remunerados por taxa, pois tais serviços não são específicos e divisíveis.

Também foi “cobrada” na prova do concurso para o cargo de Procurador Legislativo da Câmara Municipal de São Paulo, realizado pela FCC no ano de 2014:

41

Relativamente aos tributos municipais, é correto afirmar que

a) o dinheiro arrecadado com os impostos municipais são receitas vinculadas às despesas que estiverem previstas na Lei Orçamentária Anual, não podendo ser desviado para outro fim.

b) todos os impostos de competência do município podem ter alíquotas progressivas de acordo com a base de cálculo.

c) o imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS deve ser aplicado em valor fixo anual para todos os serviços.

d) a fixação da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU não se submete à anterioridade nonagesimal, embora tenha que se submeter à anterioridade anual.

e) é inconstitucional fixar para o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU a mesma base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato oneroso inter vivos - ITBI.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. A alternativa “a” está errada porque, salvo em relação a algumas exceções constitucionalmente previstas, a receita de impostos não pode ser



vinculada (vide art. 167, IV, da CF/88). A alternativa “b” está errada porque o único imposto municipal que admite progressividade de suas alíquotas é o IPTU. A alternativa “c” está errada porque o ISS não é um imposto fixo (salvo exceções) e pode ter alíquotas diferentes em relação a cada serviço tributável. A alternativa “e” está errada porque é constitucional (até mesmo porque previsto no art. 38 do CTN) que o ITBI tenha como base de cálculo o valor venal do imóvel, tal como o IPTU.

Apesar da clara redação do art. 38 do CTN acima transcrito, de que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel (valor venal do terreno acrescido do valor venal da edificação), o assunto é extremamente polêmico, **pois a maior parte dos Municípios, senão todos (pois nunca vimos uma exceção), adotam a seguinte regra: a base de cálculo do ITBI será o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU no exercício vigente, o que for maior.**

Esse tipo de “regra” adotada pela maior parte dos Municípios foi objeto de questão no concurso para o cargo de Procurador do Município de Marília/SP, realizada no ano de 2017 pela VUNESP:

Em compra e venda de imóvel situado no município de Marília, a base de cálculo do ITBI devido será:

- a) equivalente ao valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU no exercício imediatamente anterior àquele em que for realizado o negócio jurídico.
- b) equivalente ao valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU no exercício vigente, se este for superior, conforme lei municipal em vigor.
- c) equivalente ao valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU, conforme média apurada nos últimos cinco anos que antecedem o exercício em curso.
- d) equivalente ao valor declarado pelas partes perante oficial de registro, independentemente do valor de fato pactuado no negócio jurídico, respeitando-se a livre iniciativa.
- e) obrigatoriamente equivalente ao valor considerado para lançamento do IPTU, considerando a competência tributária municipal na matéria.

Comentários:

Foi considerada como correta a alternativa “b”, que é a “regra” adotada pela legislação tributária daquele Município.

**Atenção: o Município não é obrigado, por óbvio, a acatar o valor informado pelo contribuinte.**



**Acaso discorde do valor da operação descrito no título translativo (na escritura), poderá valer-se do instituto do arbitramento da base de cálculo previsto no art. 148 do CTN:**

**CTN:** Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Porém, ao contrário da fixação do Valor Venal de Referência – VVR (que é uma estimativa prévia e unilateral), o arbitramento em questão deve ser feito à posteriori (já que ocorrerá sempre que sejam omissas ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados pelo contribuinte) e submete-se ao contraditório e ampla defesa, posto que realizada em regular processo administrativo. Nesse sentido:

**TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR REAL DE MERCADO DO IMÓVEL. VALOR VENAL DO IPTU OU VALOR DECLARADO EM CARTÓRIO NO NEGÓCIO JURÍDICO. DESNECESSIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.**

Trata-se, na origem, de Mandado de Segurança destinado a afastar a possibilidade de o Município de São João da Boa Vista/SP fixar como base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis por outro critério senão o do valor venal estabelecido para o IPTU ou o valor do negócio jurídico declarado pelos compradores ao Cartório de Registro Imobiliário.

**O STJ já firmou jurisprudência no sentido da possibilidade de o Município, no exercício da sua competência tributária, vir a arbitrar o valor do ITBI pelo valor real de mercado do imóvel, não ficando adstrito ao valor venal fixado para o IPTU, nem aquele declarado pelo comprador e vendedor no ato do registro imobiliário do negócio jurídico celebrado. Exige-se, apenas, que o arbitramento da base de cálculo seja precedido de regular processo administrativo.** Precedentes: AgRg no AREsp 847.280/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016; AgRg no REsp 1550035/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 27/10/2015, DJe 05/11/2015; AgRg no AREsp 547.755/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/10/2014, DJe 30/10/2014.

Recurso Especial provido (STJ, 2ª T., REsp nº 1.725.761/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, j. em 17/04/2018, DJe em 24/05/2018).

A possibilidade de arbitramento da base de cálculo do ITBI foi objeto de questionamento na prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Fortaleza, realizada pela CESPE no ano de 2017:



Considerando os dispositivos do CTN e a jurisprudência do STJ em relação ao ato administrativo do lançamento e à atividade desenvolvida para a constituição do crédito tributário, julgue o próximo item.

Não havendo prévia instauração de processo administrativo fiscal, será nulo o lançamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos no caso de existir divergência entre a base de cálculo declarada pelo contribuinte e o valor arbitrado pela administração tributária.

Comentários:

A assertiva foi considerada correta, já que o arbitramento exige prévia instauração de processo administrativo.

Pois bem. O valor venal do ITBI possui outra controvérsia. De acordo com o art. 108 do Código Civil:

**CC: Art. 108.** Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais **sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.**

Pois bem. Imagine o seguinte: com base no dispositivo em questão, seria muito “fácil” ao contribuinte transacionar um imóvel em valor abaixo dos referidos trinta salários mínimos (apesar de a operação ter sido realizada, de fato, com base em valor superior), só para “fugir” da obrigatoriedade de escritura e para pagar menos ITBI.

**Por isso o STJ decidiu – atenção – que o art. 108 do CC se refere ao valor do imóvel, e não ao preço do negócio.**

Assim, se houver disparidade entre ambos, é o efetivo valor do imóvel que deve ser levado em conta para efeito de aplicação da ressalva prevista na parte final do art. 108 em questão, e não o preço do negócio:

RECURSO ESPECIAL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA SUSCITADO PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - DISCUSSÃO SOBRE A INTERPRETAÇÃO DO ART. 108 DO CC - PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - ENTENDIMENTO PELA NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA PARA REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUJO VALOR DA AVALIAÇÃO PELO FISCO FOI SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS, AINDA QUE O VALOR DO NEGÓCIO DECLARADO PELAS PARTES TENHA SIDO INFERIOR. INSURGÊNCIA DA EMPRESA REQUERENTE DO REGISTRO. Hipótese em que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis suscitou dúvida ao Poder Judiciário, referente à interpretação do art. 108 do CC. O oficial cartorário e a empresa requerente do registro divergem quanto ao valor a ser considerado para fins de incidência da regra legal em questão: para aquele, a escritura de compra e venda deve ser feita por instrumento público, já que o fisco municipal avaliou o imóvel em valor



superior a 30 (trinta) salários mínimos; para esta, a escritura de compra e venda pode ser feita por instrumento particular, pois o valor do negócio declarado pelas partes no contrato foi inferior a 30 (trinta) salários mínimos. As instâncias ordinárias entenderam que o valor a ser considerado, para fins de aferição da necessidade de escritura pública no caso concreto, não deve ser aquele declarado pelas partes, mas o da avaliação realizada pelo fisco, destacadamente quando o propósito dos interessados e a finalidade precípua do instrumento é a transferência de propriedade do bem, e não apenas o de retratar uma mera transação.

**1. A interpretação dada ao art. 108 do CC pelas instâncias ordinárias é mais consentânea com a finalidade da referida norma, que é justamente conferir maior segurança jurídica aos negócios que envolvem a transferência da titularidade de bens imóveis.**

**2. O art. 108 do CC se refere ao valor do imóvel, e não ao preço do negócio. Assim, havendo disparidade entre ambos, é aquele que deve ser levado em conta para efeito de aplicação da ressalva prevista na parte final desse dispositivo legal.**

**3. A avaliação feita pela Fazenda Pública para atribuição do valor venal do imóvel é baseada em critérios objetivos previstos em lei, refletindo, de forma muito mais consentânea com a realidade do mercado imobiliário, o verdadeiro valor do imóvel objeto do negócio. 4. Recurso especial desprovido (STJ, 4ª T., RESP 1.099.480/MG, Rel. Min. Raul Araújo, j. em 02/12/2014, DJe em 25/05/2015).**

45

**Portanto, para fins de aplicação da ressalva constante no art. 108 do CC, deve-se considerar o valor venal do imóvel, e não o preço do negócio.**

Importa destacar, igualmente, que é legítima a incidência do ITBI sobre o valor do imóvel ao tempo da efetiva alienação e não ao tempo em que fora firmada a promessa antecedente, conforme Súmula nº 108 do STF:

**Súmula 108 do STF:** É legítima a incidência do imposto de transmissão inter vivos sobre o valor do imóvel ao tempo da alienação e não da promessa, conformidade da legislação local.

Por fim, em caso de **arrematação em hasta pública**, a **base de cálculo do ITBI será o valor da arrematação, e não o valor da avaliação judicial**, acaso diferentes:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO BEM. VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA ARREMATAÇÃO.

I - O fato gerador do ITBI só se aperfeiçoa com o registro da transmissão do bem imóvel. Precedentes: AgRg no Ag nº 448.245/DF, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 09/12/2002, REsp nº 253.364/DF, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 16/04/2001 e RMS nº 10.650/DF, Rel. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, DJ de 04/09/2000. Além disso, já



se decidiu no âmbito desta Corte que o cálculo daquele imposto “há de ser feito com base no valor alcançado pelos bens na arrematação, e não pelo valor da avaliação judicial” (REsp. n.º 2.525/PR, Rel. Min. ARMANDO ROLEMBERG, DJ de 25/6/1990, p. 6027). **Tendo em vista que a arrematação corresponde à aquisição do bem vendido judicialmente, é de se considerar como valor venal do imóvel aquele atingido em hasta pública.** Este, portanto, é o que deve servir de base de cálculo do ITBI.

II - Recurso especial provido (STJ, 1ª T., REsp nº 863.893/PR, Rel. Min. Francisco Falcão, j. em 17/10/2006, DJe em 07/11/2006).

A adoção do valor da alienação em hasta pública como base de cálculo do ITBI foi objeto de questionamento na prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Curitiba, em prova realizada no ano de 2015 pelo NC-UFPR:

Nos termos da Constituição de 1988, compete aos Municípios instituir imposto sobre 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 âmbito municipal, o ITBI é regido pela Lei Complementar nº 40/2001. Sobre o ITBI, considere as afirmativas a seguir:

1. Nos casos de renúncia translativa da herança de herdeiro em favor de outro herdeiro, será devido o ITBI quando referida transferência for onerosa e tiver por objeto bem imóvel.
2. No Município de Curitiba, o valor venal do imóvel, base de cálculo do ITBI, será determinado pela Administração, mediante avaliação procedida por profissional habilitado, o qual observará, para tanto, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) relativas à avaliação de imóveis.
3. Em caso de arrematação judicial, deve-se considerar como base de cálculo do ITBI o valor alcançado na hasta pública.
4. O ITBI não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

Assinale a alternativa correta

- a) Somente as afirmativas 1 e 4 são verdadeiras.
- b) Somente as afirmativas 1, 2 e 3 são verdadeiras.
- c) Somente as afirmativas 1, 2 e 4 são verdadeiras.
- d) Somente as afirmativas 2, 3 e 4 são verdadeiras.
- e) As afirmativas 1, 2, 3 e 4 são verdadeiras.

Comentários:



Foi considerada correta a alternativa “e”, segundo a qual todas as assertivas encontram-se corretas. Destacamos a assertiva nº 1, que se refere à renúncia onerosa à herança consistente em bem imóvel em favor de outro herdeiro. Nessa hipótese encontram-se presentes os elementos caracterizadores do fato gerador do ITBI. As demais assertivas serão analisadas no transcorrer desta aula.

## 11 – ALÍQUOTA

**Não há**, no texto constitucional ou em lei complementar (seja no CTN ou em qualquer outra lei complementar), **uma regra que condicione ou limite a fixação das alíquotas do ITBI**, assim como há, por exemplo, para o ITCMD (de acordo com o inciso IV do § 1º do art. 155 do CF/88, a alíquota máxima do ITCMD será fixada pelo Senado Federal, estando atualmente limitada a 8%, nos termos da Resolução nº 9/92 do Senado Federal) ou para o ISS (artigos 8º e 8º-A da Lei Complementar nº 116/2003).

Portanto, **as alíquotas do ITBI podem ser livremente estipuladas pelos Municípios.**

Valendo-se dessa prerrogativa, o Município de Jundiaí/SP **fixou a alíquota do referido imposto**, como podemos observar no art. 141 do seu Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 141. Para o **cálculo do imposto** serão aplicadas as **seguintes alíquotas**:

**I - na aquisição de imóvel para fins residenciais, financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação- SFH ou pelo Sistema Financeiro Imobiliário-SFI pelas instituições autorizadas pelo Banco Central, pelo prazo mínimo de (60) sessenta meses, e com garantia hipotecária ou por alienação fiduciária**, serão aplicadas as seguintes alíquotas, respeitado no mínimo o valor venal do imóvel de que trata o caput do art. 140 desta Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 587/2018).

a) **1,50%** (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) **sobre o valor efetivamente financiado**, constante do ato ou contrato, **até o limite de R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais); (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

b) **2,50%** (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor restante ou não financiado constante do ato ou contrato (Redação dada pela Lei Complementar nº 467/2008);

**II - quando os adquirentes forem Microempresas - ME ou Empresas de Pequeno Porte - EPP, cujo uso do imóvel se destine à sede da empresa onde exercerá as suas atividades**, a alíquota será de **1,50%** (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) **sobre o valor constante do ato ou do contrato**; (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).



III - nas **demais transmissões 2.50%** (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) **sobre o valor constante do ato ou do contrato** (Redação dada pela Lei Complementar nº 467/2008).

Parágrafo único. Na hipótese do desatendimento do requisito estabelecido no inciso II deste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data do seu lançamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

## 11.1 – PROGRESSIVIDADE

Muito embora os Municípios tenham autonomia para fixar as alíquotas do ITBI, **não poderão instituir alíquotas progressivas, por falta de autorização constitucional expressa**.

De fato, a CF/88 só prevê alíquotas progressivas, expressamente, para o IPTU, para o ITR e para o IR, silenciando, no entanto, quanto aos demais impostos.

Essa falta de previsão expressa levou o STF a sedimentar o entendimento de que só podem ser progressivos aqueles impostos cuja progressividade esteja expressamente prevista na CF/88. Dito de outro modo, se não houver a previsão expressa, não pode ser progressivo.

Com base nesse entendimento decidiu, diversas vezes, pela **inconstitucionalidade** das legislações municipais que instituíram o ITBI progressivo, conforme consta na Súmula nº 656:

**Súmula 656 do STF:** É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis – ITBI com base no valor venal do imóvel.

Contudo, a tese construída pela Suprema Corte (de que a progressividade depende de previsão expressa na Constituição Federal) sofreu um revés pontual quando do julgamento do RE 542.485/RS, pois foi admitida, nesse julgamento, a **progressividade das alíquotas do ITCMD** mesmo sem aquela expressa previsão constitucional:

DECISÃO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E DOAÇÃO – ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS - CAPACIDADE CONTRIBUTIVA - PRECEDENTE – RECURSO EXTRAORDINÁRIO - PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido, ao entender inconstitucional a fixação de alíquotas progressivas no imposto sobre transmissão causa mortis e doação, está em desarmonia com a interpretação desta Corte. Confirmam, a propósito, trecho do voto do ministro Carlos Velloso, ao relatar o Recurso Extraordinário nº 234.105-3/SP, decidido por unanimidade no Plenário desta Corte: Tem-se, portanto, a regra: enquanto na transmissão causa mortis, ou no imposto sucessorial, realiza-se o princípio da capacidade contributiva mediante alíquotas progressivas, na transmissão inter vivos aquele princípio realiza-se proporcionalmente ao preço da venda. **Naquela oportunidade, discorrendo sobre o princípio da capacidade contributiva, consignei: Leio o preceito para minha reflexão,**



para minha tranquilidade maior quanto à conclusão a que vou chegar acerca do tema: **Art. 145 (...) § 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.** A meu ver não temos, no teor do dispositivo, qualquer distinção, qualquer limitação quanto ao alcance do que nele se contém. **O alvo do preceito é único, a estabelecer uma gradação que leve à justiça tributária, ou seja, onerando aqueles com maior capacidade para o pagamento do imposto.**

2. ante o precedente, conheço e dou provimento ao extraordinário para, reformando o acórdão de origem, assentar a constitucionalidade da progressividade do imposto sobre transmissão causa mortis e doação, prevista na norma legal estadual.

3. publiquem (STF, 1ª T., RE 542.485/RS, Rel. Min. Marco Aurélio, j. em 19/02/2013, DJe em 07/03/2013).

Assim, **fundamentando-se na “fórmula geral” do Princípio da Capacidade Contributiva** (art. 145, § 1º, da CF/88), **o STF admitiu, nesse caso, a progressividade das alíquotas do ITCMD**, contrariando a sua própria jurisprudência histórica, que só admitia a progressividade nas hipóteses expressamente previstas na CF/88.

49

**Contudo, atenção: o julgado em questão se refere ao ITCMD, e não ao ITBI!**

Assim, muito embora a *ratio decidendi* seja inteiramente aplicável, em tese, ao ITBI, sobre esse imposto municipal ainda não tivemos decisão semelhante, mantendo-se hígido, ao menos por enquanto, aquele entendimento consubstanciado na Súmula nº 656 do STF acima transcrita.

**De modo geral, as bancas de concursos públicos têm seguido – atenção – o entendimento consubstanciado na referida súmula, de que é inconstitucional a adoção de alíquotas progressivas para o ITBI.**

Esse tema foi objeto de questão na prova do concurso para o cargo de Procurador do Município de Araguaína/TO, realizada no ano de 2014 pela COPESE-UFT:

NÃO admite alíquotas progressivas o imposto:

- a) territorial rural.
- b) predial e territorial urbano.
- c) sobre a transmissão onerosa de bens imóveis.



d) sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”, já que os impostos mencionados nas demais alternativas (ITR, IPTU e IR) têm previsão expressa de progressividade de alíquotas na CF/88, ao contrário do ITBI (alternativa “c”), que não admite progressividade.

A CESPE também já exigiu o mesmo tema em prova para o cargo de procurador do Município de Salvador/BA, realizada no ano 2015:

Acerca do ITBI, assinale a opção correta com base nas disposições do CTRMS/2006 e na jurisprudência dos tribunais superiores.

a) Compete ao município em que esteja domiciliado o adquirente do bem imóvel a tributação pelo ITBI.

b) Regra expressa no código tributário em apreço admite a inclusão de obrigações tributárias não constituídas referentes ao ITBI em parcelamento administrativo de débitos.

c) Para o STF, é inconstitucional a incidência do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda, tendo em vista que o fato jurídico que autoriza a cobrança do tributo é a transferência da propriedade imóvel, que se aperfeiçoa com o registro.

d) O ITBI não incide sobre a transferência onerosa de servidão predial.

e) Em atenção ao princípio da capacidade tributária, admite-se a progressividade de alíquotas do ITBI conforme o da transação imobiliária.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”. Atenção: veja que a assertiva “e” foi considerada incorreta. Apesar de estar em consonância com o quando decidido pelo STF no julgamento do RE 542.485/RS relativamente ao ITCMD, já vimos que o ITBI não pode ser progressivo, nem para atender ao princípio da capacidade contributiva, conforme Súmula nº 656 do STF.

A FCC também já formulou questão sobre o assunto na prova do concurso de Juiz Substituto do TJ-GO, aplicada no ano de 2012:

Um Município alterou sua legislação para instituir o IPTU progressivo em razão do valor venal do imóvel, criando uma tabela com alíquotas variando de 0,5% a 2,5%. Do mesmo modo instituiu também o ITBI progressivo em razão do valor venal do imóvel, com alíquotas variando de 1% a 5%. Nesse caso, a partir dos fatos apresentados e do entendimento do Supremo Tribunal Federal,



- a) é constitucional a instituição tanto do IPTU como do ITBI progressivo em razão do valor venal do imóvel como forma de graduação dos impostos segundo a capacidade contributiva.
- b) é inconstitucional a instituição de alíquotas progressivas para o IPTU e para o ITBI, pois ambos são impostos reais e, portanto, não podem ter alíquotas progressivas.
- c) é inconstitucional a instituição de dois impostos municipais com mesma base de cálculo, qual seja, valor venal do imóvel, pois caracteriza bis in idem.
- d) é constitucional apenas a instituição do IPTU progressivo em razão do valor venal do imóvel, por expressa autorização na Constituição Federal.
- e) é constitucional apenas a instituição do ITBI progressivo em razão do valor venal do imóvel, por expressa autorização na Constituição Federal.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”, segundo a qual a progressividade é constitucional para o IPTU, sendo inconstitucional, portanto, para o ITBI. Especificamente quanto a alternativa “c”, não há bis in idem, pois os dois impostos têm fato gerador distintos.

A impossibilidade da instituição de alíquotas progressivas para o ITBI também foi objeto da prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Campinas/SP, realizada pela FCC no ano de 2016:

51

Sobre os impostos municipais é correto afirmar:

- a) As isenções, incentivos e benefícios fiscais relativos ao ISS somente podem ser concedidos por meio de lei complementar nacional como forma de coibir a prática da guerra fiscal entre os Municípios.
- b) Existe imunidade de ITBI para, dentre outras, a hipótese de incorporação de uma pessoa jurídica por outra, desde que a atividade preponderante da incorporadora não seja a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.
- c) O ITBI poderá ter alíquotas progressivas de acordo com o valor venal do imóvel, assim como acontece também com o IPTU. Neste caso, quanto maior o valor venal do imóvel, maior será a alíquota incidente.
- d) A previsão de alíquotas progressivas no tempo para o IPTU depende apenas de lei municipal, hipótese em que terão aplicação imediata para todas as situações em que existe caracterizado desatendimento à função social da propriedade urbana.
- e) O Município tem completa autonomia para fixar por lei as alíquotas mínima e máxima para o ISS, que terá alíquotas fixas para todos os tipos de serviços tributáveis, variando apenas em relação ao serviço, desde que haja expressa previsão em lei municipal.



Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “b”. A alternativa “c” está errada porque o ITBI não pode ter alíquotas progressivas, conforme vimos acima. A alternativa “a” está errada porque os benefícios fiscais relativos ao ISS (isenção etc.) são concedidos por meio da lei ordinária do Município, e não por meio de Lei Complementar. A alternativa “d” está errada porque a progressividade extrafiscal ou no tempo para o IPTU depende das diretrizes estabelecidas no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor do Município (art. 182, § 4º, II, da CF/88). A alternativa “e” está errada porque as alíquotas mínimas (de 2%) e máxima (de 5%) são fixadas pela Lei Complementar nº 116/03, de caráter nacional.

Por fim, o mesmo tema também foi “cobrado” na prova do concurso para o cargo de Procurador Legislativo da Câmara Municipal de São Paulo, realizado pela FCC no ano de 2014:

Relativamente aos tributos municipais, é correto afirmar que

- a) o dinheiro arrecadado com os impostos municipais são receitas vinculadas às despesas que estiverem previstas na Lei Orçamentária Anual, não podendo ser desviado para outro fim.
- b) todos os impostos de competência do município podem ter alíquotas progressivas de acordo com a base de cálculo.
- c) o imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS deve ser aplicado em valor fixo anual para todos os serviços.
- d) a fixação da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU não se submete à anterioridade nonagesimal, embora tenha que se submeter à anterioridade anual.
- e) é inconstitucional fixar para o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU a mesma base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato oneroso inter vivos - ITBI.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. A alternativa “a” está errada porque, salvo em relação a algumas exceções constitucionalmente previstas, a receita de impostos não pode ser vinculada (vide art. 167, IV, da CF/88). A alternativa “b” está errada porque o único imposto municipal que admite progressividade de suas alíquotas é o IPTU. A alternativa “c” está errada porque o ISS não é um imposto fixo (salvo exceções) e pode ter alíquotas diferentes em relação a cada serviço tributável. A alternativa “e” está errada porque é constitucional (até mesmo porque previsto no art. 38 do CTN) que o ITBI tenha como base de cálculo o valor venal do imóvel, tal como o IPTU.



## 12 – IMUNIDADE

Conforme já vimos em aula anterior, Hugo de Brito Machado<sup>2</sup> define a imunidade tributária da seguinte forma:

*Imunidade é o obstáculo decorrente de regra da Constituição à incidência de regra jurídica de tributação. O que é imune não pode ser tributado. A imunidade impede que a lei defina como hipótese de incidência tributária aquilo que é imune. É limitação da competência tributária.*

**Portanto, as imunidades são regras constitucionais de “incompetência” tributária, ou, dito de outro modo, são regras de delimitação negativa de competência (incompetência).**

### 12.1 – IMUNIDADES GERAIS

Aplicam-se ao ITBI **todas as imunidades gerais** previstas no **art. 150, inciso VI, da CF/88**.

Como sabemos, as imunidades previstas no dispositivo constitucional em questão são subjetivas, ou seja, alcançam aquelas pessoas designadas pelo texto constitucional.

Assim, acaso um ente imune aliene um bem de sua titularidade a pessoa não imune, não haverá a incidência da regra de imunidade.

Isso foi objeto de questionamento em prova realizada pela CESPE no ano de 2013 no concurso para o cargo de Procurador da PG-DF:

Considerando que uma autarquia federal que não vise à exploração da atividade econômica e não cobre tarifa ou preço por serviços prestados tenha adquirido um prédio para instalação de sua administração no DF, julgue os itens que se seguem, relativos a essa situação hipotética, à competência tributária e às regras de limitação dessa competência.

Caso o prédio em questão seja vendido para uma pessoa física, essa operação ficará sujeita ao pagamento de ITBI, uma vez que a limitação do poder de tributar não mais se aplicará.

Comentários:

<sup>2</sup> Curso de Direito Tributário, 31ª ed., Malheiros: São Paulo, 2010, p. 300.



A assertiva foi considerada correta, uma vez que o contribuinte é o adquirente, que não possui imunidade tributária.

## 12.2 – IMUNIDADES ESPECÍFICAS

Além daquelas imunidades gerais previstas no inciso VI do art. 150 da CF/88, o ITBI é alcançado por **duas imunidades específicas**:

(i) na transmissão da titularidade de bem imóvel por ocasião da integralização de capital de pessoa jurídica e

(ii) na transmissão da titularidade de bem imóvel para fins de reforma agrária.

### 12.2.1 – Imunidades específica na integralização de capital

De acordo com o inciso I do § 2º do art. 156 da CF/88, não incide ITBI (e quando a Constituição Federal prescreve que “não incide” tributo está instituindo, em verdade, uma imunidade) sobre a transmissão de bens e direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de capital de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil:

54

**CF/88:** Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - 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;

(...)

§ 2º - O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

(...).

Assim, acaso um sócio ou uma pessoa jurídica resolva integralizar o capital social de alguma pessoa jurídica mediante a conferência de um bem imóvel (injeta um imóvel ao invés de injetar dinheiro ou



só dinheiro para compor o capital social), terá a garantia da imunidade do ITBI nessa transmissão, do sócio (pessoa física) ou sociedade (pessoa jurídica) proprietária do bem, para uma sociedade da qual participar (pessoa jurídica).

**Porém, atenção: de acordo com o dispositivo constitucional em questão, a imunidade será afastada se a atividade preponderante do adquirente (pessoa jurídica que tiver o capital social integralizado) for a compra e venda de bens ou direitos sobre imóveis, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil de bens imóveis.**

Pois bem. Os critérios para a determinação da preponderância não são estipulados pela Constituição Federal, mas sim **pelos §§ do art. 37 do CTN**, recepcionados pela CF/88 em vigor, que prescrevem o seguinte:

**CTN:** Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica (imunidade em questão) quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Assim, em regra, a transmissão de bens e direitos sobre imóveis por incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital, e a transmissão de bens ou direitos sobre imóveis decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, estão alcançadas pela referida regra de imunidade específica, não se sujeitando, assim, à incidência do ITBI.

**Contudo, é constitucionalmente excluída da regra imunizante se a pessoa jurídica adquirente tiver como atividades preponderantes: a compra e venda de imóveis ou direitos e eles relativos, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil de bens imóveis.**

A “preponderância” para fins de exclusão da regra de imunidade é delineada pelo CTN (§§ 1º e 2º do art. 37) nos seguintes termos: quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica



adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à operação de aquisição, decorrer daquelas transações (compra e venda de imóveis ou direitos e eles relativos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil de bens imóveis).

Por óbvio, essa regra só tem aplicação para as pessoas jurídicas já existentes quando da incorporação de capital por meio do bem imóvel, pois ela – a regra de imunidade – considera a receita operacional dos dois anos anteriores (e também dos dois anos posteriores) à operação de transmissão.

Quando se tratar de pessoa jurídica recém constituída (com menos de dois anos, contados da data da operação de transmissão da titularidade do bem imóvel), o CTN prescreve que “Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

Assim, acaso verificado o cumprimento dos requisitos constitucionais e legais em questão, poderá haver a transmissão da titularidade de bem imóvel sem a incidência do ITBI, devido à regra de imunidade.

Porém, como a confirmação dessa imunidade depende da apuração da natureza da receita operacional da pessoa jurídica nos dois ou três anos seguintes ao da transmissão da titularidade, o § 3º do art. 37 do CTN prescreve que acaso “Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.”

56

**Portanto, de acordo com a regra em questão, acaso não se confirme a imunidade por não observância daqueles requisitos, o ITBI será devidamente lançado – atenção – com base na legislação em vigor no momento da ocorrência do fato gerador, isto é, no momento da transmissão (do sócio para a sociedade)**

Pois bem. Chamando as hipóteses acima de “não incidência” (porém, atenção, trata-se de hipótese de imunidade, e não de “não incidência”, conforme explicaremos abaixo) e congregando num só dispositivo a previsão constitucional de imunidades e as regras dispostas no CTN quanto à referida preponderância, o art. 139 do Código Tributário do Município de Jundiaí/SP em estudo prescreve, em sintonia com a CF/88, que:

Art. 139. O **imposto não incide** sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

- I - **efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;**
- II - **decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;**
- III - **no substabelecimento de procuração em causa própria ou com poderes equivalentes que se fizer para o efeito de receber o mandatário a escritura definitiva do imóvel;**



IV - na retrovenda, perempção ou retrocessão, bem como nas transmissões clausuladas com pacto de melhor comprador ou comissário, quando voltem os bens ao domínio do alienante, por força de estipulação contratual ou falta de destinação do imóvel desapropriado, não se restituindo o imposto pago.

§ 1º O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 2º Caracteriza-se a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos posteriores à aquisição, decorre de transações mencionadas no § 1º deste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 2º deste artigo levando-se em conta os 3 (três) anos subsequentes à data de aquisição, observado o disposto no § 4º deste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 4º Verificada a preponderância referida neste artigo, o imposto será devido nos termos da legislação vigente à data da aquisição sobre o valor do bem ou direito nessa data, com a incidência de atualização monetária e dos acréscimos legais. (Redação dada pela Lei Complementar nº 587/2018).

§ 5º O disposto no § 1º deste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 6º Na extinção de pessoa jurídica ou na desincorporação do patrimônio de pessoa jurídica, o imposto incide quando o imóvel for transmitido a pessoa distinta daquela que o integralizou ao capital social. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

§ 7º O imposto não incide sobre a transmissão de bens ou direitos em decorrência de extinção de pessoa jurídica ou de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos, quando retornarem aos mesmos transmitentes nas mesmas proporções que foram integralizadas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 580/2017).

**Atenção:** como sabemos, todas as vezes que a CF/88 prescreve que determinado imposto “não incidirá”, que “é isenta” ou que “são imunes”, independente da palavra ou expressão utilizados, estamos diante de uma hipótese de imunidade.

Assim, muito embora o legislador do Município de Jundiaí/SP tenha copiado os dispositivos legais (incisos I e II do art. 139) em questão utilizando a expressão “não incide”, tal fato não altera a seguinte



realidade jurídica: **trata-se de uma hipótese de imunidade**, posto que essa “não incidência” **está prevista no texto constitucional.**

Nesse sentido, mesmo que o artigo de lei em questão fosse revogado, a imunidade garantida às pessoas nele referidas restaria incólume, posto que decorrente, reitera-se, do texto constitucional, e não da lei.

“Dito” de modo muito simples e direito: o legislador do Município “choveu no molhado”.

A imunidade em questão é tema frequente em provas de concurso público, principalmente em concursos públicos para procuradorias municipais, como na questão abaixo, elaborada pela VUNESP no ano de 2016 para o concurso de Procurador do Município de Rosana/SP:

Alvorada Editora Ltda., para fins de integralização do capital social referente às suas cotas, transferiu para a sociedade um imóvel no valor de R\$ 200.000,00. No que respeita à referida transmissão, é correto afirmar que

- a) incidirá o imposto sobre a transmissão de bens e direitos a eles relativos, cuja competência é estadual.
- b) incidirá o imposto sobre a transmissão de bens imóveis, em razão da onerosidade da operação, cuja competência é municipal.
- c) não incidirá o imposto sobre a transmissão de bens imóveis, de competência municipal, caso haja lei isentante específica que assim autorize.
- d) não incidirá o imposto sobre transmissão de bens imóveis, de competência municipal, pois a atividade da sociedade não se enquadra nas exceções constitucionais para as quais a exação é permitida.
- e) incidirá o imposto sobre a transmissão do bem imóvel, de competência municipal, a ser calculado sobre o valor venal do bem, e o imposto sobre a transmissão de bens, de competência estadual, cuja base de cálculo será o valor dos direitos que decorram do bem.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”, por aplicação dos dispositivos constitucional e legal que disciplinam a imunidade em destaque. A alternativa “c” está errada porque não se trata de isenção (eventualmente instituída por meio de lei ordinário do ente tributante), mas sim de imunidade, outorgada pela Constituição Federal.

A matéria também foi exigida na prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Marília/SP, realizada no ano de 2016 pela VUNESP:

Segundo o regramento estabelecido no Sistema Constitucional Tributário Brasileiro, é correto afirmar que



- a) não existe imunidade específica no que se refere ao imposto sobre a transmissão inter vivos, por ato oneroso, de bens imóveis (ITBI).
- b) o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) não poderá ter alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel.
- c) cabe ao Senado Federal, por meio de Resolução, fixar as alíquotas máximas e mínimas do imposto sobre serviços de qualquer natureza, não compreendidos na competência impositiva dos Estados (ISS).
- d) sem prejuízo da progressividade no tempo, nos casos especificados pela Constituição Federal, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) poderá ser progressivo em razão do valor do imóvel.
- e) cabe ao Plano Diretor do Município, no que se refere ao imposto sobre serviços de qualquer natureza, não compreendidos na competência impositiva dos Estados (ISS), regular a forma e as condições como isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. A alternativa “a” está errada porque existe sim uma imunidade específica na integralização de capital, consoante inciso I do § 2º do art. 156 da CF/88. A alternativa “b” está errada porque o IPTU pode ter alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel. A alternativa “c” está errada porque as alíquotas mínimas (de 2%) e máxima (de 5%) são fixadas pela Lei Complementar nº116/03, de caráter nacional, e não por resolução do Senado Federal. A alternativa “e” está errada porque o Plano Diretor dispõe sobre a ordenação e uso do solo urbano municipal, e não ao ISS e seus benefícios fiscais.

59

A matéria também foi exigida na prova do concurso para o cargo de Procurador do Município de Mogi das Cruzes, realizada no ano de 2016 pela VUNESP:

A empresa Alfa atua no ramo de locação de veículos e incorporou um imóvel no valor de R\$ 1.000.000,00 ao seu patrimônio em realização de capitais. Por conta dessa operação viu-se forçada a recolher aos cofres públicos o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pela alíquota de 4% sobre o valor do bem. Inconformada, a empresa ingressou com ação de repetição de indébito pela qual objetiva a repetição do valor que entende indevido. Essa ação é de ser julgada

- a) procedente, visto que a hipótese é de imunidade do imposto.
- b) procedente, visto que a hipótese é de exclusão do crédito tributário.
- c) procedente, visto que a alíquota aplicada não tem previsão em Resolução do Senado Federal.
- d) improcedente, visto que a atividade da empresa é de locação de bens.
- e) improcedente, visto que a ação intentada não se presta a essa discussão.



Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “a”, tendo em vista a imunidade incidente na operação de integralização.

A FCC também costuma formular questões sobre o tema, como nessa abaixo, aplicada na prova do concurso para o cargo e Procurador do TCM-RJ no ano de 2015:

Acerca do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos por ato oneroso de bens imóveis – ITBI, é correto afirmar que

- a) não há incidência tributária de ITBI na transmissão de bens imóveis decorrente de integralização de capital social pelo sócio, por não haver subsunção deste fato à respectiva hipótese de incidência.
- b) nunca incide sobre transmissão de bens imóveis decorrente de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica.
- c) há isenção em caráter geral nas hipóteses de reversão do patrimônio da pessoa jurídica para os sócios em virtude de extinção da pessoa jurídica.
- d) se a atividade preponderante da adquirente for a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil não haverá imunidade na transmissão de imóveis decorrente de integralização de capital social.
- e) se a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda de bens imóveis haverá imunidade na transmissão de imóveis decorrente de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. A alternativa “a” está errada porque a “não incidência” não decorre da falta de subsunção do fato à hipótese de incidência, como afirma a assertiva. Como há transferência da titularidade em caso de integralização, há, portanto, subsunção do fato à hipótese de incidência descrita na norma. O que afasta a tributação é, como sabemos, aquela regra de imunidade específica. A alternativa “b” está errada em razão do vocábulo “nunca”, pois acaso houver aquela atividade preponderante (operações com bens e direitos relativos a imóveis etc., poderá haver a incidência do ITBI. A alternativa “c” está incorreta porque menciona a reversão no caso de extinção da pessoa jurídica (como veremos abaixo, essa não incidência ocorrerá em caso de desincorporação, e não de extinção). E a alternativa “e” está errada porque não há imunidade acaso haja a referida preponderância da atividade.

Vejamos, agora, como essa matéria foi exigida na prova do concurso para o cargo de Procurador do Município de Chapecó/SP, realizada pela IOBV no ano de 2016:



Com relação ao Imposto Municipal sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é correto arguir que este poderá ser exigido:

- a) no ato que transfere por sucessão hereditária um bem imóvel.
- b) nos casos de permuta ou de doação.
- c) para a transferência de imóvel do sócio para a empresa quando em integralização de capital.
- d) nas transferências de titularidade advindas de imóveis arrematados ou adjudicados judicialmente.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”, pois, pelos dados apresentados no problema, há a aplicação daquela regra de imunidade específica.

A CESPE também cobrou a mesma matéria na prova do concurso público para o cargo de Procurador da PG-DF, aplicada no ano de 2013:

Devido à necessidade de atender às despesas extraordinárias decorrentes de calamidade pública, o DF promulgou lei instituindo empréstimo compulsório incidente sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.

Com base nessa situação hipotética, julgue os itens subsequentes.

Se, em lugar do empréstimo compulsório, o DF instituísse, em idêntica situação, a incidência de ITBI, tal tributação seria adequada do ponto de vista constitucional.

Comentários:

A assertiva foi considerada errada, pois a imunidade específica em caso de integralização de capital por meio da conferência de bem imóvel é imune à incidência de impostos.

A VUNESP também “cobrou” essa matéria na prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Sertãozinho/SP, aplicada no ano de 2014:

O imposto sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e direitos a eles relativos (ITBI), não incide, dentre outras situações, sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. A referida não incidência se traduz em

- a) modalidade de não exercício da competência tributária dos municípios, posto que seu exercício é facultativo.
- b) modalidade de renúncia de receita tributária.



c) hipótese de imunidade constitucionalmente prevista.

d) isenção a ser regulamentada por lei municipal.

e) remissão a ser regulamentada por lei municipal.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”.

A matéria também foi objeto de questão na prova do concurso público para o cargo de Procurador do Município de Maringá/PR, realizada no ano de 2015 pela PUC-PR

Com base na Constituição Federal, nas normas gerais de Direito Tributário e na jurisprudência sumulada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF), assinale a alternativa CORRETA.

a) A alíquota da contribuição de intervenção no domínio econômico relativa às atividades de importação ou comercialização de petróleo e seus derivados, gás natural e seus derivados e álcool combustível (CIDE-combustíveis) poderá ser reduzida e restabelecida por ato do Poder Executivo, não se lhe aplicando o princípio da anterioridade genérica.

b) O ITBI (imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis) incide na transmissão entre pessoas vivas, a qualquer título, gravando inclusive a doação não onerosa de bens imóveis, a permuta de bens imóveis, bem como a celebração do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel.

c) José, residente em Curitiba, vende para Antônio, residente em Ponta Grossa, imóvel urbano localizado em Londrina. O ITBI, nesse caso, é devido à Ponta Grossa, pois o sujeito ativo do imposto é o município onde se localiza o adquirente do imóvel.

d) Compete ao Senado Federal fixar a alíquota mínima do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), de quaisquer bens ou direitos, mediante resolução de iniciativa de um terço e aprovada pela maioria absoluta de seus membros.

e) Caio criou uma empresa do ramo imobiliário com o fim de locação e compra e venda de bens imóveis. Ao integralizar o capital, transferiu para sua empresa um imóvel onde será sua sede e no qual irá funcionar a respectiva atividade. Nesse caso, há imunidade do ITBI, já que a transferência do imóvel se deu em razão de incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “a”. A alternativa “b” está incorreta, pois não incide ITBI, dentre outras hipóteses, na doação não onerosa ou na promessa de compra e venda de bem imóvel. A alternativa “c” está errada porque o ITBI é devido para o Município onde o imóvel estiver localizado, e não para o Município do domicílio do adquirente. A alternativa “e” está



errada porque a empresa que recebeu o imóvel em integralização de capital atua no ramo imobiliário com o fim de locação e compra e venda de bens imóveis, o que exclui a incidência da regra de imunidade tributária em questão.

A FCC também cobrou a matéria na prova do concurso para o cargo de Procurador do Município de Campinas/SP, realizada no ano de 2016:

Sobre os impostos municipais é correto afirmar:

- a) As isenções, incentivos e benefícios fiscais relativos ao ISS somente podem ser concedidos por meio de lei complementar nacional como forma de coibir a prática da guerra fiscal entre os Municípios.
- b) Existe imunidade de ITBI para, dentre outras, a hipótese de incorporação de uma pessoa jurídica por outra, desde que a atividade preponderante da incorporadora não seja a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.
- c) O ITBI poderá ter alíquotas progressivas de acordo com o valor venal do imóvel, assim como acontece também com o IPTU. Neste caso, quanto maior o valor venal do imóvel, maior será a alíquota incidente.
- d) A previsão de alíquotas progressivas no tempo para o IPTU depende apenas de lei municipal, hipótese em que terão aplicação imediata para todas as situações em que existe caracterizado desatendimento à função social da propriedade urbana.
- e) O Município tem completa autonomia para fixar por lei as alíquotas mínima e máxima para o ISS, que terá alíquotas fixas para todos os tipos de serviços tributáveis, variando apenas em relação ao serviço, desde que haja expressa previsão em lei municipal.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “b”. A alternativa “c” está errada porque o ITBI não pode ter alíquotas progressivas, conforme vimos acima. A alternativa “a” está errada porque os benefícios fiscais relativos ao ISS (isenção etc.) são concedidos por meio da lei ordinária do Município, e não por meio de Lei Complementar. A alternativa “d” está errada porque a progressividade extrafiscal ou no tempo para o IPTU depende das diretrizes estabelecidas no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor do Município (art. 182, § 4º, II, da CF/88). A alternativa “e” está errada porque as alíquotas mínimas (de 2%) e máxima (de 5%) são fixadas pela Lei Complementar n] 116/03, de caráter nacional.

### 12.2.1.1 – “ Não incidência” do ITBI na desincorporação

Vimos acima que há imunidade quanto à incidência do ITBI na transmissão da titularidade de bem imóvel por ocasião da integralização do capital social de pessoa jurídica.



Contudo, e se o sócio ou sociedade que entregou o bem à incorporação resolver desincorporá-lo? Isto é, e se esse sócio decidir retirar o imóvel da titularidade da pessoa jurídica em prol da qual fora realizada a integralização com vistas a retorná-lo à sua titularidade? Há imunidade nesse caso? Considerando que há uma nova e inequívoca transmissão de titularidade?

Pois bem. Não há imunidade porque tal hipótese imunizante não foi/é prevista na Constituição Federal de 1988.

**Portanto, não há regra de imunidade para a desincorporação de capital relativamente a bem imóvel integralizado.**

**Não obstante, o CTN prescreve – atenção, o CTN, e não a CF/88 – que “não haverá a incidência” do ITBI em caso de desincorporação, conforme acima descrita:**

**CTN:** Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra.

**Parágrafo único. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.**

Não há consenso na doutrina acerca da natureza jurídica dessa “não incidência” (se é isenção heterônoma, hipótese de não incidência etc.).

Não obstante isso, a regra vem sendo aplicada pelos Municípios.

**Assim, por força do CTN, não incide ITBI na operação de transmissão de bem imóvel por desincorporação de capital**

**Mas atenção, muita atenção: o parágrafo único do art. 36 do CTN em questão é claro ao prescrever que o ITBI não incide sobre a transmissão por desincorporação ao mesmo alienante, isto é, para a mesma pessoa que promoveu a incorporação. Assim, se o imóvel for “retirado” do patrimônio da pessoa jurídica por pessoa diversa daquela que realizou a integralização do capital pela incorporação, será devido o ITBI.**

**Assim, se o imóvel for “retirado” do patrimônio da pessoa jurídica por pessoa diversa daquela que realizou a integralização do capital pela incorporação, será devido o ITBI.**



A não incidência do ITBI por ocasião da transferência de titularidade de bem imóvel na desincorporação de capital foi objeto da prova do concurso público para o cargo de Procurador do TCM-RJ do ano de 2015:

Acerca do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos por ato oneroso de bens imóveis – ITBI, é correto afirmar que

- a) não há incidência tributária de ITBI na transmissão de bens imóveis decorrente de integralização de capital social pelo sócio, por não haver subsunção deste fato à respectiva hipótese de incidência.
- b) nunca incide sobre transmissão de bens imóveis decorrente de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica.
- c) há isenção em caráter geral nas hipóteses de reversão do patrimônio da pessoa jurídica para os sócios em virtude de extinção da pessoa jurídica.
- d) se a atividade preponderante da adquirente for a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil não haverá imunidade na transmissão de imóveis decorrente de integralização de capital social.
- e) se a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda de bens imóveis haverá imunidade na transmissão de imóveis decorrente de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “d”. A alternativa “a” está errada porque a “não incidência” não decorre da falta de subsunção do fato à hipótese de incidência, como afirma a assertiva. Como há transferência da titularidade em caso de integralização, há, portanto, subsunção do fato à hipótese de incidência descrita na norma. O que afasta a tributação é, como sabemos, aquela regra de imunidade específica. A alternativa “b” está errada em razão do vocábulo “nunca”, pois acaso houver aquela atividade preponderante (operações com bens e direitos relativos a imóveis etc., poderá haver a incidência do ITBI. A alternativa “c” está incorreta porque menciona a reversão no caso de extinção da pessoa jurídica (como veremos abaixo, essa não incidência ocorrerá em caso de desincorporação, e não de extinção). E a alternativa “e” está errada porque não há imunidade acaso haja a referida preponderância, conforme estudamos acima.

### 12.2.1.2 – Imunidades específica na transmissão da propriedade imóvel para fins de reforma agrária

A outra imunidade específica de ITBI ocorre na transmissão da propriedade imóvel para fins de reforma agrária, nos termos do § 5º do art. 184 da CF/88:



**CF/88:** Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

(...).

§ 5º São **isentas** de impostos federais, estaduais e municipais **as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.**

Apesar de o dispositivo constitucional mencionar o vocábulo “isentas”, sabemos que se trata de imunidade tributária, posto decorrer da Constituição Federal e não da lei.

## 13 – ISENÇÕES DE ITBI NO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ/SP

A **isenção** é uma das hipóteses que **excluem o crédito tributário**, prevista no inciso I do artigo 175 do CTN:

**CTN:** Art. 175. **Excluem o crédito tributário:**

I - a **isenção**;

(...).

66

Em termos simples, a isenção é uma forma de exclusão, por meio de lei, da incidência do tributo.

Em homenagem ao Princípio da Legalidade Tributária, a **isenção é sempre decorrente de lei específica** (lei em sentido estrito), nos termos do § 6º do art. 150 da Constituição Federal, e do art. 97, inciso VI, do CTN.

Pois bem. As hipóteses de isenção relativas ao ITBI do Município de Jundiaí/SP são previstas no art. 154 do *códex* em estudo, nos seguintes termos:

Art. 154. **São isentas** do imposto:

I - a **extinção do usufruto, quando seu instituidor tenha continuado titular da sua propriedade;**

II - a **transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;**

III - a **indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil.**



IV - A primeira aquisição de imóveis voltados às habitações de interesse social, por pessoa física, exclusivamente para fins residenciais do adquirente, transmitidos diretamente da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS ou da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. (Redação dada pela Lei Complementar 587/2018).

a) Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 587/2018).

b) Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 587/2018).

c) Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 587/2018).

V – Revogado (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).

§1º Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 587/2018).

§ 2º Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 587/2018).

**Atenção às hipóteses de isenção, que é uma das matérias que podem ser “cobradas” em provas de concurso que exigem conhecimentos pontuais acerca da legislação específica da entidade tributante.**

67

## 14 – LANÇAMENTO

O ITBI é do tipo de imposto que se sujeita, em regra, ao **lançamento misto ou por declaração**, previsto no art. 147 do CTN:

**CTN:** Art. 147. O lançamento é efetuado com base na declaração do sujeito passivo ou de terceiro, quando um ou outro, na forma da legislação tributária, presta à autoridade administrativa informações sobre matéria de fato, indispensáveis à sua efetivação.

(...).

Em síntese, lançamento misto ou por declaração é aquela caracterizado pelo seguinte: o contribuinte leva a matéria de fato à Administração Tributária, isto é, leva o conhecimento da ocorrência do fato gerador (no caso do ITBI, o contribuinte informa a ocorrência da transmissão) e o Estado-fisco promove o lançamento com base em tal informação.

Esse tema foi objeto na prova do concurso público para o cargo de Procurador da República, realizada no ano de 2015 pela própria PGR:

APONTE A OPÇÃO VERDADEIRA:



- a) A obrigação tributária acessória é instituída mediante lei ou ato normativo de igual hierarquia a vista do princípio constitucional de que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei (CF, art. 5º, II);
- b) O fato gerador de um tributo deve recair necessariamente sobre uma das tradicionais bases econômicas de tributação, tais como renda, patrimônio e consumo;
- c) São tributos lançados por declaração: no âmbito federal, Imposto de Importação sobre Bagagem Acompanhada e, no plano municipal, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI;
- d) Tributo cujo lançamento se dá por homologação, com o seu pagamento, a extinção definitiva do crédito tributário fica submetida a condição suspensiva.

Comentários:

Foi considerada correta a alternativa “c”. A alternativa “a” está errada porque as obrigações tributárias acessórias podem ser instituídas por meio de ato infralegal, como, por exemplo, um Decreto. A alternativa “b” está errada porque há outras bases econômicas, como, por exemplo, “serviço”. A alternativa “d” está errada porque no lançamento por homologação, com o seu pagamento, a extinção definitiva do crédito tributário fica submetida a condição resolutória (art. 150 do CTN). Por óbvio, quando a declaração da matéria de fato não for apresentada pelo legalmente obrigado, o Fisco Municipal pode constituir *ex officio* o crédito tributário, consoante art. 149, inciso II, do CTN.

68

Por óbvio, **quando a declaração da matéria de fato não for apresentada pelo legalmente obrigado**, o Fisco Municipal pode constituir **ex officio o crédito tributário**, consoante art. 149, inciso II, do CTN.

## 15 – DA ARRECADAÇÃO

A forma de recolhimento do ITBI é matéria disciplinada pela legislação do Município competente à instituição do imposto, segundo suas peculiaridades, suas características, suas necessidades, funcionamento da estrutura administrativa etc.

Pois bem. O recolhimento do ITBI para o Município de Jundiaí/SP trata acerca do pagamento do ITBI nos artigos 144 a 146 do seu Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 144. O imposto será **pagº até a data do ato da lavratura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos**, e nos demais casos será pago dentro de 30 (trinta) dias contados da data do lançamento do imposto. (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).

I – Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).



II – Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).

III – Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).

IV - Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).

Art. 145. Revogado. (Redação dada pela Lei Complementar 580/2017).

Art. 146. Nas promessas ou compromissos de compra e venda, devidamente averbados no Registro de Imóveis, é *facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo, desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do bem imóvel.*

§ 1º Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo, tomar-se-á por base o valor total da transação do bem imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor verificado no momento da escritura definitiva.

§ 2º Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

## 16 – DA RESTITUIÇÃO

69

A restituição do ITBI pago indevidamente para o Município de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) é tratada nos artigos 147 e 148 do *códex* em estudo:

Art. 147. O imposto, uma vez pago, só será restituído quando:

I - da não efetivação do ato por força do qual foi pago;

II - da anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;

III - da nulidade do ato jurídico;

IV - da rescisão de contrato e desfazimento da arrematação, com fundamento no Código Civil.

Art. 148. Não se restituirá o imposto pago:

I - quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, ou quando qualquer das partes exercer o direito de arrependimento, não sendo, em consequência, lavrada a escritura;

II - aquele que venha perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda ou retrocessão.



## 17 – DA OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA DO CONTRIBUINTE

O art. 149 do Código Tributário de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) prescreve sobre a obrigação acessória do contribuinte, vejamos:

Art.149. O **contribuinte** é obrigado a apresentar à repartição competente da Prefeitura, quando solicitado, os documentos e informações necessários à verificação do imposto.

## 18 – DAS OBRIGAÇÕES DOS NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Os artigos 150 e 151 do Código Tributário do Município de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) disciplinam sobre as obrigações dos notários e oficiais de registro de imóveis:

Art. 150. Os Tabeliães e Escrivães **não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.**

Art. 151. Os Tabeliães e Escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem, obedecida a legislação estadual pertinente.

70

## 19 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As disposições gerais referentes ao ITBI, por sua vez, estão prescritas nos artigos 152 e 153 do Código Tributário do Município de Jundiaí/SP (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008):

Art. 152. Os modelos de formulários e outros documentos, inclusive eletrônicos, necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 153. Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo, ou pelo terceiro legalmente obrigado, mediante processo regular, a Administração Pública poderá arbitrar o valor referido no art. 140.

Parágrafo único. O arbitramento a que se refere o caput deste artigo será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente: (Redação dada pela Lei Complementar 587/2018).

I - em função dos valores de mercado de imóveis equivalentes já comercializados;



II - preços correntes, das operações da espécie, no mercado imobiliário;

III - valor histórico, monetariamente corrigido;

IV - localização, benfeitorias, padrão de terra, equipamentos urbanos e/ou rurais e demais características do bem.

## 20 – RESUMO DA MATÉRIA

- ↪ Competência: dos Municípios e do Distrito Federal.
- ↪ Fato gerador: 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.
- ↪ Função fiscal.
- ↪ É legítima a incidência do imposto de transmissão *inter vivos* sobre o valor do imóvel ao tempo da alienação e não da promessa, na conformidade da legislação local.
- ↪ É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão *inter vivos* de bens imóveis - ITBI com base no valor venal do imóvel.
- ↪ Portanto, o ITBI não é um imposto progressivo.
- ↪ Além daquelas imunidades gerais previstas no inciso VI do art. 150 da CF/88, o ITBI é alcançado por duas imunidades específicas: (i) na transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil; e (ii) na transmissão da titularidade de bem imóvel para fins de reforma agrária.
- ↪ O ITBI também não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.
- ↪ Também há imunidade de ITBI nas operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária

71

## 21 – QUESTÕES PARA VOCÊ TREINAR

**1) Ano: 2012/ Banca: TJ-SC/ Órgão: TJ-SC/ Prova: TJ-SC - 2012 - TJ-SC - Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção**

Quanto ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, pode-se afirmar:

I. O ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.



II. Não estão incluídos no campo de incidência do imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis os direitos reais de garantia.

III. Incluem-se no campo de incidência do imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis a doação feita em vida pelo doador do imóvel.

IV. A competência para instituir o imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis pertence aos municípios.

- a) Somente as proposições II, III e IV estão corretas.
- b) Somente as proposições I, III e IV estão corretas.
- c) Somente as proposições I, II e III estão corretas.
- d) Somente as proposições I, II e IV estão corretas.
- e) Todas as proposições estão corretas.

**2) Ano: 2016/ Banca: FACET/ Concursos Órgão: Prefeitura de Marcação - PB Prova: FACET Concursos - 2016 - Prefeitura de Marcação - PB - Procurador Jurídico**

72

Assinale a alternativa correta:

- a) o art. 156 da CF/88 estabelece a competência para que o município institua IPTU, ITBI e ISS.
- b) o art. 156 da CF/88 estabelece a competência para que o município institua IPTU, ITBI, ISS e IR.
- c) o art. 156 da CF/88 estabelece a competência para que o município institua IPTU, ITBI, ISS e IOF.
- d) o art. 156 da CF/88 estabelece a competência para que o município institua IPTU, ITBI, ISS e IGF.
- e) o art. 156 da CF/88 estabelece a competência para que o município institua IPTU, ITBI, ISS e Taxas.

**3) Ano: 2017/ Banca: VUNESP/ Órgão: Câmara de Altinópolis – SP/ Prova: VUNESP - 2017 - Câmara de Altinópolis - SP - Procurador Jurídico**

Determina a Constituição Federal que o Imposto sobre a Transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis – ITBI não incide, dentre outras situações que prevê, sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. Está-se diante de uma

- a) isenção diferida.



- b) isenção constitucionalmente qualificada.
- c) imunidade específica.
- d) imunidade recíproca.
- e) anistia.

**4) Ano: 2019/ Banca: CESPE/ Órgão: SEFAZ-RS/ Prova: CESPE - 2019 - SEFAZ-RS - Auditor Fiscal da Receita Estadual - Bloco II**

Lei municipal instituiu imposto sobre transmissões inter vivos de bens imóveis (ITBI) estabelecendo o seguinte:

- I- alíquotas progressivas para o imposto com base no valor venal do imóvel;
- II- exigibilidade de cobrança do imposto a partir da lavratura da escritura para o adquirente;
- III- incidência do imposto nos contratos de promessa de compra e venda;
- IV- obrigatoriedade de cobrança do imposto ao munícipe, ainda que o imóvel esteja situado em outro município.

Nessa situação hipotética, considerando-se as disposições da CF e a jurisprudência do STF, é correto afirmar que a referida lei é inconstitucional no que se refere ao estabelecido nos itens:

- a) I, II e III, apenas.
- b) I, II e IV, apenas.
- c) I, III e IV, apenas.
- d) II, III e IV, apenas.
- e) I, II, III e IV.

**5) Ano: 2016 Banca: FEPESE Órgão: Prefeitura de Criciúma - SC Prova: FEPESE - 2016 - Prefeitura de Criciúma - SC - Advogado**

Analise os itens abaixo sobre os tributos municipais.

1. É inconstitucional a incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS sobre operações de locação de bens móveis.



2. Quando alugado para terceiro, incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano sobre bem imóvel pertencente a partido político.
3. O Imposto de Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis poderá ter alíquotas progressivas com base no valor venal do imóvel.
4. É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte.

Assinale a alternativa que indica todos os itens corretos.

- a) Estão corretos apenas os itens 1 e 3.
- b) Estão corretos apenas os itens 1 e 4.
- c) Estão corretos apenas os itens 2 e 3.
- d) Estão corretos apenas os itens 1, 2 e 4.
- e) Estão corretos apenas os itens 2, 3 e 4.

74

**6) Ano: 2018/ Banca: CESPE/ Órgão: TCE-MG/ Prova: CESPE - 2018 - TCE-MG - Analista de Controle Externo - Direito**

Um auditor de contas verificou que determinados municípios estavam deixando de auferir receita de ITBI em operações nas quais imóveis eram incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas, mas para uso próprio de particulares, o que ocorria com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo.

Nessa situação hipotética, de acordo com o CTN,

- a) não será possível realizar a exação do ITBI, haja vista a inoccorrência do fato gerador.
- b) somente decisão judicial poderá desconsiderar o negócio jurídico e determinar a exação tributária.
- c) a decisão judicial não poderá desconsiderar o referido negócio jurídico em respeito ao ato jurídico perfeito.
- d) a autoridade administrativa poderá desconsiderar o referido negócio jurídico e realizar a exação tributária.
- e) não há previsão legal para a autoridade administrativa desconsiderar o negócio jurídico realizado.



**7) Ano: 201/ Banca: CESPE/ Órgão: TCE-MG/ Prova: CESPE - 2018 - TCE-MG - Analista de Controle Externo - Ciências Contábeis**

Um auditor de contas verificou que determinados municípios estavam deixando de auferir receita de ITBI em operações nas quais imóveis eram incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas, mas para uso próprio de particulares, o que ocorria com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo.

Nessa situação hipotética, de acordo com o CTN,

- a) a autoridade administrativa poderá desconsiderar o referido negócio jurídico e realizar a exação tributária.
- b) não há previsão legal para a autoridade administrativa desconsiderar o negócio jurídico realizado.
- c) não será possível realizar a exação do ITBI, haja vista a inoccorrência do fato gerador.
- d) somente decisão judicial poderá desconsiderar o negócio jurídico e determinar a exação tributária.
- e) a decisão judicial não poderá desconsiderar o referido negócio jurídico em respeito ao ato jurídico perfeito.

75

**8) Ano: 2018/ Banca: CESPE/ Órgão: PGM - João Pessoa – PB/ Prova: CESPE - 2018 - PGM - João Pessoa - PB - Procurador do Município**

A procuradoria de determinado município foi consultada acerca da incidência de ITBI sobre contratos de promessa de compra e venda de imóvel e sobre aquisição de propriedade mediante usucapião.

De acordo com a jurisprudência dos tribunais superiores, é correto afirmar que

- a) não deverá haver incidência de ITBI em nenhuma das hipóteses.
- b) deverá haver incidência de ITBI apenas na primeira hipótese.
- c) deverá haver incidência de ITBI apenas na segunda hipótese.
- d) deverá haver incidência de ITBI em ambas as hipóteses.
- e) somente deverá haver incidência de ITBI no primeiro caso se houver pagamento de arras.

**9) Ano: 2018/ Banca: FCC/ Órgão: SEFAZ-SC/ Prova: FCC - 2018 - SEFAZ-SC - Auditor-Fiscal da Receita Estadual - Gestão Tributária (Prova 3)**



De acordo com a Constituição Federal, o IPI, o IR, o ICMS e o ITBI são

- a) espécies de tributos que obedecem ao princípio da irretroatividade, embora nem todos eles obedeçam ao princípio da anterioridade de exercício financeiro.
- b) impostos sujeitos ao princípio da legalidade, mas não sujeitos ao princípio da anterioridade nonagesimal (noventena).
- c) espécies de tributos sujeitos ao princípio da isonomia tributária, mas não sujeitos ao princípio da anterioridade de exercício financeiro.
- d) impostos que podem ter suas alíquotas majoradas, por ato do Poder Executivo da União, independentemente de apreciação da matéria pelo Congresso Nacional, no caso de guerra externa ou de sua iminência, cabendo à União o excedente da receita arrecadada.
- e) tributos que podem ter suas alíquotas e bases de cálculo majoradas, por ato do respectivo Poder Executivo, em caso de o Congresso Nacional não instituir empréstimos compulsórios, nas situações decorrentes de calamidade pública.

**10) Ano: 2018/ Banca: FCC/ Órgão: Câmara Legislativa do Distrito Federal/ Prova: FCC - 2018 - Câmara Legislativa do Distrito Federal - Consultor Legislativo - Tributação**

76

Carlos Eduardo, domiciliado no Distrito Federal, era proprietário de duas chácaras: Chácara São Carlos, em que ele criava um rebanho caprino, e Chácara Santo Eduardo, em que ele criava rebanho ovino, estando ambas localizadas no Distrito Federal. Cada uma delas foi avaliada em R\$ 400.000,00, no exercício de 2016. O rebanho caprino e o ovino foram avaliados, na mesma data, pelos respectivos valores de R\$ 150.000,00 e R\$ 50.000,00.

Em 2018, Carlos Eduardo vendeu a Marcelo a Chácara São Carlos, juntamente com todo o rebanho caprino que nela se encontrava, por R\$ 550.000,00.

Também em 2018, doou a Jandira a Chácara Santo Eduardo e o gado ovino que nele se encontrava, perfazendo um valor de R\$ 450.000,00.

Considerando que o Distrito Federal tem competência para instituir tanto tributos de competência estadual, como tributos de competência municipal, esta pessoa jurídica de direito público poderá lançar e cobrar o

- a) ITCD, sobre a venda da Chácara São Carlos, mas não sobre a venda do gado que nela se encontrava; poderá, ainda, lançar e cobrar o ITBI sobre a doação da Chácara Santo Eduardo e do gado que nela se encontrava.
- b) ITBI, sobre a venda da Chácara São Carlos e do gado que nela se encontrava; poderá, ainda, lançar e cobrar o ITCD sobre a doação da Chácara Santo Eduardo, mas não do gado que nela se encontrava.



- c) ITBI, sobre a venda da Chácara São Carlos e do gado que nela se encontrava; poderá, ainda, lançar e cobrar o ITCD sobre a doação da Chácara Santo Eduardo e do gado que nela se encontrava.
- d) ITBI, sobre a venda Chácara São Carlos, mas não sobre a venda do gado que nela se encontrava; poderá, ainda, lançar e cobrar o ITCD sobre a doação da Chácara Santo Eduardo, mas não do gado que nela se encontrava.
- e) ITBI, sobre a venda da Chácara São Carlos, mas não sobre a venda do gado que nela se encontrava; poderá, ainda, lançar e cobrar o ITCD sobre a doação da Chácara Santo Eduardo e do gado que nela se encontrava.

**11) Ano: 2018/ Banca: VUNESP/ Órgão: Câmara de Itaquaquecetuba – SP/ Prova: VUNESP - 2018 - Câmara de Itaquaquecetuba - SP - Procurador Jurídico**

Com relação à cobrança do ITBI (Imposto sobre a transmissão onerosa, inter vivos de bens imóveis), de competência do município, está correto afirmar:

- a) incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, inclusive se a atividade preponderante do adquirente não for a compra e venda de bens imóveis.
- b) o imposto compete ao município da situação do bem, ou do domicílio fiscal atualizado do promitente comprador do bem imóvel, ou ainda no local do registro da transmissão se dentro do territorial nacional.
- c) quando a transmissão do bem imóvel for efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito ou fusão de uma pessoa jurídica, não haverá incidência do imposto.
- d) o imposto incidirá sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na incorporação, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.
- e) o contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei, ou o decreto do chefe do Poder Executivo municipal de onde o bem está situado.

**12) Ano: 2018/ Banca: VUNESP/ Órgão: TJ-SP/ Prova: VUNESP - 2018 - TJ-SP - Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provedor**

A respeito do Imposto sobre Transmissão “Inter vivos” de bens imóveis - ITBI, é correto afirmar que



- a) não incide sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, mesmo que a atividade preponderante do adquirente seja a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.
- b) sua instituição compete ao Município onde se realiza a transmissão.
- c) sua instituição compete ao Estado da situação do bem.
- d) não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.

**13) Ano: 2017/ Banca: CESPE/ Órgão: PGE-SE/ Prova: CESPE - 2017 - PGE-SE - Procurador do Estado**

Os tributos cuja instituição compete aos municípios incluem o

- a) ITBI, o IPI e o IPVA.
- b) ITR, o ITCMD e o IPI.
- c) ITBI, o IPVA e o ITCMD.
- d) IPTU, o ITR e o ISSQN.
- e) IPTU, o ITBI e o ISSQN.

78

**14) Ano: 2012/ Banca: FAPERP/ Órgão: TJ-PB/ Prova: FAPERP - 2012 - TJ-PB - Analista Judiciário - Contabilidade**

No que diz respeito aos impostos municipais previstos na Constituição Federal de 1988, é verdadeira a alternativa:

- a) o ICMS pode ser considerado um tributo de competência mista, tendo em vista que os municípios têm participação nas receitas tributárias auferidas a título deste imposto.
- b) o ITBI não incidirá na transmissão de bens imóveis decorrente de fusão entre empresas, exceto quando a atividade preponderante for a compra, venda ou locação de imóveis.
- c) a doação é fato gerador de tributo de competência municipal.
- d) o IPTU é um imposto seletivo, conforme ditame constitucional.



**15) Ano: 2015 Banca: CS-UFG Órgão: Prefeitura de Goiânia - GO Prova: CS-UFG - 2015 - Prefeitura de Goiânia - GO - Procurador do Município**

O “Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis”, de competência dos Municípios,

- a) tem função exclusivamente extrafiscal.
- b) é independente do princípio da anterioridade nonagesimal.
- c) é devido no Município da situação do bem.
- d) incide nas transmissões em que figurem como adquirente a igreja de qualquer culto, de bens imóveis relacionados com suas finalidades essenciais.

**16) Ano: 2017/ Banca: CESPE/ Órgão: Prefeitura de Fortaleza - CE Prova: CESPE - 2017 - Prefeitura de Fortaleza - CE - Procurador do Município**

Considerando os dispositivos do CTN e a jurisprudência do STJ em relação ao ato administrativo do lançamento e à atividade desenvolvida para a constituição do crédito tributário, julgue o próximo item.

Não havendo prévia instauração de processo administrativo fiscal, será nulo o lançamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos no caso de existir divergência entre a base de cálculo declarada pelo contribuinte e o valor arbitrado pela administração tributária.

## 22 – GABARITO

- |       |       |        |            |
|-------|-------|--------|------------|
| 1 – D | 5 – B | 9 – A  | 13 – E     |
| 2 – A | 6 – D | 10 – E | 14 – B     |
| 3 – C | 7 – A | 11 – C | 15 – C     |
| 4 – E | 8 – A | 12 – D | 16 – CERTO |

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta aula está encerrada!

**Mas atenção:** além de estudar, é muito importante praticar! Por isso recomendo que você responda muitas questões relativas à matéria estudada.



Assim, além das questões acima, você poderá buscar outras para responder.

Na próxima aula estudaremos o **ISS – Imposto sobre Serviços**.

Acaso sobrevenha alguma dúvida ou queira fazer sugestões, estou à disposição!

Um forte abraço!

**Prof. Rodrigo Martins**



[rodrigodireitotributario@gmail.com](mailto:rodrigodireitotributario@gmail.com)



[@professorrodrigomartins](https://www.instagram.com/professorrodrigomartins)



[Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno](#)



# ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.



**1** Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.



**2** Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).



**3** Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).



**4** Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).



**5** Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).



**6** Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).



**7** Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.



**8** O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.