



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO – CM 605/2024

Impugnante: **ANDRÉ LIECHESKI FIGUEIREDO** (JOSÉ FIGUEIREDO)

Objeto: **ITBI – Recálculo do valor – Construção que não integra a base de cálculo do imposto**

Processo Administrativo relacionado: 7031168/2024

DECISÃO

1. RELATÓRIO

Trata-se de impugnação contra a decisão proferida no âmbito do processo administrativo em epígrafe, que manteve o lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em face dos imóveis do impugnante.

Aduz o mesmo que as construções sobre os imóveis já foram feitas pelo próprio beneficiário/adquirente, com os seus recursos financeiros, de modo que não poderiam ser incluídas na base de cálculo do ITBI. Solicita a revisão da base de cálculo para constar somente o valor do terreno.

No intuito de comprovar suas alegações, anexou aos autos o documento de páginas 12/13 ([BRN000EC6967696_08302022_224108_010975.pdf](#)) referente a um orçamento de prestação de serviços datado de 20/04/2018.

Não há depósito nos autos apto a desonerar o crédito tributário, nos termos dos arts. 152, LC 287/2018.

Nos termos do art. 144 da Lei Complementar LC 287/2018 (Código Tributário de Criciúma), não há diligências necessárias a serem realizadas.

É o relatório.

Passo a decidir.

2. FUNDAMENTAÇÃO

O valor do tributo é a própria obrigação principal que, nos termos do art. 26, §1º do Código Tributário do Município de Criciúma – CTM, *“surge com a ocorrência do fato gerador”*.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

O fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou, ainda, os direitos a ela relativos – inteligência do art. 156, inc. II da Constituição Federal – CF, bem como do art. 218 do CTM.

Tratando aqui de uma propriedade, no caso terreno ou, terreno + construção, a lei civil estabelece que sua transferência só se concretiza, produzindo seus efeitos, com o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente. É que enquanto não se registra o referido documento o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, conforme preceitua o art. 1.245 do CC.

Isso tudo significa que *“o momento da ocorrência do fato gerador do imposto sobre a transmissão inter vivos, a título oneroso, de competência municipal, surge com a transmissão da propriedade do imóvel, pelo registro imobiliário”* Código Tributário Nacional Comentado: Doutrina e Jurisprudência, artigo por artigo, inclusive ICMS e ISS, vários autores. PASSOS, Vladimir de Freitas, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017. p. 186.

Desta forma, a base de cálculo do ITBI deve refletir exatamente a realidade do momento em que ocorre a transferência da propriedade do imóvel, ou seja, deve ser considerado o valor do imóvel efetivamente transmitido no momento da transferência da propriedade, que somente ocorre com o registro imobiliário. Este entendimento está fundamentado em precedentes judiciais sobre o tema.

A hipótese de incidência é a transferência da propriedade imobiliária e esta situação só ocorre, no plano prático, com o registro da transferência na matrícula imobiliária do bem. Nesse momento nasce o poder dever do fisco de realizar o procedimento de lançamento tributário. Dito isto, conclui-se que a base de cálculo é sempre um elemento inerente ao fato gerador (hipótese de incidência já ocorrida) e, há de guardar relação com este.

Em resumo, o fisco municipal, na ocasião do lançamento, não pode simplesmente desconsiderar a construção ali existente, isso porque a filiação a esta tese acabaria por, de certa forma, deslocar o critério temporal da regra matriz de incidência do ITBI, afastando este critério do momento da realização do fato gerador do tributo (surgimento da obrigação), o que contraria, por certo, o art. 56 do CTM (O lançamento reporta-se à data em que haja surgido a obrigação tributária principal e reger-se-á pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada).



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Nesta linha, vale os ensinamentos de José Jayme de Macedo de Oliveira sobre o tema:

Situação merecedora de menção é a que se verifica quando há edificação em terreno objeto de promessa de permuta: empresa construtora avença com o proprietário do terreno uma permuta entre este e uma ou mais unidades do edifício que se vai construir. O ITBI, nesse caso, gravará as duas transmissões, cujos valores serão idênticos, partindo do correspondente ao terreno. Se demora na conclusão da obra implicar valorização das unidades, o valor do imposto relativo a estas poderá ser maior. (José Jayme de Macêdo de Oliveira, Impostos Municipais: ISS, ITBI, IPTU, Saraiva, 2009, p. 265-266. - Grifou-se)

No mesmo caminho são os comentários do excelentíssimo desembargador Hélio Do Valle Pereira sobre o tema, isso quando do julgado da Apelação nº 0321061-85.2017.8.24.0038/SC, *in verbis*:

O raciocínio se justifica porque – segundo explicado mesmo jurista em outro momento – o valor venal do imóvel está sujeito a oscilações, o que implica que se observe, no ato da avaliação do bem, a expressão econômica contemporânea ao tempo do fato imponible:

A determinação do valor venal dos bens e direitos transmitidos, vale dizer, a base de cálculo do imposto, há de ser feita na data em que ocorre a transmissão que é o fato gerador do imposto. Isso é muito importante nas hipóteses em que tenha havido eventual mudança no valor venal.

Da maior importância nessa questão é a lembrança de que a base de cálculo é sempre um elemento inerente ao fato gerador e há de ser, assim, a ele contemporâneo. Como o valor venal de quaisquer bens ou direitos pode variar no tempo, em decorrência dos mais diversos fatores, tem-se de considerar que a determinação do valor venal há de ser contemporânea à ocorrência da situação de fato que gera o dever de pagar o tributo. Há de ser contemporânea, no caso do ITBI, à transmissão dos bens ou direitos a que se refere. (Grifou-se)

Corroborando o entendimento aqui exposto:

TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ITBI. DECLARAÇÃO JUDICIAL DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. INSUBSISTÊNCIA O FATO GERADOR DO TRIBUTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECOLHIDOS A TÍTULO DE IMPOSTO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA DO DISTRITO FEDERAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. De acordo com os arts. 156, II da CF, e 35, I, II, e III do CTN, o fato gerador do ITBI ocorre, no seu aspecto material e temporal, com a efetiva transmissão, a qualquer título, da propriedade imobiliária, o que se perfectibiliza com a consumação do negócio jurídico hábil a transmitir a titularidade do bem, mediante o registro do título translativo no



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

Cartório de Registro de Imóveis. 2. Na hipótese dos autos, o negócio jurídico que ensejou a transferência de propriedade do imóvel e, por conseguinte, a tributação pelo ITBI, não se concretizou em caráter definitivo devido à superveniente declaração de nulidade por força de sentença judicial transita em julgado. 3. Logo, não tendo havido a transmissão da propriedade, já que nulo o negócio jurídico de compra e venda de imóvel entabulado pelas partes, ausente fato gerador do imposto em apreço, nos termos dos referidos arts.156, II da CF, e 35, I, II, e III do CTN, sendo devida a restituição do correspondente valor recolhido pelo Contribuinte a tal título. 4. Nesse contexto, correto o acórdão embargado ao condenar o Ente Público na restituição dos valores pagos a título de ITBI, pois a anulação judicial do negócio jurídico de compra e venda teve por efeito jurídico tornar insubsistente o fato gerador do tributo. 5. Embargos de Divergência do DISTRITO FEDERAL não providos. (STJ, EREsp n. 1493162/DF, rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, j. Em 14/10/2020 - Grifou-se)

Desta forma, definido que o aspecto temporal do ITBI ocorre com a consumação do negócio jurídico hábil a transmitir a titularidade do bem, mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, para o caso ora em apreço há de ser levado em consideração pelo fisco o valor venal do bem imóvel no momento desta ocorrência, ou seja, para o caso o fisco deve levar em consideração terreno + construção, eis que é essa situação que espelha a realidade do valor venal do bem no momento da transferência imobiliária.

Conclui-se, assim, que a decisão exarada pela autoridade fiscal não mereço reparo.

3. DECISÃO

Diante de todo o exposto, conheço a impugnação oposta e decido pela sua **improcedência**, nos termos dos fundamentos expostos acima.

Notifique-se a impugnante em cumprimento aos arts. 149 e 150 da LC 287/2018.

Criciúma - SC, 19 de dezembro de 2024.

Patrícia Tatiana Schmidt,
Julgadora de Primeira Instância
Procuradora do Município - OAB/SC 15.034