

DIREITO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL

ITBI na Constituição Federal

Professor
Marcelo Tannuri



1. 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
<p><i>Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:</i></p> <p><i>I - propriedade predial e territorial urbana;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar.</i></p> <p><i>IV - (REVOGADO)</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>§2º - O imposto previsto no inciso II:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>II - compete ao Município da situação do bem.</i></p> <p><i>(...)</i></p>

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**.

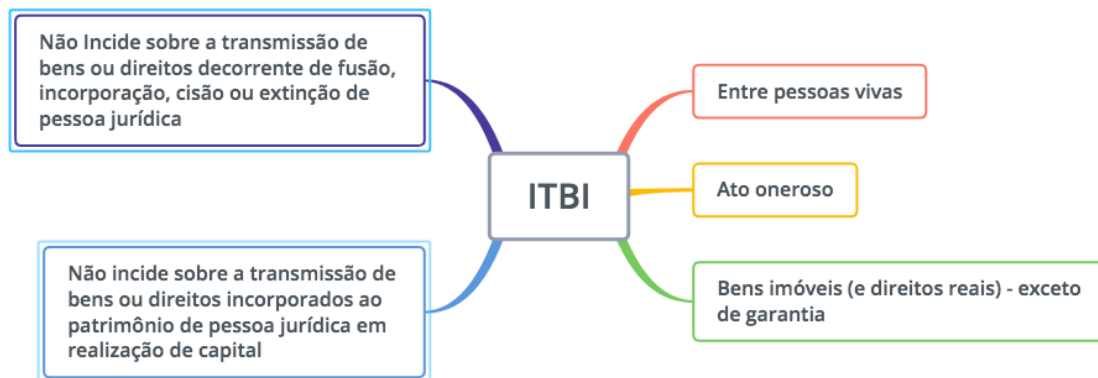
A palavra "vivas" está entre aspas porque o ITBI não incide somente sobre as transmissões de bens imóveis entre pessoas físicas, mas também entre pessoas jurídicas (e, obviamente, entre esses dois tipos de pessoas).

Anotações:

- 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**.

- 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.



O Código Civil considera como bens imóveis:

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.

Anotações:

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 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**.

Anotações:

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 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.

Anotações:

▪ **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.

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 m² 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**:

Anotações:

▪ **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.

o 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 (suscetível 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.

▪ **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:

Anotações:

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

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 → 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 → 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 → 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 **competete ao Município da situação do bem**. Isso faz todo o sentido se pensarmos que o bem transmitido é imóvel.

Anotações:

2. 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.

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.*

Anotações:

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.

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
2005	R\$ 10 milhões	R\$ 5 milhões	R\$ 15 milhões
2006	R\$ 20 milhões	R\$ 15 milhões	R\$ 35 milhões

Anotações:

Subtotal	R\$ 30 milhões	R\$ 20 milhões	R\$ 50 milhões
2007	R\$ 25 milhões	R\$ 20 milhões	R\$ 45 milhões
2008	R\$ 35 milhões	R\$ 10 milhões	R\$ 45 milhões
Subtotal	R\$ 60 milhões	R\$ 30 milhões	R\$ 90 milhões

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**.

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:

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

Anotações:

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**.

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.

Anotações:

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.

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:

Exercícios Propostos sobre o ITBI

(FGV / ISS Angra dos Reis – RJ / 2010 – *adaptada*) Com referência ao ITBI, julgue o item a seguir:

1. Incide ITBI sobre bens e direitos incorporados à pessoa jurídica, em realização de capital.

2. (BIORIO / ISS Barra Mansa – RJ / 2010 – *adaptada*) O ITBI tem como fato gerador a transmissão:
 - (A) "inter vivos", a qualquer título, por Ato Precário.
 - (B) a qualquer título, por Ato Oneroso.
 - (C) "inter vivos", a qualquer título, por Ato Oneroso.
 - (D) "inter vivos", apenas nos casos de herança, por Ato Oneroso.
 - (E) "inter vivos", apenas nos casos em que os contribuintes sejam assalariados.

3. (IMES / ISS Campinas – SP / 2002 – *adaptada*) Uma vez consumado o fato imponible do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, nos termos da legislação tributária, a opção que não gera pagamento do tributo para a Fazenda Municipal é a

- (A) compra e venda.
- (B) permuta.
- (C) doação.
- (D) arrematação e adjudicação.
- (E) enfiteuse.

4.A. (IMES / ISS Campinas – SP / 2002 – *adaptada*) Um imóvel foi vendido por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), declarados no instrumento, no entanto, o valor venal (V.V.) é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), daí, para recolhimento do ITBI:

- (A) prevalece o valor do V.V.
- (B) ocorre nulidade.
- (C) ocorre a remissão.
- (D) ocorre a isenção
- (E) ocorre a anistia.

(CESPE / ISS Ipojuca – PE / 2009 – *adaptada*) Julgue o item a seguir.

5. O imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) e de direitos a eles relativos tem como fato gerador a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato gratuito, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis.

Anotações:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

6. (FJG / Controlador RJ / 2002) Na adjudicação, a base de cálculo do ITBI – inter vivos é:

- (A) o valor do bem ou do direito adjudicado.
- (B) metade do valor declarado pelo adjudicante.
- (C) a média do valor das duas últimas transmissões onerosas do mesmo imóvel.
- (D) o valor venal utilizado para o lançamento do IPTU no exercício em que ocorrer a adjudicação, atualizado monetariamente.

7. (ESAF / ISS Fortaleza – CE / 2003 – *adaptada*) Considerando as disposições relativas ao imposto, de competência do Município, sobre a transmissão de bens e direitos (ITBI), entre as proposições abaixo, indique a incorreta.

- (A) Na cessão de direito relativo à hipoteca sobre imóvel, o imposto é calculado sobre o valor do crédito hipotecário transferido, sendo contribuinte o adquirente.
- (B) Constitui fato gerador do imposto a rescisão da cessão de direitos relativos à promessa de compra e venda de imóvel.
- (C) A procuração em causa própria para a transferência de imóveis constitui fato gerador do imposto.
- (D) Inexiste transferência de direito na desistência ou na renúncia à herança ou legado, desde que cumulativamente seja feita sem ressalva, em benefício do montante, e não tenha o desistente ou renunciante praticado qualquer ato que mostre a intenção de aceitar a herança ou legado.

8. (ESAF / ISS Natal – RN / 2001 – *adaptada*) João da Silva subscreveu capital da empresa X, cujo objeto social é a administração de imóveis de terceiros e locação de imóveis próprios, integralizando o capital subscrito mediante incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica de imóvel cujo valor de mercado, na data da transmissão, era de R\$ 500.000,00, e cujo valor consignado pela Secretaria Municipal de Finanças para obtenção do IPTU era de R\$ 350.000,00. A receita operacional da empresa X nos 24 meses que antecederam a incorporação foi de R\$ 720.000,00, sendo R\$ 320.000,00 referentes à administração de imóveis de terceiros e R\$ 400.000,00 referentes à locação de imóveis próprios.

Considerando a situação descrita e as normas relativas ao Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), assinale a opção que contém uma proposição verdadeira.

- (A) No caso, não incide o ITBI.
- (B) Incide o ITBI, sendo contribuinte a empresa X e o valor do imposto R\$ 10.000,00.
- (C) Incide o ITBI, sendo contribuinte João da Silva e o valor do imposto R\$ 10.000,00.
- (D) Incide o ITBI, sendo contribuinte a empresa X e o valor do imposto R\$ 7.000,00.
- (E) Incide o ITBI, sendo contribuinte João da Silva e o valor do imposto R\$ 7.000,00.

9. (ESAF / ISS Fortaleza – CE / 2003 – *adaptada*) José dos Santos subscreveu capital da empresa X, que estava iniciando suas atividades e cujo objeto social incluía, entre outras atividades, a compra e venda de imóveis, integralizando o capital subscrito mediante incorporação, ao patrimônio da pessoa jurídica, de prédio comercial de sua propriedade. A empresa X, que estava iniciando suas atividades, teve, nos 36 meses seguintes à integralização do capital por José, receita operacional de R\$ 10.000.000,00, sendo R\$

Anotações:

6.000.000,00 decorrentes da venda de imóveis. Quatro anos após ter integralizado o capital, José retirou-se da empresa, recebendo, por suas quotas, um imóvel residencial que integrava o patrimônio da pessoa jurídica.

Considerando a situação descrita e as disposições relativas ao imposto, de competência do Município, sobre a transmissão de bens e direitos (ITBI), assinale a opção que contém uma proposição verdadeira.

- (A) Não incide o imposto em nenhuma das transmissões.
- (B) Incide o imposto apenas em relação à primeira transmissão, sendo contribuinte a empresa X.
- (C) Incide o imposto em ambas as transmissões, sendo contribuinte na primeira a empresa X e na segunda José dos Santos.
- (D) O imposto em relação à segunda transmissão é devido por José, e a empresa X tem direito à restituição do imposto que incidiu na primeira transmissão.
- (E) Incide o imposto na segunda transmissão, sendo a base de cálculo o valor do capital integralizado por José.

10. (ESAF / ISS Fortaleza – CE / 1998 – *adaptada*) A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis (ITBI), cujo fato gerador tenha sido a transmissão de imóvel localizado no município, é o valor

- (A) de aquisição do imóvel, corrigido monetariamente.
- (B) venal do imóvel que serviu de base para lançamento do IPTU.
- (C) venal do imóvel determinado pela Administração Tributária do Município.
- (D) de transmissão constante da escritura respectiva.
- (E) de mercado informado por agentes especializados.

11. (ESAF / ISS Fortaleza – CE / 1998 – *adaptada*) A alíquota do ITBI é

- (A) progressiva, de acordo com a função social da propriedade.
- (B) única para qualquer caso de incidência do imposto.
- (C) variável, oscilando entre meio a quatro por cento.
- (D) única, com algumas exceções previstas nas legislações de cada município.
- (E) variável, oscilando entre um a dois por cento.

Anotações:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

12. (ESAF / ISS Fortaleza – CE / 1998 – *adaptada*) Antônio e Maria constituíram uma sociedade comercial com capital registrado de 100.000,00, subscrito em partes iguais, em dezembro de 1994. Para integralizar sua cota de capital subscrito, ainda em dezembro de 1994 Antônio transferiu à sociedade imóvel de sua propriedade avaliado em 60.000,00, situado no Município sede da nova empresa.

A empresa iniciou as suas atividades em janeiro de 1995 e teve o seguinte desempenho nos três exercícios seguintes:

Exer- cício	Receita Operacional	Receita decor- rente de com- pra e venda de imóveis	Receita decor- rente da loca- ção de imóveis
1995	30.000,00	10.000,00	5.000,00
1996	30.000,00	12.000,00	3.000,00
1997	28.000,00	11.000,00	4.000,00

Em janeiro de 1998, a Prefeitura exigiu da empresa o pagamento do ITBI correspondente à transmissão do imóvel que lhe fez Antônio em dezembro de 1994.

Analise o procedimento da prefeitura e informe se ele está

- (A) incorreto, porque o ITBI não incide sobre transmissão de bens e direitos, quando realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela subscrito.
- (B) correto, porque a empresa devia ter pago o imposto quando ocorreu a incorporação do imóvel ao seu patrimônio.
- (C) incorreto, porque, nos 24 meses subseqüentes à transmissão do imóvel, a atividade preponderante da empresa não foi a compra e venda de bens imóveis e seus direitos, nem a locação de bens imóveis.
- (D) correto, porque, nos 36 meses subseqüentes à transmissão do imóvel, a compra e venda e a locação de bens imóveis produziram receita superior a 50% da receita operacional da empresa.
- (E) incorreto, porque não houve preponderância da atividade de compra e venda de bens imóveis em nenhum dos exercícios examinados.

13. (ESAF / ISS Fortaleza – CE / 1998 – *adaptada*) Analisando os dados da questão anterior, assumindo alíquota de 2% e sabendo-se que o imóvel foi avaliado pela prefeitura, em janeiro de 1998, em 70.000,00, conclui-se que o valor do ITBI exigido foi de

- (A) 1.000,00.
- (B) 1.000,00, com os acréscimos legais.
- (C) 1.200,00.
- (D) 1.200,00, com os acréscimos legais.
- (E) 1.400,00.

Anotações:

14. (IPDEP / ISS Nova Iguaçu – RJ / 2007 – *adaptada*) Um Auditor-Fiscal efetuou lançamento de ITBI (imposto sobre a transmissão “inter vivos”) à alíquota de 2%, incidente sobre o valor transmitido em uma escritura de retrovenda. É CORRETO afirmar que:

- (A) A alíquota correta é de 4%.
- (B) A alíquota é de 2%, mas incide somente sobre 50% do valor transmitido.
- (C) Nesse caso, não há incidência do ITBI.
- (D) O lançamento efetuado encontra-se obediente à lei.

15. (ESAF / ISS Recife – PE / 2003 – *adaptada*) Felisberto dos Santos subscreveu capital da empresa ALFA, cujo objeto social inclui a compra e venda de imóveis, integralizando o capital subscrito mediante incorporação, ao patrimônio da pessoa jurídica, de imóvel de sua propriedade. A receita operacional da empresa ALFA nos dois anos anteriores e nos dois anos subseqüentes à operação foi de R\$ 9.000.000,00, sendo R\$ 5.000.000,00 referentes à compra e venda de imóveis. Três anos após ter integralizado o capital, Felisberto dos Santos retirou-se da empresa, recebendo por suas quotas o mesmo bem que dera em integralização do capital.

Considerando a situação descrita e as normas relativas ao Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), assinale a opção que contém uma proposição verdadeira.

- (A) Não incide o ITBI em nenhuma das duas transmissões.
- (B) Incide o ITBI em ambas as transmissões, sendo contribuinte na primeira a empresa ALFA e na segunda Felisberto dos Santos.
- (C) Incide o ITBI na primeira transmissão, sendo contribuinte a empresa ALFA.
- (D) Incide o ITBI na primeira transmissão, sendo contribuinte Felisberto dos Santos.
- (E) Incide o ITBI na segunda transmissão, sendo contribuinte Felisberto dos Santos.

16. (FJG / ISS-RJ / 2002) O contribuinte do ITBI-inter vivos:

- (A) é o adquirente do imóvel, em favor de quem se opera a transmissão.
- (B) é a pessoa física ou jurídica de cujo patrimônio se origina o imóvel transmitido.
- (C) pode ser o adquirente ou o transmitente do imóvel, dependendo do que estabelecer a lei municipal.
- (D) pode ser o adquirente ou o transmitente do imóvel, dependendo de quem se obrigue na escritura ao pagamento do imposto.

17. (FJG / ISS-RJ / 2002) O ITBI-inter vivos não incide sobre a transmissão de bens imóveis quando decorrente de incorporação de pessoa jurídica, desde que:

- (A) a pessoa jurídica incorporada (extinta) tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis.
- (B) o adquirente não tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis.
- (C) o adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis.
- (D) o ato de incorporação seja devidamente registrado na Junta Comercial competente.

Anotações:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

18. (ESAF / ISS Recife – PE / 2003 – *adaptada*) Considerando as disposições relativas ao Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI), assinale as proposições abaixo com F para falsa e V para verdadeira e, a seguir, indique a opção que contém a seqüência correta.

() Não incide o ITBI sobre a transmissão de imóveis integrantes do patrimônio de uma empresa, que os vende em conjunto com a totalidade de seu patrimônio, a outra pessoa jurídica cuja única atividade é a compra e venda de imóveis.

() Constitui fato gerador do ITBI a instituição de usufruto.

() Em caso de permuta de imóveis situados no mesmo município, cada um dos permutantes é contribuinte do ITBI.

(A) F, F, V.

(B) F, V, V.

(C) V, F, V.

(D) F, V, F.

(E) V, V, V.

19. (FCC / ISS-SP / 2007 – *adaptada*) “A”, pessoa idosa, com 74 anos de idade, é proprietária de diversos imóveis, todos localizados no mesmo município. Em 2006, decidiu dar o seguinte destino a três desses imóveis:

I. vendeu uma casa para seu irmão “B”, de 72 anos de idade, por R\$ 160.000,00;

II. fez a doação de um apartamento, cujo valor venal é de R\$ 155.000,00, para seu irmão “C”, de 71 anos de idade;

III. efetuou uma permuta de imóveis, com o irmão “D”, de 67 anos de idade, oferecendo um terreno de sua propriedade, com valor venal de R\$ 190.000,00, e recebendo um galpão, com o mesmo valor venal.

Em relação ao Imposto Inter Vivos de Bens Imóveis e de direitos reais sobre eles – ITBI, de competência municipal, é correto afirmar que

(A) existe isenção do ITBI em relação às transmissões I e II, pelo fato de o irmão “B” e de o irmão “C” terem mais de 70 anos de idade e que a tributação é normal na transmissão III, porque o irmão “D” tem menos de 70 anos.

(B) existe isenção do ITBI em relação às transmissões I, II e III, pelo fato de os irmãos “B”, “C” e “D” terem mais de 65 anos de idade.

(C) existe isenção do ITBI em relação às transmissões I, II e III, pelo fato de que “A”, proprietário dos imóveis e contribuinte do ITBI, tem mais de 70 anos de idade.

(D) a tributação é normal nas transmissões I e III, mas não o é na transmissão II, porque doações não estão sujeitas ao ITBI.

(E) a tributação é normal nas transmissões I e II, mas não o é na transmissão III, porque a permuta de imóveis de valores venais idênticos não proporcionou aumento patrimonial para “A”.

Anotações:

20. (ESAF / ISS Recife – PE / 2003 – *adaptada*) José de Arimatéia faleceu deixando para seus dois únicos filhos e herdeiros, Pedro e Paulo, seu patrimônio, que era composto de 6 imóveis, cujos valores, segundo avaliação das Fazendas Públicas, não contestada, eram os seguintes:

Imóvel A R\$ 300.000,00

Imóvel B R\$ 250.000,00

Imóvel C R\$ 280.000,00

Imóvel D R\$ 300.000,00

Imóvel E R\$ 400.000,00

Imóvel F R\$ 120.000,00

Na partilha, os imóveis C, E e F couberam a Pedro.

Considerando a situação descrita, assinale a opção correta.

(A) Paulo deve pagar o ITBI sobre R\$ 50.000,00.

(B) Pedro deve pagar ITBI sobre R\$ 800.000,00 e Paulo sobre R\$ 850.000,00.

(C) Não ficou caracterizado fato gerador do ITBI.

(D) O ITBI total a ser pago é de R\$ 33.000,00, sendo contribuintes Paulo e Pedro, na proporção de 50% para cada um.

(E) Apenas Pedro é contribuinte do ITBI.

21. (ESAF / ISS Recife – PE / 2003 – *adaptada*) João, devendo R\$ 300.000,00 a José e não tendo como quitar a dívida, vendeu-lhe sua casa por R\$ 500.000,00, reservando-se, por cláusula constante do contrato, o direito de recobrá-la no prazo de 2 anos, restituindo o preço mais as despesas feitas por José. O valor da avaliação fiscal do imóvel foi de R\$ 600.000,00. Ao final de 1 ano, João exerceu o direito, previsto no contrato, de recobrar a casa. Considerando a situação descrita, assinale as proposições abaixo com F para falsa e V para verdadeira e, a seguir, indique a opção que contém a seqüência correta.

() Na transmissão do imóvel de João para José incide o ITBI, cujo valor é de R\$ 12.000,00, sendo contribuinte José.

() Na volta do imóvel de José para João incide o ITBI, cujo valor é de R\$ 10.000,00.

() Ao retornar o bem para João, José tem direito à restituição do ITBI que pagou quando adquiriu o imóvel.

(A) V, V, F.

(B) F, F, V.

(C) V, F, F.

(D) V, V, V.

(E) V, F, V.

Anotações:

22. (AFT/Campinas - 2011) De acordo com a Lei nº 12.391/2005, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (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 à sua aquisição.

Sendo assim, incluem-se na hipótese de incidência do imposto quaisquer atos onerosos translativos ou constitutivos de direitos reais sobre imóveis, como definidos na lei civil, entre os quais

I. as tornas ou reposições relativas a valores imobiliários que ocorram na partilha de bens, havida na separação, divórcio, sucessão ou, em virtude da extinção de condomínio, na divisão do patrimônio comum, no que exceder a respectiva meação ou quinhão.

II. o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para transmissão de bem imóvel e seu respectivo substabelecimento, quando outorgado para outra finalidade que não a do mandatário receber escritura definitiva do imóvel.

III. a cessão de direitos possessórios do arrematante ou do adjudicatário, após assinado o auto de arrematação ou de adjudicação.

IV. a arrematação, a adjudicação e a remição.

É correto o que está contido em

- (A) I e III, apenas.
- (B) II e IV, apenas.
- (C) I, III e IV, apenas.
- (D) I, II e III, apenas.
- (E) I, II, III e IV.

23. (ESAF / ISS Teresina – PI / 2002 – *adaptada*) Considerando que a sigla ITBI está sendo usada para designar o imposto, de competência do Município, incidente sobre a transmissão de bens, assinale as proposições abaixo com F (para falsa) ou V (para verdadeira) e, a seguir, indique a opção que contém a seqüência correta.

- () Não constitui fato gerador do ITBI a instituição de usufruto a título oneroso.
 - () Ocorre o fato gerador do ITBI sempre que houver transmissão, inter vivos, da propriedade ou do domínio útil de bem imóvel por natureza ou por acessão física.
 - () A base de cálculo do imposto é determinada pela administração tributária através de avaliação.
- (A) V, V, F.
 - (B) F, F, V.
 - (C) V, F, F.
 - (D) V, V, V.
 - (E) V, F, V.

Anotações:

24. (ESAF / ISS Teresina – PI / 2002 – *adaptada*) Em decorrência de cisão parcial, a empresa X transferiu à empresa Y, cuja atividade preponderante é a compra e venda e locação de imóveis, parte de seu patrimônio, representada por 60 imóveis (salas comerciais). O patrimônio vertido, conforme protocolo de cisão, foi de R\$ 480.000,00 (60 salas a R\$ 8.000,00 cada). O valor venal de cada unidade imobiliária transferida, na data da transmissão, conforme avaliação da administração tributária, é de R\$ 10.000,00. Considerando a situação descrita e as normas relativas ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis de competência do Município (designado pela sigla ITBI), assinale a opção que contém uma proposição verdadeira.

- (A) Incide ITBI, sendo contribuinte a empresa Y e o valor total do imposto R\$ 12.000,00.
- (B) Incide ITBI, sendo contribuinte a empresa X e o valor total do imposto R\$ 12.000,00.
- (C) Incide ITBI, sendo contribuinte a empresa X e o valor total do imposto R\$ 9.600,00.
- (D) Incide ITBI, sendo contribuinte a empresa Y e o valor total do imposto R\$ 9.600,00.
- (E) Não há incidência do ITBI.

(CESPE / ISS Teresina – PI / 2008 – *adaptada*) Julgue os itens a seguir.

25. A isenção do pagamento de ITBI a determinado contribuinte, definida em lei municipal, é exemplo de extinção da obrigação tributária.

26. Se o detentor do mero usufruto de um imóvel que pertence a determinada empresa ceder esse usufruto, ocorrerá, nesse caso, fato gerador do ITBI.

27. Considere que Maria, que deve dinheiro a Joana, tenha pago sua dívida por dação em pagamento de um imóvel. Nessa situação, é correto afirmar que essa operação não será fato gerador do ITBI.

28. João, detentor dos direitos de hipoteca sobre um imóvel, firmou com alguém um contrato de cessão desse direito. Nessa situação, tal negócio configura fato gerador do ITBI.

29. Laura adquiriu um imóvel por meio de arrematação em leilão público. Nessa situação, Laura não terá de pagar o ITBI por essa operação.

30. Júlio, único filho e órfão de mãe, com o falecimento do pai, passou a ter a propriedade sobre um prédio que pertencia ao de cujus. Essa situação configura fato gerador do ITBI.

31. Orlando deu a seu irmão um apartamento como presente de casamento. Nessa situação, em razão dessa operação, não será devido o pagamento do ITBI.

32. Rubens incorporou ao patrimônio de sua indústria de blocos de cimento um terreno que era de sua propriedade pessoal, como forma de realização de capital social. Nessa situação, não há que se pagar ITBI.

Anotações:

33. (UPENET / ISS Olinda – PE / 2006 – *adaptada*) Indique a afirmativa incorreta dentre as apresentadas a seguir, nos casos de transmissão “Inter-Vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade de bens imóveis, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil.

- (A) A compra e venda, pura ou com cláusulas especiais, de bens imóveis constitui um fato gerador do ITBI.
- (B) A arrematação ou adjudicação de bens imóveis constitui um fato gerador do ITBI.
- (C) A permutação ou dação em pagamento de bens imóveis constitui um fato gerador do ITBI.
- (D) A transferência de direitos reais sobre construções existentes em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo, constitui um fato gerador do ITBI.
- (E) Na retrovenda, não é devido imposto na volta do bem ao domínio do alienante, sendo restituível o imposto já pago.

Anotações:

GABARITO

1	E	Não incide, regra geral, sobre a incorporação de capital.
2	C	CF art. 156, §2º, I
3	C	A doação é FG do ITCMD, estadual.
4	A	A maior parte dos municípios cobra sobre o maior valor: o VV declarado ou o VV para fins de IPTU
5	E	Ato gratuito é doação. Não se sujeita ao ITBI.
6	A	Isso será assunto da parte específica. Mas já é possível perceber que o preço do bem será a base de cálculo.
7	A	Direito Real de Garantia não é FG
8	B	CF art. 156, §2º, I Cabe recurso !!! A banca deveria ter esclarecido a respeito da receita dos 2 anos posteriores.
9	C	CF art. 156, §2º, I
10	C	É o valor venal a Base de Cálculo. Discutiremos isso melhor na parte específica.
11	D	
12	D	CF art. 156, §2º, I
13	D	Não importa a nova avaliação O ITBI incide sobre o valor da data do Fato Gerador. obs: Os "acréscimos legais", que a banca aponta, referem-se à atualização da Base de Cálculo. $60.000 \times 2\% = 1.200$
14	C	A retrovenda é a devolução do imóvel. Tem o objetivo de devolver o universo ao "status quo" anterior. Embora a Constituição e o CTN não prevejam, não é FG do ITBI.
15	C	CF art. 156, §2º, I Resolução: Informações úteis: 1. "cujo objeto social inclui a compra e venda de imóveis" - não importa qual é o objeto social - a análise deve contemplar apenas o perfil da receita. 2. No momento da incorporação, havia preponderância de negócios imobiliários (5000/9000). 3. Ele retirou o mesmo bem .

Anotações:

		<p>Transmissões:</p> <p>1ª - Alfa é adquirente, conseqüentemente, é contribuinte. 2ª - não haverá a incidência por se tratar do mesmo bem.</p> <p>CTN, Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:</p> <p>[...]</p> <p>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.</p>
16	A	CTN, 42
18	E	CF art. 156, §2º, I
17	B	CF art. 156, §2º, I
19	D	CF art. 156 – transmissão não onerosa não é FG.
20	A	Trata-se da resposta dada pela banca. A resposta correta seria o pagamento do ITBI sobre R\$ 25.000.
21	C	
22	E	
23	B	
24	A	CF art. 156, §2º, I
25	E	CTN 175, I – Isenção é modalidade de exclusão do crédito tributário.
26	C	Presume-se que a cessão é onerosa.
27	E	A dação em pagamento é operação onerosa, pois a transferência imobiliária tem como contrapartida a extinção de uma dívida.
28	E	Direito Real de Garantia não é FG.
29	E	Ocorre a transferência imobiliária normalmente nesse caso.
30	E	A situação narrada é FG do ITCMD, de competência estadual.
31	C	A situação narrada é FG do ITCMD, de competência estadual.
32	C	A princípio, incorporação está fora do campo de incidência do ITBI.
33	E	Note apenas que a possibilidade de restituição do ITBI na primeira operação é discutível.

Anotações:
