



**PARECER SEFIN/CATRI/CEINT Nº 2020/**

**PROCESSO Nº:** GR – 90099/2019

**INTERESSADO:** Tenda Negócios Imobiliários S/A

**ASSUNTO:** Consulta sobre serviço isenção de ITBI no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

**EMENTA:** Tributário. Isenção tributária. ITBI. Programa Minha Casa Minha Vida.

## 1 RELATÓRIO

A **Tenda Negócios Imobiliários S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0100-30, com sede na Av. Dom Luiz, nº 807, 20º andar, Bairro de Meirelles, Fortaleza - Ceará, com fundamento no art. 176 da Lei Complementar nº 159/2013, formula a presente consulta sobre a concessão de isenção do ITBI no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Para os fins expostos, a consultante informa que desenvolve a atividade de comercialização de imóveis populares e, na qualidade de alienante, celebra contratos de compra e venda de imóveis inseridos no Programa Minha Casa Minha vida; que o PMCMV é um programa de interesse social que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal limitada a um determinado valor, que vem sendo atualizado ao longo dos anos; que em virtude de figurar dos contratos de compra e venda, tem ser cobrada do ITBI, em razão do art. 321, do CTMF, que estabelece solidária ao transmitente do imóvel; que grande parte dos imóveis transacionados é destinados à famílias com renda mensal de até três salários mínimos e, por isso, estariam abrangidas para isenção tributária prevista na Lei nº 9.817/2011; que entende, caso atendidos os três requisitos estabelecidos na citada lei, a isenção deve ser reconhecida, afastando a responsabilidade tributária; que a norma concessiva da isenção não exige que os imóveis comercializados sejam pertencentes ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou que sejam beneficiárias da faixa I do PMCMV; e que a restrição de tais benefícios além do que a Lei específica estabelece representaria uma violação frontal ao art. 111 do CTN e aos princípios da legalidade e da isonomia e, neste sentido, faz diversas referências à doutrina e a jurisprudência, que em nada impactam na solução de consulta.

Diante do exposto, colacionando um exemplo da venda de um imóvel comercializado, financiado pelo programa Minha Casa Minha Vida, cujo adquirente apresenta renda mensal de R\$



1.834,25 (mil oitocentos e trinta e quatro reais e vinte e cinco centavos), abaixo dos três salários mínimos exigidos, ela deseja saber:

1. Se a operação de transferência onerosa da referido imóvel seria isenta de ITBI?
2. Caso a resposta ao item anterior seja positiva, qual seria o procedimento adequado para o reconhecimento da isenção e emissão certificado de isenção do ITBI em casos que tais?
3. Considerando a previsão do § 1º do art. 3º acerca da necessidade de confirmação por parte da HABITAFOR do efetivo enquadramento do adquirente como beneficiário do PMCMV, como se dará essa confirmação? Deverá ser formalizado um processo de requerimento de isenção perante a SEFIN e outro de confirmação de benefício perante a HABITAFOR, ou esse processo de confirmação se dará internamente entre as duas Secretarias?

Eis os fatos e questões apresentados.

## **2 DOS FUNDAMENTOS DE DIREITO E DE FATO**

Vistos os fatos e os questionamento apresentados, observa-se que o pleito realizado se relaciona com a isenção tributária do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) para os imóveis adquiridos através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), nos termos previstos na Lei nº 9.817, de 14 de outubro de 2011, com as alterações promovidas pela Lei nº 10.146, de 19 de dezembro de 2013, e pela Lei nº 10.721, de 21 de maio de 2018.

### **2.1 Da consulta tributária**

Inicialmente, insta saber se o requerimento em pauta deve ser ou não recebido como consulta tributária, para fins de produção dos efeitos pertinentes. Para tanto, é necessário verificar se ele atende aos requisitos para ser recebido nesta modalidade de pleito junto à Administração Tributária.

Sobre consulta tributária, observa-se que a Lei Complementar nº 159/2013, instituidora do Código Tributário do Município de Fortaleza (CTMF), no seu artigo 176, e o Regulamento do CTMF, aprovado pelo Decreto nº 13.716/2015, artigo 495 e seguintes, estabelecem que os sujeitos passivos, os sindicatos, entidades representativas de atividades econômicas ou profissionais e os auditores do tesouro municipal podem realizar consulta à Administração Tributária, por meio de petição escrita, sobre situações concretas e determinadas relacionadas com a interpretação da legislação tributária.



Por outro lado, segundo os artigos 495 a 497 do Regulamento do CTMF, no tocante ao procedimento de consulta sobre matéria tributária, observa-se que o pleito necessita ser apresentado pela pessoa que possua relação direta e pessoal com situação prevista em lei instauradora da obrigação tributária (fato gerador), por meio de petição escrita, dirigida ao Secretário das Finanças deste Município. Portanto, se a matéria consultada é de interesse de determinado contribuinte de obrigação tributária, será ele que deverá apresentar a consulta; bem como, no âmbito deste Município, somente o titular da Secretaria das Finanças é competente para dar solução as consultas atinentes às obrigações tributárias decorrentes ou relacionadas com os tributos municipais.

Além do exposto, a norma do art. 497, I, do citado Regulamento, estabelece que não serão aceitas consultas que versarem sobre dispositivos expressos da legislação tributária. A situação exposta no preâmbulo trata da aplicação das normas previstas na Lei nº 9.817/2001, que instituiu, no âmbito do Município de Fortaleza, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tendo como objetivo conceder incentivos fiscais como forma de promover à produção e aquisição de novas unidades habitacionais por famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos, consubstanciada em forma de isenção de alguns tributos municipais. Conforme se depreende da leitura do referido diploma legal, seus dispositivos são bastantes claros quanto aos destinatários do benefício e aos requisitos a serem observados na requisição e no reconhecimento do benefício, a ser concedido caso a caso. Por isso, não há o que ser esclarecido na matéria em questão, haja vista a clareza dos dispositivos expressos da legislação tributária referenciados (art. 2º e 3º).

Diante do exposto, não há como receber o requerimento em pauta como consulta à legislação tributária. Entretanto, em nome da transparência, serão esclarecidas algumas questões atinentes ao objeto do requerimento.

## **2.2 Da isenção do ITBI para imóveis adquiridos através do Programa Minha Casa Minha Vida**

Inicialmente, observa-se que, nos termos dispostos no art. 150, § 6º, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e nos art. 175, I, e 176 do Código Tributário Nacional (CTN), a isenção tributária é uma modalidade de exclusão de crédito tributário decorrente de lei, *stricto sensu*, e as condições e os requisitos para a sua concessão são, portanto, matéria submetido ao princípio da reserva legal. Podendo, no entanto, ser concedida em caráter geral ou individual (art. 179, do CTN).

Nesse sentido, a espécie de isenção tributária em pauta, nos termos estabelecidos pela Lei nº 9.817/2011, trata-se de uma isenção de caráter individual que, para o seu gozo, cada interessado, por meio de requerimento dirigido à Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN), deverá fazer prova do preenchimento das condições e do cumprimento dos requisitos previstos na referida lei. Com isso, a sua concessão dependerá de ato da autoridade competente, integrante



da estrutura da SEFIN, órgão municipal titular das competências da Administração Tributária, declarando ou não a exclusão do crédito tributário, por isenção, conforme o interessado comprove atender ou não às condições exigidas na lei.

Acerca das condições e dos requisitos exigidos para fins de declaração da isenção concedida e regulada pela Lei nº 9.817/2011, as normas contidas nos artigos 2º, inciso III, e 3º deste diploma legislativo são muito claras, ao estabelecer que a isenção do ITBI.

Quanto ao beneficiário da isenção, em função de a obrigação tributária decorrente do fato gerador de ITBI se estabelecer entre o Município de Fortaleza e o adquirente (contribuinte do imposto), somente este é quem pode ostentar a condição de isento desta modalidade de exclusão de crédito tributário. Portanto, é apenas o contribuinte quem pode requerer a sua efetivação, mediante requerimento, no qual faça prova do preenchimento das condições e do cumprimento dos requisitos previstos nas leis tributárias municipais.

No tocante aos requisitos estabelecidos para o gozo do benefício, será necessário o adquirente comprovar que:

- a. por meio da documentação hábil, como contratos celebrados, o imóvel objeto da incidência do ITBI será adquirido através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), condicionado à confirmação, pela Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) ou de outra entidade que venha substituí-la, do efetivo enquadramento do contribuinte/adquirente como beneficiário do PMCMV (art. 3º, I);
- b. a escrituração (quando aplicável) será lavrada em cartórios desta Capital (art. 2º, III);
- c. a renda mensal familiar do beneficiário do programa (adquirente do imóvel) não seja superior a 03 (três) salários mínimos (art. 1º, § 1º, c/c art. 3º);
- d. o adquirente não possui outro imóvel residencial no Município de Fortaleza, que pode ser feito por meio da apresentação de certidões expedidas pelos cartórios de registro de imóveis deste Município (art. 3º, *caput*).

Além dos requisitos estabelecidos pela Lei nº 9.817/2011, destaca-se que o Código Tributário deste Município, aprovado pela Lei Complementar nº 159/2013, no art. 114, § 2º, estabelece ainda o seguinte:

Art. 114. (...)

(...)

§ 2º A concessão de isenção tributária é condicionada à adimplência do beneficiário com as obrigações tributárias principais e acessórias de sua responsabilidade, até a data da aplicação do benefício fiscal e, a continuidade do benefício, à permanência da adimplência com as obrigações tributárias não abrangidas pela isenção.



No tocante ao registro da propriedade ou do direito real sobre imóvel, é desnecessário comprovar que ele será realizado em cartórios deste Município, haja vista, de acordo com a legislação privada, este registro somente pode ser efetivado em cartório do lugar do imóvel.

É o **parecer** que ora submete-se à apreciação superior.

Fortaleza - CE, 29 de maio de 2020.

**Francisco José Gomes**  
Auditor de Tributos Municipais  
Mat. nº 45.119

#### **DESPACHO DO GERENTE DA CEINT**

1. Aprovo o presente parecer nos seus exatos termos.
2. Encaminhe-se ao Coordenador da CATRI para apreciação.

**Paulo Sérgio Dantas Leitão**  
Célula de Consultoria e Normas  
CECON

#### **DESPACHO DO COORDENADOR DA CATRI**

1. De acordo com os termos deste Parecer;
2. Nos termos do art. 499 do Regulamento do CTM, aprovado pelo Decreto nº 13.716/2015, encaminhe-se ao Secretário das Finanças para fins de conhecimento e providências.