

## PARECER JURÍDICO

**PARECER Nº:** 005/2023/GPRA/PGM

**REF PROCESSO:** 252/2023

**ORIGEM:** SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – GERÊNCIA DE TRIBUTOS

**INTERESSADOS:** Imobiliária Filadélfia Ltda e Damisson dos Santos Silva

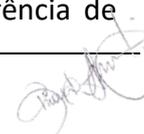
**Consulta de isenção de imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI. Requisitos Legais inafastáveis. Impossibilidade.**

Vieram os autos da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Desenvolvimento Econômico – Gerência de Tributos do Município de Coruripe, solicitando análise jurídica quanto à viabilidade de concessão de isenção de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI em favor de Damisson dos Santos Silva.

Consta nos autos, às fls. 33, requerimento feito por Jane Paula de Souza, sócia-administradora da Imobiliária Filadélfia Ltda (vendedora), em favor de Damisson dos Santos Silva (comprador e devedor fiduciante), impugnando a Guia de ITBI nº 046/2023 e solicitando isenção de ITBI, embasado pela Lei Municipal nº 1.432/2018.

Vale destacar os elementos documentais dignos de notas:

- a) Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (fls. 02);
- b) Consulta ao Quadro de Sócios e Administradores – QSA (fls. 03);
- c) Documentos pessoais do interessado (fls. 04 a 06);
- d) Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida e Contrato de seguro (fls. 07 a 28);
- e) Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI, cuja titularidade do contribuinte é: Imobiliária Filadélfia Ltda, emitido pela Gerência de Tributos (fls. 30);
- f) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, cuja titularidade do proprietário principal é: Imobiliária Filadélfia Ltda, emitida pela Gerência de Tributos (fls. 31);
- g) Guia de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, emitida pela Gerência de



Tributos do Município de Coruripe (fls. 32);

- h) Réplica Fiscal do Fiscal de Tributos – Gerência de Tributos (fls. 35 a 37);
- i) Despacho do Procurador Municipal, solicitando alguns documentos complementares ao interessado (fls. 38);
- j) Certidão emitida pela Gerência de Tributos atestando que não há cadastro imobiliário/mercantil, no município, de titularidade do interessado (fls. 42);
- k) Declaração de isenção do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF), assinada pelo próprio interessado nos termos da Lei nº 7.115/83 (fls. 43);
- l) Certidão do Cartório de Imóveis, atestando que não há registros de imóveis urbanos/rurais, no município, de titularidade do interessado (fls. 44);

Logo, após medidas internas, vieram os autos para esta Procuradoria para análise jurídica da possibilidade/impossibilidade da concessão de isenção de ITBI.

#### **Eis o relato dos fatos consignados.**

#### **Passo a opinar.**

Com o advento da Constituição de 1988, passou a ser dos municípios a competência para tributar as transmissões onerosas de bens imóveis. Desse modo, as transmissões inter vivos de direitos reais sobre imóveis, bem como as cessões de direitos à sua aquisição, devem ser tributadas pelo município, conforme previsão constitucional:

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 aspecto material do ITBI é a transmissão inter vivos a título oneroso de bem imóvel. Transmissão inter vivos é considerada pela doutrina como aquela decorrente da realização de negócio jurídico, o que exclui, por exemplo, formas de aquisição originária da propriedade, como é o caso da usucapião.

O caso em tela, cumpre o aspecto material, uma vez que houve a venda de um bem

imóvel, conforme faz prova o Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, às fls. 07 a 26.

O art. 206 do Código Tributário Municipal define quais são os fatos geradores do ITBI, *in verbis*:

Art. 206. O imposto Sobre Transmissão por ato oneroso inter vivos, de Bens Imóveis, bem como cessão de direitos a ele relativos, 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 por acessão física, conforme definido no Código Civil;
- II- a transmissão inter vivos, por ato oneroso, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;
- III- a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

O aspecto temporal do ITBI é o momento do registro do título translativo no cartório, ou seja, o fato gerador do ITBI apenas se considera ocorrido no momento do registro da escritura, sendo inclusive esse o entendimento do STJ. (AREsp 1425219/SP, Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, T2 - SEGUNDA TURMA, julgado em 21/02/2019).

Nesse sentido, o Código Tributário Municipal:

Art. 213. O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento público ou particular que configurar a obrigação de pagá-lo, exceto:

- I - nas tornas ou reposições em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data em que se der a concordância do Ministério Público;
- II - na arrematação ou adjudicação, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o ato ou deferida a adjudicação, ainda que haja recurso pendente;
- III - na transmissão objeto de instrumento lavrado em outro Município, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da sua lavratura.

**Parágrafo único. Considerar-se-á ocorrido o fato gerador na lavratura de contrato ou promessa de compra e venda, exceto se deles constar expressamente que a emissão na posse do imóvel somente ocorrerá após a quitação final.**

O aspecto temporal também ocorreu, uma vez que a Escritura de Compra e Venda foi registrada no Cartório de Imóveis do Município de Coruripe, conforme prova à fls. 21.

O aspecto espacial do ITBI é o município onde estiver localizado o bem imóvel, nos termos do art. 156, § 2º, II, da CF:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:  
(...)  
§ 2º O imposto previsto no inciso II:  
(...)  
II - compete ao Município da situação do bem.

Apenas não será o município sujeito ativo nos casos de competências tributárias cumulativas constitucionalmente previstas, que são os de:

- a) *territórios não divididos em municípios, nos quais a União irá ficar responsável por arrecadar os impostos municipais;*
- b) *Distrito Federal, no qual caberá a este arrecadar impostos estaduais e municipais dentro de sua circunscrição.*

O art. 114 do Código Tributário Municipal, reza que o Município de Coruripe, ressalvadas as limitações de competência tributária de ordem constitucional, tem competência legislativa plena quanto à incidência, arrecadação e fiscalização dos tributos municipais. Desta feita, encontra-se satisfeito o aspecto espacial, uma vez que, o imóvel objeto do pedido de isenção está localizado neste Município.

No tocante ao sujeito passivo do ITBI, o art. 42 do CTN confere à legislação municipal definir como contribuinte qualquer das partes na operação tributada, podendo atribuir, inclusive, a responsabilidade ao adquirente ou alienante imobiliário.

O art. 209 da Lei Municipal nº 1.175/2010, disciplina de quem é a obrigação de pagar o ITBI, vejamos:

Art. 209. O sujeito passivo da obrigação tributária é:  
**I - o adquirente dos bens ou direitos;**  
II - nas permutas, cada uma das partes pelo valor tributável do bem ou direito que recebe.

Para que o sujeito passivo se desonere de pagar o imposto, deve preencher os requisitos constitucionais para gozar de imunidade ou através de isenção, que é um instrumento jurídico que desobriga de pagar o imposto, e depende de Lei para poder contemplar o contribuinte, nos termos do art. 176 do CTN, *in verbis*:

Art. 176. A isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração.

O art. 86 do Código Tributário do Município de Coruripe disciplina sobre isenções e aduz que:

Art. 86 Qualquer isenção além das regulamentadas nesta Lei, deverá ser instituída por lei específica que determine as condições e os requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos e/ou taxas a que se aplica e, sendo o caso, o prazo de sua duração.

A Lei Municipal nº 1.432/2018, instituiu a isenção do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso Inter Vivos – ITBI para operações vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida:

Art. 1º Fica isenta do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter

Vivos - ITBI - a transmissão da propriedade de imóvel destinado a edificações vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV nos termos da Lei Federal nº 11.977/2009 para famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos.

§ 1º - A isenção somente será concedida para a primeira transferência do imóvel ao mutuário por parte da empresa executora do empreendimento.

**§ 2º - São condições para a concessão do benefício de isenção do ITBI:**

**I - que o imóvel esteja edificado dentro de conjunto habitacional executado através do Programa Minha Casa. Minha Vida;**

**II - o mutuário dispunha de renda familiar de até 6 (seis) salários mínimos;**

**III - não possuir outro imóvel.**

O requerente utilizou a Lei supracitada para embasar seu pedido de isenção, no entanto, se equivocou ao interpretar a norma, pois apesar de preencher os requisitos dos itens II e III, quais sejam:

a) Dispor de renda familiar de até 6 (seis) salários mínimos, conforme Declaração de Isenção do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF), assinada pelo próprio interessado nos termos da Lei nº 7.115/83 (fls. 43);

b) Não possuir outro imóvel, conforme Certidão emitida pela Gerência de Tributos atestando que não há cadastro imobiliário/mercantil, no município, de titularidade do interessado (fls. 42) e Certidão do Cartório de



Imóveis, atestando que não há registros de imóveis urbanos/rurais, no município, de titularidade do interessado (fls. 44).

Todavia, o requerente não preenche o requisito do item I: ***“que o imóvel esteja edificado dentro de conjunto habitacional executado através do Programa Minha Casa, Minha Vida”***.

O programa "Minha Casa, Minha Vida", foi lançado em 2009 no Brasil como uma iniciativa do governo federal com o objetivo de promover o acesso à moradia digna para a população de baixa renda. A crescente urbanização do país e a demanda por habitação impulsionaram a criação desse programa, que se tornou uma das principais políticas públicas voltadas para a habitação de interesse social.

O programa é dividido em diferentes faixas, e cada uma possui suas próprias condições de financiamento. Para as famílias de baixa renda, favorecidas com imóveis de conjuntos habitacionais, o financiamento é realizado em parceria com entidades organizadoras e os beneficiários pagam uma parcela mensal simbólica. O restante do valor do imóvel é subsidiado pelo governo.

Há uma lista de requisitos do Minha Casa, Minha Vida para direcionamento de recursos do Orçamento da União e de outros fundos que ajudam na composição do programa. Conforme informações do Governo, algumas das prioridades são:

- Famílias em que uma mulher seja a responsável pela unidade familiar;
- Famílias que em sua composição tenham idosos, crianças e adolescentes ou pessoas com deficiência;
- Famílias em situação de risco e vulnerabilidade;
- Famílias em áreas com situação de emergência ou de calamidade;
- Famílias em deslocamento involuntário devido a obras públicas federais;
- Famílias em situação de rua.

As famílias na condição acima devem procurar em primeiro lugar a prefeitura de sua cidade para realizar o cadastramento de interesse de um imóvel pelo programa Minha Casa Minha Vida. A prefeitura fará o cadastramento gratuito, a seleção e informará os selecionados para o imóvel. Além da prefeitura, isto também pode ser feito por meio de outros movimentos

sociais como cooperativas habitacionais, associações ou outras entidades envolvidas com a causa da habitação.

O requerente é solteiro e tem uma renda declarada no item C do Contrato às fls. 09, no valor de R\$ 2.295,58, quase 02 (dois) salários mínimos, e assumiu uma parcela mensal de R\$ 675,41, ou seja, não vive em condições de miserabilidade.

Ademais, na descrição do item D, o instrumento do negócio jurídico celebrado às fls. 09, descreve o imóvel como:

“Uma casa residencial situada na Rua PROJETADA AB, Lote n 14, Quadra A02, Loteamento Residencial Bertholet I, Bairro Perímetro Urbano da Aldeia Flamengo, na cidade de Coruripe/AL e demais características constantes na matrícula 10965, Livro 02 – Registro Geral do Cartório do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Coruripe – Alagoas.”

Logo, trata-se de um residencial e não de conjunto habitacional. Podem parecer a mesma coisa, porém o conjunto habitacional e o residencial são empreendimentos diferentes, desde a implantação até os impostos pagos pelos moradores.

Os conjuntos habitacionais são aglomerados de casas ou apartamentos, em uma determinada região. Além disso, todas as construções seguem as mesmas características estéticas e estruturais. Bem como, de modo geral, pertencem a programas de habitação do Governo Federal.

Já nos conjuntos residenciais, os proprietários constroem suas casas da maneira que querem. Não precisam seguir um padrão arquitetônico, muito menos ser iguais as outras casas.

Portanto, o requerente não faz jus ao pedido de isenção de ITBI, pois não preenche aos requisitos elencados no § 2º da Lei nº 1.432/2018.

Considerando a Conclusão da Réplica Fiscal às fls. 35/37, e a fundamentação jurídica disposta acima, baseado nos princípios da legalidade, isonomia e da capacidade contributiva, bem como nos documentos anexos a este processo administrativo, **opina-se pela IMPOSSIBILIDADE de concessão de isenção do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI ao caso em tela.**

**É o Parecer.**

Notifiquem-se os interessados, a saber: a Secretaria Municipal de Finanças, por meio de sua Gerência de Tributos, bem como ao interessado desta demanda, diante desta peça opinativa.

Publique-se a ementa e conclusão deste parecer, em forma de extrato, em Diário Oficial Municipal.

Coruripe, AL, 20 de outubro de 2023.

**RICARDO ALEXANDRE DE ARAÚJO PORFÍRIO**

PROCURADOR DO MUNICÍPIO DE CORURIBE/AL

MAT. 3035

OAB/AL Nº 7.528

**FERNANDA CALHEIROS BELTRÃO NUNES**

ASSESSORA JURÍDICA PGM

OAB/AL Nº 17.114

