



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO: 602307/2020**

**REQUERENTE: GILBERTO DE VILLA BERTO**

**OBJETO: ITBI – CONSTRUÇÃO PELO PROPRIETÁRIO**

**RELATÓRIO**

Trata-se de requerimento para que o ITBI seja emitido sem a construção, sob alegação de que o adquirente foi o próprio construtor do imóvel, cujo terreno teria sido adquirido em 2007.

O requerimento foi instruído com a cópia de cupons fiscais e orçamentos em nome do requerente datado do ano de 2008, comprovante de residência de 2008 e 2021 e declaração de venda firmada em 15 de março de 2021, dando conta de que a venda teria ocorrido em 19/11/2007.

Apresentada réplica às razões da impugnação opinando pela exigência do ITBI sobre o valor total do imóvel com construções.

É o relatório. Decido.

**FUNDAMENTAÇÃO**

O imposto sobre a transmissão de bens imóveis encontra-se previsto na CRFB/1988, nos seguintes termos:



## MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

---

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;**

O art. 156, II, da atual CF e o art. 35 do CTN, estabelecem que o fato gerador do ITBI é a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

O fato gerador do ITBI encontra-se devidamente estabelecido na Lei Complementar Municipal 287/2018 (Código Tributário Municipal):

Art. 218. O imposto sobre a transmissão de bens imóveis - ITBI tem como fato gerador:

**I - a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na Lei civil;**

[...]

O Código Civil define que a transmissão da propriedade por ato entre vivos somente ocorre mediante registro do título no cartório de registro de imóveis, nestes termos:

**Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.**

**§ 1º - Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.**

[...]



## MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Nesse sentido o Código de Processo Civil: “Art. 406. Quando a lei exigir instrumento público como da substância do ato, nenhuma outra prova, por mais especial que seja, pode suprir-lhe a falta.”

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

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

O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça não destoa:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. SÚMULA 83/STJ.

1. "O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário" (RMS 10.650/DF, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, DJU de 04.09.2000).
2. "Não se conhece de recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).
3. Agravo regimental improvido. (AgRg nos EDcl no Ag 717.187/DF, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/03/2006, DJ 23/03/2006, p. 157)

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina aplica o mesmo entendimento:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU.



## MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

[...]. **IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI PARA CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FATO GERADOR QUE SE DÁ COM A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, QUANDO DO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO CARTÓRIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXEGESE DO ARTIGO 156, INCISO II, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E ARTIGO 35 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL.** CASO DOS AUTOS EM QUE INCLUSIVE, O AUTOR DEMONSTROU TER HAVIDO DISTRATO ENTRE CONTRATANTES. PRECEDENTES DESTA CORTE E DO STJ. DECISUM MANTIDO QUANTO AO PONTO. [...] APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA, COM ADEQUAÇÃO, EX OFFÍCIO, DE CONECTÁRIO LEGAL. (TJSC, Apelação n. 0300847-76.2015.8.24.0189, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Bettina Maria Maresch de Moura, Quarta Câmara de Direito Público, j. 04-03-2021).

Com base na análise da documentação juntada no processo, verifica-se incontroverso o fato de que a construção foi realizada sobre o imóvel antes da transferência no cartório de imóveis, eis que esta ainda não ocorreu.

Ademais, a declaração de venda datada de 15 de março de 2021 é documento unilateral, sem fé pública para comprovar o teor do negócio efetuado. Assim, o reconhecimento das assinaturas em cartório apenas comprova a autenticidade dos signatários, eis que para que tivesse fé pública o requerente deveria apresentar escritura pública.

Apesar de ainda se estar em âmbito administrativo, cumpre-nos colacionar os dispositivos previstos no Código de Processo Civil, quanto à força probatória dos documentos:

Art. 408. As declarações constantes do documento particular escrito e assinado ou somente assinado presumem-se verdadeiras em relação ao signatário.

Parágrafo único. Quando, todavia, contiver declaração de ciência de determinado fato, o documento particular **prova a ciência, mas não o fato em si, incumbindo o ônus de prová-lo ao interessado em sua veracidade.**



## MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

[...]

Art. 412. O documento particular de cuja autenticidade não se duvida prova que o seu autor fez a declaração que lhe é atribuída.

Desse modo, a conclusão a que se pode chegar é a de que a base de cálculo a ser considerada no caso sob análise é o valor do terreno com as construções que nele existirem.

### DECISÃO

Ante o exposto, **julgo improcedente a impugnação** oposta pela impugnante.

Notifique-se o impugnante do resultado desta decisão, nos termos dos arts. 154 e 155 da LC 287/2018, c/c art. 33, I do Decreto 1325/2018, para, querendo, interpor recurso ordinário ao Conselho Municipal de Contribuintes, no prazo de 10 (dez) dias.

Após escoado o prazo legal, sem manifestação do impugnante, encaminhe-se ao Setor de Fiscalização de Tributos para análise da regularidade do IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, e posteriormente archive-se os presentes autos.

Criciúma - SC, 22 de abril de 2021.

**Giovana Maria Ghisi da Silva**  
Autoridade Julgadora de Primeira Instância  
Procuradora do Município  
OAB 42.830 – Matrícula 56.517