

## DIREITO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL

ITBI

Professor  
**Marcelo Tannuri**



## O ITBI na CONSTITUIÇÃO FEDERAL

O **Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso**, previsto constitucionalmente no inciso II do artigo 156, é conhecido como **ITBI** ou **ITBI-IV**.

Vejamos o que diz a Constituição Federal (CF) sobre o ITBI:

### Constituição Federal

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

*I - propriedade predial e territorial urbana;*

*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;*

*III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar.*

*IV - (REVOGADO)*

(...)

§2º - O imposto previsto no inciso II:

*I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;*

*II - compete ao Município da situação do bem.*

(...)

O próprio nome do imposto já traz algumas **informações** importantes sobre ele:

- O ITBI incide sobre a transmissão "**inter vivos**", ou seja, aquela realizada entre duas pessoas "vivas".

As transmissões "causa mortis", isto é, decorrentes de sucessão ("herança"), não sofrem a incidência do ITBI (de competência municipal), mas sim do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação, de quaisquer bens ou direitos (**ITCMD**), de competência **estadual**.

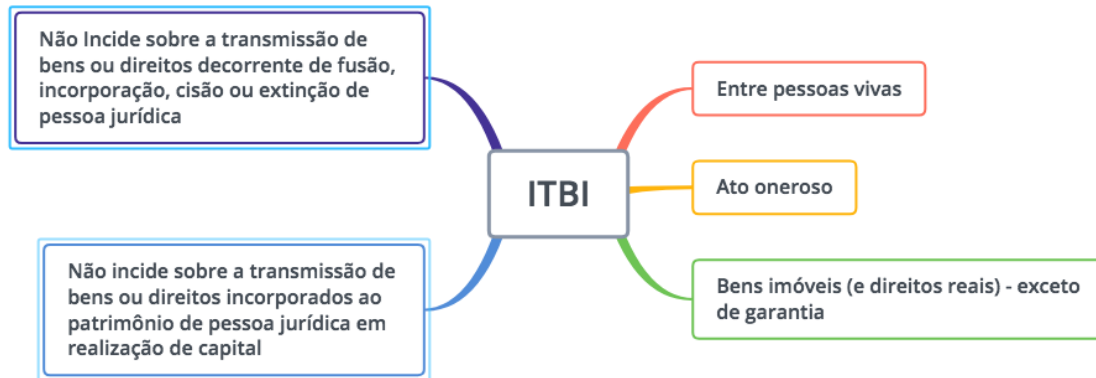
A palavra "vivas" está entre aspas porque o ITBI não incide somente sobre as transmissões de bens imóveis entre pessoas físicas, mas também entre pessoas jurídicas (e, obviamente, entre esses dois tipos de pessoas).

- O ITBI incide sobre a transmissão por **ato oneroso**, assim entendido como aquele em que há prestação e contraprestação, ou seja, em que ambas as partes têm ônus. O caso mais simples e mais comum seria a compra e venda (em que uma parte entrega o bem e a outra entrega o "preço").

As transmissões a título gratuito (doações) não sofrem a incidência do ITBI, mas do **ITCMD**, de competência **estadual**.

Anotações:


- O ITBI incide sobre a transmissão 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.



### Código Civil (Lei nº 10.406/2002)

Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;

II - o direito à sucessão aberta.

Portanto, pela lei civil, bem imóvel **por natureza** é o solo e **por acessão física** são as edificações.

O artigo 80 do Código Civil ainda considera como bens imóveis **o direito à sucessão aberta** e **os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram**. Aqui o termo “ações” refere-se às **ações judiciais** que procuram assegurar os direitos reais sobre imóveis.

O **direito abstrato à sucessão aberta** (ou herança) é o conjunto de bens e direitos transmitido pela pessoa falecida aos seus herdeiros. Enquanto não ocorrer a partilha, é considerado **bem imóvel** e indivisível, ainda que a herança seja composta apenas de bens móveis.

Cada herdeiro pode **ceder** seus direitos hereditários (quinhões) aos demais herdeiros ou a terceiros. Como se trata de **bem imóvel**, caso a cessão se dê a título gratuito, incide o ITCMD. Caso seja feita **a título oneroso**, incide o **ITBI**.

Os **direitos reais** (aqui a palavra “real” vem do latim *res* = coisa) são aqueles que correspondem a um **vínculo entre pessoas e coisas**. Nesse ponto, se opõem aos **direitos obrigacionais**, que representam **vínculos jurídicos entre pessoas**.

Outra característica distintiva dos direitos reais é sua **oponibilidade erga omnes**, isto é, contra todos, enquanto os direitos obrigacionais só podem ser oponíveis *inter partes*, entre as partes que celebraram a

Anotações:

---



---



---



---



---

obrigação. Enquanto todos devem, por exemplo, respeitar o direito de propriedade (um direito real), um contrato de prestação de serviços (um direito obrigacional) somente produz efeitos entre as partes.

Outra característica dos direitos reais que vale a pena destacar é sua **taxatividade**. Assim, só existem os direitos reais enumerados pela lei, não se podendo as partes criar novos direitos reais. Os direitos obrigacionais, por sua vez, podem ser criados livremente, desde que obedecidas algumas exigências legais.

O artigo 1.225 do Código Civil enumera os **direitos reais**:

### Código Civil (Lei nº 10.406/2002)

*Art. 1.225. São direitos reais:*

*I - a propriedade;*

*II - a superfície;*

*III - as servidões;*

*IV - o usufruto;*

*V - o uso;*

*VI - a habitação;*

*VII - o direito do promitente comprador do imóvel;*

*VIII - o penhor;*

*IX - a hipoteca;*

*X - a anticrese.*

*XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;*

*XII - a concessão de direito real de uso.*

Os direitos reais acima enumerados podem recair sobre bens móveis e sobre bens imóveis. Para nosso estudo, interessam **os direitos reais sobre bens imóveis**.

A seguir, mostraremos a **classificação** costumeira dos direitos reais, explicando, brevemente, no que consiste cada um deles:

Direitos reais **SOBRE COISA PRÓPRIA**:

**propriedade** – é o mais completo dos direitos reais. De acordo com o art. 1.228 do Código Civil, o proprietário tem a faculdade de **usar, gozar e dispor** da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Direitos reais **SOBRE COISA ALHEIA**:

Direitos reais de **GOZO** (uso e fruição):

**superfície** – de acordo com o artigo 1.369 do Código Civil, corresponde ao direito de construir ou plantar em terreno alheio, por tempo determinado. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena

Anotações:


sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, a menos que as partes tenham estipulado o contrário.

A concessão do direito de superfície pode ser gratuita ou onerosa.

**servidões** – de acordo com o artigo 1.378 do Código Civil, a servidão representa um **encargo** (ou ônus) que se estabelece sobre um imóvel (prédio **serviente**) em benefício de outro imóvel (prédio **dominante**), pertencente a outro proprietário. Notem que a servidão pertence ao imóvel, não a seu proprietário. Mesmo que mudem os proprietários, se não forem desfeitas, as servidões permanecem.

Constitui-se uma servidão mediante declaração expressa dos proprietários (**por vontade própria** ou **por força de lei**), ou por testamento, decisão judicial, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis. As servidões só podem ser constituídas entre **imóveis vizinhos**.

Há diversos tipos de servidão, sendo a mais comum a **servidão de trânsito** (ou de passagem), que consiste em o proprietário do prédio serviente tolerar o trânsito de pessoas por uma determinada área de seu imóvel para que elas acessem o prédio dominante. É muito comum em **terrenos encravados** (aqueles sem acesso direto ao logradouro público).

Outras servidões comuns são a de passagem de gado (permitir a passagem de animais de criação), a servidão de água (permitir o acesso ao poço do prédio serviente), a de abstenção de construção de prédio acima de determinada altura etc.

**usufruto** – de acordo com o artigo 1.394 do Código Civil, corresponde ao direito de uma determinada pessoa (**usufrutuário**) exercer a **posse**, o **uso**, a **administração** e a **percepção dos frutos** sobre bem, móvel ou imóvel, pertencente a outra pessoa (**nu-proprietário**). O usufrutuário exerce a chamada **posse direta**, enquanto o nu-proprietário exerce a **posse indireta**. O nu-proprietário pode apenas dispor (alienar) da coisa, enquanto o usufrutuário pode usar e gozar dela.

O usufruto é **temporário**, extinguindo-se ao final do tempo estipulado (termo) ou com a morte (se pessoa física) ou extinção (se pessoa jurídica) do usufrutuário.

De acordo com os artigos 1.393 e 1.399 do Código Civil, não é permitida a alienação do usufruto, mas pode-se ceder seu exercício. Desse modo, pode o usufrutuário, por exemplo, alugar a coisa, percebendo os aluguéis, sem necessidade de autorização do nu-proprietário.

**uso** – conforme o artigo 1.412 do Código Civil, corresponde ao direito concedido a determinada pessoa (**usuário**) de exercer o **uso** de bem, móvel ou imóvel, pertencente a outra pessoa. O usuário, contudo, não tem direito de administrar o bem, e só pode **perceber os frutos** na medida das **necessidades** pessoais e de sua família.

De acordo com o artigo 1.413 do Código Civil, aplicam-se ao uso, no que couberem, as disposições relativas ao **usufruto**.

**habitação** – conforme o artigo 1.414 do Código Civil, consiste no direito de ocupar casa alheia. Se o direito for constituído de modo gratuito, o titular do direito de habitação não pode alugar, nem emprestar a casa habitada.

De acordo com o artigo 1.416 do Código Civil, aplicam-se ao direito de habitação, no que couberem, as disposições relativas ao **usufruto**.

**concessão de uso especial para fins de moradia** – esse direito real consiste numa inovação introduzida pela Lei Federal nº 11.481/2007.

Anotações:

---

---

---

---

---

De acordo com o artigo 22-A dessa lei, foi conferida a concessão de uso especial para fins de moradia aos **possuidores** ou **ocupantes de áreas de propriedade da União**, inclusive terrenos de marinha e acrescidos, que preenchessem os requisitos legais estabelecidos na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Eram elegíveis ao benefício, aqueles que, até 30 de junho de 2001, possuísem ou ocupassem, durante 5 anos ininterruptos e sem oposição, até 250 m<sup>2</sup> de imóvel público situado em área urbana, utilizando-a para sua morada ou de sua família.

**concessão de direito real de uso** – apesar de ter sido criado pelo Decreto-Lei Federal nº 271/1967, só foi introduzido no rol dos direitos reais do Código Civil pela Lei Federal nº 11.481/2007.

A concessão de direito real de uso é definida, por Hely Lopes Meirelles, como “o contrato pelo qual a Administração transfere, por **tempo certo** ou **indeterminado**, o uso **remunerado** ou **gratuito** de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social”.

É **transferível** por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. A concessão de direito real de uso deve, normalmente, ser precedida de prévio processo licitatório, na modalidade de concorrência, para ser escolhida a melhor oferta. No caso de imóveis construídos e destináveis ou efetivamente utilizados em programas habitacionais de interesse social, pode haver a dispensa de licitação.

**enfiteuse** – conforme já vimos ao estudar o IPTU, a enfiteuse é um instituto, **proibido** a partir da entrada em vigor do Código Civil de 2002 (art. 2.038), mas relativamente comum na vigência do Código Civil de 1916 (arts. 678 a 694), por meio do qual o proprietário atribui a outrem (o **enfiteuta**), em caráter perpétuo, o **domínio útil** do imóvel, mediante uma retribuição anual, certa e invariável (chamada de **foro**). Nesse caso, o proprietário mantém o que se chama **domínio direto** sobre o imóvel. O enfiteuta é obrigado a satisfazer os impostos e os ônus reais que gravarem o imóvel.

Direitos reais de **AQUISIÇÃO**:

**promessa irrevogável de venda de imóvel** – regulado pelos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, consiste no direito do **promitente comprador**, num contrato de promessa **irrevogável** (que não admite arrependimento) de compra e venda de **imóvel**, de exigir do **promitente vendedor**, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da **escritura definitiva** de compra e venda. Em havendo recusa, tem o promitente comprador o direito de requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Direitos reais de **GARANTIA**: não nos interessam, pois sua transmissão não está sujeita ao ITBI.

**penhor** – de acordo com o artigo 1.431 do Código Civil, consiste na transferência efetiva da posse de um bem móvel (susceptível de alienação) feita do **devedor** para o **credor**, como forma de garantir o pagamento do débito.

É muito comum o penhor de jóias. Nesse caso, ao receber um valor a título de empréstimo, o devedor entrega ao credor a posse (não a propriedade) de uma jóia. Caso o devedor não honre o compromisso de quitar a dívida conforme o combinado, o credor pignoratício pode promover a venda judicial do bem penhorado. Os valores assim apurados serão utilizados para quitar a dívida e o eventual saldo positivo será entregue ao devedor.

Anotações:


**hipoteca** – consiste no direito real de garantia do credor sobre **bem imóvel** (ou outros bens que a lei considere **hipotecáveis**) que se conserva **em poder do devedor**. Caso a dívida não seja paga até o seu vencimento, o credor tem direito de promover sua venda judicial. Os valores assim apurados serão utilizados para quitar a dívida e o eventual saldo positivo será entregue ao devedor.

**anticrese** – de acordo com o artigo 1.506 do Código Civil, consiste na entrega do imóvel do devedor ao credor, cedendo-lhe o direito de **administrar** o bem e perceber, em compensação da dívida, os **frutos e rendimentos**. Notem que na anticrese, o credor não pode promover a venda judicial, mas tão somente reter o bem até que a percepção de seus frutos e rendimentos satisfaça a dívida. Por essa desvantagem, é um instituto em **desuso**.

**alienação fiduciária em garantia** – costuma ser classificada como um direito real de garantia, apesar de alguma polêmica quanto a essa classificação. Conforme o artigo 1.361 do Código Civil, consiste na transferência da propriedade de bem **móvel** (pela Lei Federal nº 9.154/1997 também de bem **imóvel**) do devedor ao credor, como garantia de dívida. O devedor mantém a posse direta da coisa, e, até vencida a dívida, pode usá-la segundo sua destinação.

Vencida e não paga a dívida, o devedor é obrigado a entregá-la ao credor, para que seja vendida, judicial ou extrajudicialmente. O preço obtido deve ser aplicado no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e o saldo, se houver, deve ser entregue ao devedor.

Recapitulando, de acordo com o texto constitucional, o ITBI incide sobre 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.

Para facilitar a distinção do ITBI com relação aos demais impostos que incidem sobre as transmissões de bens, preparamos a tabela a seguir:

TRANSMISSÃO		BENS MÓVEIS	BENS IMÓVEIS
<i>causa mortis</i>	GRATUITA	ITCMD	
	ONEROSA		
<i>inter vivos</i>	GRATUITA	ICMS (*)	
	ONEROSA		

NOTA:

(\*) Somente se uma das partes for contribuinte do ICMS; caso contrário, nenhum imposto incide.

O §2º do artigo 156 da CF traz as hipóteses de **imunidade** (não incidência prevista na Constituição) **específicas do ITBI**.

O §2º, I, do artigo 156 da CF estabelece que o ITBI **não incide**:

sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de **pessoa jurídica em realização de capital**.

Anotações:

---



---



---



---



---

Ou seja, quando um sócio integraliza sua parcela de capital numa sociedade sob a forma de um imóvel, não incide ITBI.

sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de:

**fusão**  – duas pessoas jurídicas se unem para criar uma terceira ( $A + B \rightarrow C$ ). O patrimônio (bens e direitos) de A e B são vertidos para C, sem incidência de ITBI.

**incorporação**  – uma pessoa jurídica engloba outra, que some ( $A + B \rightarrow A$ ). O patrimônio (bens e direitos) de B é vertido para A, sem incidência de ITBI.

**cisão**  – uma pessoa jurídica dá origem a duas outras ( $A \rightarrow B + C$ ). O patrimônio (bens e direitos) de A é vertido parte para B e parte para C, sem incidência de ITBI.

ou  **extinção de pessoa jurídica**  – no processo de extinção da pessoa jurídica, o saldo porventura existente após a realização dos ativos e pagamento dos passivos deve ser distribuído aos sócios. A transmissão de bens ou direitos decorrentes dessa distribuição não deve sofrer incidência de ITBI.

Abre-se uma  **exceção** , nesses casos, quando a  **atividade preponderante**  do adquirente (pessoa jurídica em realização de capital ou em processo de fusão, incorporação, cisão e extinção) é a  **compra e venda, locação ou arrendamento mercantil**  de bens  **imóveis**  ou direitos a eles relativos. Nessa hipótese,  **incide o ITBI**  sobre a transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos.

Veremos, mais adiante,  **critérios**  para aferir se a atividade preponderante do adquirente é a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de bens imóveis ou direitos a eles relativos.

Por fim, o §2º, II, do artigo 156 da CF estabelece que o ITBI  **compete ao Município da situação do bem** . Isso faz todo o sentido se pensarmos que o bem transmitido é imóvel.

## O ITBI no CTN

Os dispositivos do  **Código Tributário Nacional (CTN)**  que tratam do ITBI (arts. 35 a 42) foram elaborados antes da Constituição Federal de 1988, de forma que muitos deles  **não foram recepcionados** , por serem incompatíveis com o texto constitucional. Para se ter uma idéia, na época em que o CTN foi publicado, o ITBI era de competência dos Estados. Recomendamos  **muito cuidado**  a quem for ler esses dispositivos, para não se confundir!

## Código Tributário Nacional (Lei nº 10.406/2002)

Art. 35. (...)

Art. 36. *Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:*

*I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;*

*II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra.*

Anotações:




*Parágrafo único. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.*

*Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.*

*§1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.*

*§2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.*

*§3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.*

*§4º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.*

*Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.*

*Art. 39. (...)*

*Art. 40. O montante do imposto é dedutível do devido à União, a título do imposto de que trata o artigo 43, sobre o provento decorrente da mesma transmissão.*

*Art. 41. (...)*

*Art. 42. Contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei.*

Complementando o texto constitucional, o parágrafo único do artigo 36 do CTN esclarece que o ITBI não incide na **desincorporação** de bens e direitos do patrimônio da pessoa jurídica, retornando ao patrimônio dos mesmos alienantes que os incorporaram.

Assim, se transmito um imóvel no valor de R\$ 100.000,00 a uma pessoa jurídica (que não tenha como atividade preponderante a compra e venda, locação e *leasing* de imóveis e direitos relativos), a título de realização de capital, e, posteriormente, o capital social da pessoa jurídica é reduzido, voltando esse imóvel a meu patrimônio, em nenhuma dessas duas transmissões incide o ITBI.

O CTN, em seu artigo 37, traz **critérios** para caracterizar a atividade de compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de bens imóveis ou direitos a eles relativos como **preponderante** para determinada pessoa jurídica.

Anotações:


De acordo com o §1º do dispositivo, considera-se caracterizada a atividade preponderante quando **mais de 50% da receita operacional** da pessoa jurídica adquirente, **nos 2 anos anteriores e nos 2 anos subsequentes** à aquisição, decorrer de transações de compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de bens imóveis ou direitos a eles relativos (às quais denominaremos, doravante, **transações imobiliárias**).

### EXEMPLO

Imagine que determinada pessoa jurídica, cujas atividades iniciaram em 2000, recebeu em 1º de janeiro de 2007 um imóvel como integralização de capital de um de seus sócios.

Para saber se há ou não a incidência de ITBI sobre essa transmissão, faz-se necessário analisar a receita operacional dessa pessoa jurídica.

Digamos que sua receita operacional ao longo dos anos tenha sido:

	Receita de Transações Imobiliárias	Outras Receitas Operacionais	Total de Receitas Operacionais
<b>2005</b>	R\$ 10 milhões	R\$ 5 milhões	<b>R\$ 15 milhões</b>
<b>2006</b>	R\$ 20 milhões	R\$ 15 milhões	<b>R\$ 35 milhões</b>
<b>Subtotal</b>	R\$ 30 milhões	R\$ 20 milhões	<b>R\$ 50 milhões</b>
<b>2007</b>	R\$ 25 milhões	R\$ 20 milhões	<b>R\$ 45 milhões</b>
<b>2008</b>	R\$ 35 milhões	R\$ 10 milhões	<b>R\$ 45 milhões</b>
<b>Subtotal</b>	R\$ 60 milhões	R\$ 30 milhões	<b>R\$ 90 milhões</b>

Podemos observar que, nos 2 anos anteriores à aquisição (2005 e 2006), o total de receitas com transações imobiliárias (R\$ 30 milhões) correspondeu a **60%** do total de receitas operacionais (R\$ 50 milhões).

De forma semelhante, nos 2 anos posteriores à aquisição (2007 e 2008), o total de receitas com transações imobiliárias (R\$ 60 milhões) correspondeu a **66,7%** do total de receitas operacionais (R\$ 90 milhões).

Portanto, como nos dois períodos analisados a parcela da receita operacional derivada de transações imobiliárias foi maior do que 50%, **fica caracterizada** a atividade imobiliária como preponderante, **sendo devido o ITBI**.

Anotações:

---



---



---



---



---

*Caso alguns dos períodos apresentasse parcela da receita operacional derivada de transações imobiliárias menor do que 50%, não se caracterizaria a atividade imobiliária como preponderante, não incidindo o ITBI.*

O §2º do artigo 37 traz a hipótese de a pessoa jurídica adquirente **iniciar suas atividades após a aquisição**, ou **menos de 2 anos antes** dela. Nesse caso, para se apurar a preponderância das atividades imobiliárias, leva-se em conta os **3 primeiros anos seguintes** à data da aquisição.

### EXEMPLO

*Imagine agora que determinada pessoa jurídica, cujas atividades iniciaram em 2006, recebeu em 1º de janeiro de 2007 um imóvel como integralização de capital de um de seus sócios.*

*Digamos que sua receita operacional ao longo dos anos tenha sido:*

	<i>Receita de Transações Imobiliárias</i>	<i>Outras Receitas Operacionais</i>	<i>Total de Receitas Operacionais</i>
<b>2007</b>	<i>R\$ 20 milhões</i>	<i>R\$ 20 milhões</i>	<b>R\$ 40 milhões</b>
<b>2008</b>	<i>R\$ 25 milhões</i>	<i>R\$ 30 milhões</i>	<b>R\$ 55 milhões</b>
<b>2009</b>	<i>R\$ 35 milhões</i>	<i>R\$ 40 milhões</i>	<b>R\$ 75 milhões</b>
<b>Subtotal</b>	<i>R\$ 80 milhões</i>	<i>R\$ 90 milhões</i>	<b>R\$ 170 milhões</b>

*Podemos observar que, nos 3 anos seguintes à aquisição (2007, 2008 e 2009), o total de receitas com transações imobiliárias (R\$ 80 milhões) correspondeu a **47%** do total de receitas operacionais (R\$ 170 milhões).*

*Portanto, como no período analisado a parcela da receita operacional derivada de transações imobiliárias foi menor do que 50%, **não se caracteriza** a atividade imobiliária como preponderante, **não incidindo o ITBI**.*

O §3º do mesmo artigo apenas alerta que, verificada a preponderância da atividade imobiliária, o ITBI é devido nos termos da **lei vigente à data da aquisição**, sobre o **valor** do bem ou direito **nessa data**.

Anotações:

---



---



---



---



---

O §4º cria uma **exceção à exceção**. Mesmo que se caracterize a **preponderância** de atividade imobiliária, caso a transmissão de bens ou direitos seja realizada em conjunto com a da **totalidade do patrimônio** da pessoa jurídica alienante, **não incide o ITBI**. Ou seja, caso o patrimônio da pessoa jurídica seja completamente alienado, independentemente da atividade de quem o adquire, não há incidência de ITBI.

O artigo 38 do CTN define a **base de cálculo** do ITBI como o **valor venal** dos bens ou direitos transmitidos.

Veremos, ao estudar o IPTU, a distinção entre os conceitos de valor venal, valor de mercado e valor da transação. Enquanto o **valor venal** se refere ao preço nas **condições normais** do mercado, o **valor de mercado** é o preço que se espera atingir nas **condições atuais** do mercado, que podem ou não ser normais. Uma crise econômica pode derrubar o valor de mercado para muito abaixo do valor venal, ao passo que um período de rápido crescimento econômico pode elevar o preço de mercado a patamares muito superiores ao valor venal.

De maneira análoga, o **valor da transação** se refere ao preço obtido **numa transação concreta**, no qual há uma série de outros fatores envolvidos, além do valor de mercado. Se o vendedor tiver pressa em transmitir o bem ou o direito, pode aceitar ofertas por preço muito abaixo do valor de mercado (ou do valor venal), mesmo num mercado aquecido. Por outro lado, se o comprador desejar, por motivos alheios à razão, adquirir um determinado bem ou direito, qualquer que seja o preço, pode aceitar pagar um preço muito acima do valor de mercado (ou do valor venal), mesmo num mercado desaquecido.

Como o valor venal é uma abstração, algo difícil de ser determinado objetivamente, as prefeituras têm seus próprios **métodos** de determinação do valor venal dos bens ou direitos transmitidos e sujeitos à incidência do ITBI.

Especificamente no que se refere às transmissões de imóveis, alguns municípios utilizam o mesmo valor venal para fins tanto de IPTU quanto de ITBI. Em outros municípios, há um valor venal para efeitos de IPTU (mais baixo) e outro para efeitos de ITBI (mais alto). A existência desses dois “valores venais” é juridicamente bastante **questionada**.

O artigo 40 do CTN dispõe que o montante do ITBI é **dedutível do Imposto de Renda** (IR) incidente sobre o provento advindo da transmissão. Não deixa de ser uma boa política do legislador, uma vez que o montante do ITBI não é efetivamente embolsado pelo transmitente.

Finalmente, o artigo 42 do CTN estabelece que o sujeito passivo do ITBI pode ser tanto o **alienante** quanto o **adquirente**, dependendo da **escolha do legislador** municipal. Em geral, as legislações municipais atribuem ao **adquirente** a sujeição passiva ao imposto.

Isso faz sentido se considerarmos que, para a Fazenda Pública, é mais **garantido** cobrar o imposto de quem dispõe da propriedade ou outro direito real sobre bem imóvel, do que cobrar daquele que acabou de transferi-los.

Anotações:

---

---

---

---

---

Bem, chegamos ao fim do estudo da parte geral do ITBI.

Sugiro que vocês revisem os tópicos mais importantes e façam os exercícios dados.

Até a próxima aula!

Abraços a todos e bons estudos!

**Marcelo Tannuri**

Anotações:

---

---

---

---

---