

Processo: GR 122353/2021 SEFIN

Assunto: DOCUMENTO(S), OFÍCIO(S) E OUTROS AFINS (ITBI)

Interessado(a): ALTERNATIVA FERRAMENTAS LTDA

Endereço: EST DO FIO N 4880 SALA 03 EUSEBIO - CE

Inscrição: -

EMENTA: Tributário. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI. Fato Gerador. Aspecto Temporal. Momento em que ocorrem as hipóteses previstas no art. 297 da LC n. 159/2013(CTMF).

1. RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada por **ALTERNATIVA FERRAMENTAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, sediada no município de Eusébio, Estado do Ceará, na Estrada do Fio, n.º 4080, Sala 03, Timbú, CEP 61760-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.151.814/0001-41, por intermédio de seu representante legal, com vistas a obter manifestação formal desta Secretaria acerca do momento da ocorrência do fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos-ITBI, aduzindo, ainda, o seguinte:

Que, através do seu 1.º Aditivo ao contrato social, datado de 14/01/2021, registrado na JUCEC em 22/01/2021, houve aumento de seu capital social, parcialmente subscrito pela incorporação dos 02(dois) imóveis (matrículas 14.818 e 14.821, CRI da 1ª Zona), sendo que, ao tentar registrar o aditivo ao contrato social no CRI da 1ª Zona, alterando a propriedade dos imóveis, teria recebido uma nota devolutiva do cartório, em que se exigiu a apresentação das DTI's expedidas pela SEFIN, atestando ou não a incidência de imposto.

Que, segundo a consultante, o Supremo Tribunal Federal já se posicionou sobre a matéria através de decisão proferida no ARE 1.294.969, de fevereiro de 2021, e teria pacificado o entendimento de que a cobrança do ITBI só é possível após a transferência efetiva do imóvel.

Eis o relato dos fatos pertinentes à consulta em apreço.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

2.1. Da Consulta

Sobre o instituto da consulta, o artigo 27 da Lei Complementar n.º 159, de 23/12/2013 (Código Tributário do Município de Fortaleza-CTMF), prevê que é facultado ao sujeito passivo, aos sindicatos e às entidades representativas de atividades econômicas ou profissionais formular consulta à

Administração Tributária sobre dúvidas de interpretação da legislação tributária municipal aplicada a situações concretas e determinadas.

O art. 176 do supracitado diploma legal estabelece ainda que a consulta, realizada por meio de petição escrita, deve versar sobre situações concretas e determinadas relacionadas com a interpretação da legislação tributária, indicando claramente se versa sobre a hipótese do fato gerador da obrigação tributária, ocorrido ou não.

O Regulamento do Código Tributário do Município de Fortaleza, instituído através do Decreto n.º 13.716, de 22/12/2015, por sua vez, estabelece, em seu artigo 499, que a consulta será respondida pelo Secretário Municipal das Finanças, mediante parecer, devidamente fundamentado, elaborado por auditor do Tesouro do Município.

Após a análise da consulta ora analisada, verificou-se a sua adequação quanto ao cumprimento das condições e requisitos para sua admissão.

2.2. Do momento da ocorrência do fato gerador do ITBI à luz da decisão do STF no ARE 1.294.969.

Quanto ao questionamento da consulente, no sentido de obter da SEFIN um pronunciamento acerca do momento da cobrança do ITBI, com base na decisão do Supremo Tribunal Federal-STF, no ARE 1.294.969, temos a dizer, inicialmente, que a referida matéria, apreciada em sede de repercussão geral, ainda não transitou em julgado, estando atualmente concluso à Presidência do STF para apreciação de Embargos de Declaração opostos pelo Município de São Paulo/SP.

Vale ressaltar que o ARE 1.294.969 está discutindo sobre a possibilidade de incidência do ITBI em cessão de direitos de compra e venda, antes da transferência de propriedade pelo registro imobiliário, situação diferente da tratada na presente consulta, cujo tema versa sobre a incidência do mencionado imposto na incorporação de patrimônio imobiliário para fins de integração do capital social da empresa, com base no art. 156, § 2.º, inciso I, da Constituição Federal.

Cumprindo ainda esclarecer que a tese que está sendo fixada no supracitado julgamento diz o seguinte: **“O fato gerador do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”**. (ARE 1.294.969 – STF).

Vê-se, portanto, que o STF está assentando o entendimento de que o ITBI incide no momento da transferência da propriedade, cujo ocorrência se dá mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil Brasileiro).

A consulente, por sua vez, faz seu questionamento partindo do pressuposto de que **“a cobrança de ITBI só é possível após a transferência efetiva do imóvel.”**

Vê-se, portanto, que a consulente, na realidade, está distorcendo a tese tratada no ARE 1.294.969-STF, pois nela não consta que o fato gerador do ITBI ocorre APÓS a transferência da propriedade imobiliária.

Destarte, a consulente se baseia numa tese diferente da que está sendo discutida no julgamento do ARE 1.294.969, pois, segundo ela, o ITBI só deveria ser cobrado após a

transferência da propriedade imobiliária, ou seja, em momento posterior ao registro do 1.º aditivo ao contrato social da empresa, junto ao competente cartório de registro de imóveis da 1.ª zona de Fortaleza.

Portanto, essa interpretação da consulente não reflete a tese que está sendo fixada pelo STF, pois o que se extrai desse julgamento é que o fato gerador do ITBI ocorre no momento da transferência da propriedade imobiliária, ou seja, no ato do registro do título translativo.

Vale ainda dizer que, caso o fato gerador do ITBI ocorresse somente após a transferência da propriedade imobiliária, ou seja, após o registro do título translativo, conforme a interpretação da consulente, o Fisco não teria como cobrar o referido imposto municipal, de modo que esse entendimento não se coaduna com a tese defendida no ARE 1.294.969.

De acordo com a legislação municipal, o fato gerador do ITBI e, conseqüentemente, a obrigação tributária e o crédito tributário dele decorrentes, ocorrem nas hipóteses previstas no artigo 297 do Código Tributário Municipal de Fortaleza (Lei Complementar n.º 159/2013), cabendo ao Fisco Municipal promover o lançamento do tributo, no exercício de atividade vinculada, conforme determina o artigo 56 do supracitado diploma legal (Art. 142 do CTN).

Cumprе esclarecer que as hipóteses descritas nos incisos III, IV, V e VI do art. 297 da LC n.º 159/2013 (CTMF), são consideradas hipóteses de pagamento antecipado do imposto com a possibilidade de redução da alíquota do imposto de 3% (três por cento) para 2% (dois por cento), como forma de incentivar o pagamento da quantia devida antes do momento de ocorrência do fato gerador do imposto, conforme previsto nos artigos 303, I e II, e 306, inciso II e seu § 2.º c/c artigo 308, § 1.º, inciso I, do supracitado diploma legal.

3. CONCLUSÃO

Pelo que foi exposto nos tópicos precedentes, a Administração Tributária do Município de Fortaleza adota o entendimento de que o fato gerador do ITBI ocorre nas situações previstas no artigo 297 do Código Tributário Municipal de Fortaleza (Lei Complementar n.º 159/2013), impondo-se o lançamento do tributo sempre que ocorram as hipóteses de incidência estabelecidas em lei.

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

Fortaleza, 24 de Setembro de 2021



MARUSIA NEPOMUCENO RUSSO
Matrícula 267671
Célula de Consultoria e Normas

Fortaleza, 24 de Setembro de 2021



PAULO SÉRGIO DANTAS LEITÃO
Matrícula 15269
Célula de Consultoria e Normas

Fortaleza, 4 de Outubro de 2021



NEY LOPES BARBOSA JÚNIOR
Matrícula 62898
Auditor(a) do Tesouro Municipal
Coordenadoria de Administração Tributária

PROCESSO: P..... (GR – 122353/2021)
REQUERENTE: ALTERNATIVA FERRAMENTAS LTDA
ASSUNTO: Consulta sobre a legislação tributária

DESPACHO

Aprovo o parecer exarado por Auditor do Tesouro Municipal, acostado aos autos, dando-lhe o efeito de resposta à consulta formulada, através do processo em epígrafe, pela empresa acima identificada.

Encaminhe-se aos setores competentes para adoção das providências cabíveis.

Fortaleza, 06 de outubro de 2021.

Flávia Roberta Bruno Teixeira
Secretária Municipal das Finanças
SEFIN



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número SEZSDOQK
Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 900124 e código SEZSDOQK

ASSINADO POR:

Assinado por: FLAVIA ROBERTA BRUNO TEIXEIRA em 21/10/2021

CI N° 304/2021 – ASJUR

Fortaleza, 11 de outubro de 2021.

A Exma. Sra.

FLÁVIA ROBERTA BRUNO TEIXEIRA

Secretária Municipal das Finanças

Secretaria Municipal das Finanças - SEFIN

Assunto: Encaminhamento de Consulta Tributária

Processo n°: P294423/2021

Senhora Secretária,

Trata-se o presente processo, de Consulta Tributária formulada pela interessada **ALTERNATIVA FERRAMENTAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob n° 40.151.814/0001-41, acerca do momento de ocorrência do fato gerador de ITBI, tendo em vista nota devolutiva do Cartório de Registro de Imóveis, quando da integralização de bens para o capital social da empresa.

Compulsando os autos, verificamos que o Parecer formulado pela Célula de Análise e Informações Tributárias - CEINT, anexado às fls.19 a 22, concluiu que o fato gerador do ITBI ocorre nas situações previstas no artigo 297 da Lei Complementar n° 159/2013. São elas:

“**Art. 297.** O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI) tem como fato gerador:

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

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

III - a promessa ou o compromisso de compra e venda e de permuta de imóveis;

IV - a procuração pública em causa própria para transferência de imóveis;

V - a procuração pública irrevogável e irretroatável, para venda de imóveis, sem a apresentação e/ou a confirmação da concretização do negócio;

VI - nas tornas ou reposições em que ocorram:

a) a partilha efetuada em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando, em face do valor do imóvel, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, for atribuído a um dos cônjuges separados ou divorciados, ou ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, recebimento de imóvel situado no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desse imóvel;

b) a divisão, para extinção de condomínio de imóvel, quando qualquer condômino receber quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

VII - a cessão de direitos relativos às hipóteses de incidência listadas nos incisos de I a VI do *caput* deste artigo.

§1° O ITBI incide sobre bens situados no município de Fortaleza.

§ 2° Na concretização do negócio objeto da promessa ou da procuração, com o promitente comprador ou com o outorgado, não haverá nova incidência do imposto.”

Consignamos, por fim, que esta Assessoria Jurídica analisou os autos, em seu aspecto formal e material, e nada tem a acrescentar ao Parecer da CEINT.

Atenciosamente,

FERNANDA MONTEIRO LANDIM
Coordenadora Jurídica

LTMM - P294423/2021



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número WTSGBM9H

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 897073 e código WTSGBM9H

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDA MONTEIRO LANDIM:00000912352 em 19/10/2021