



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0024.13.100871-6/001 **Númeraço** 1008716-
Relator: Des.(a) Audebert Delage
Relator do Acordão: Des.(a) Audebert Delage
Data do Julgamento: 01/09/2015
Data da Publicação: 15/09/2015

EMENTA: MANDADO DE SEGURANÇA - TRIBUTÁRIO - ITBI - BASE DE CÁLCULO - CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS - VALOR VENAL DO IMÓVEL - RECURSO PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.13.100871-6/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CASTELO ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA E OUTRO(A)(S), LUIZ CESAR ALBERTINI, LUIZ CESAR ALBERTINI PARTICIPACOES LTDA - APELADO(A)(S): MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - AUTORI. COATORA: AUDITOR FISCAL DE TRIBUTOS MUNICIPAIS DA PREFEITURA MUNICIPAL

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DES. AUDEBERT DELAGE

RELATOR.

DES. AUDEBERT DELAGE (RELATOR)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

VOTO

Conheço do recurso, porque atendidos os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 289/293v, a qual denegou a segurança postulada.

Nas razões recursais de fls. 302/321, os apelantes sustentam que o ITBI deve incidir sobre o valor venal do terreno ou fração adquirido, e não sobre o valor das edificações que podem ser ou não realizadas pelo interessado em data posterior à aquisição do bem. Invocam a aplicação dos arts. 38 e 144 do Código Tributário Nacional e mencionam a orientação jurisprudencial em abono à sua tese.

Contrarrazões às fls. 333/345.

Extrai-se dos autos que se trata de mandado de segurança promovido por Castelo Engenharia e Construções Ltda., Luiz César Albertini Participações Ltda. e Luiz César Albertini, por meio do qual seja declarada a ilegalidade da cobrança do ITBI realizada pelo Município de Belo Horizonte, para que o imposto incida "exclusivamente sobre o valor venal do terreno (ou fração) transmitido pelos impetrantes e não sobre o valor das edificações que eles porventura realizaram ou realizarão sobre o terreno" (fl. 18, ii).

De fato, verifico que os requerentes celebraram os contratos particulares de permuta de imóveis de fls. 63/70 e 111/113.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Para fins de emissão da guia do ITBI, o Município de Belo Horizonte considerou que os referidos "imóveis estavam descritos segundo construções antigas existentes, mas o Fisco alterou o lançamento para avaliar o bem imóvel como "apartamento", segundo projeto aprovado para construção no local." (fl. 195)

Pois bem.

O fato gerador do ITBI é "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." (CF, art. 156, II).

É certo também que a base de cálculo do imposto é a prevista no art. 38 do Código Tributário Nacional, ou seja, o valor venal do bem ou direito transmitido.

No caso, entendo que a transmissão submetida à tributação pelo ITBI deve se restringir aos valores venais dos imóveis ao tempo da celebração dos contratos particulares de permuta de fls. 63/70 e 111/113, uma vez que o imposto apenas pode incidir sobre o que efetivamente foi transmitido.

Conforme bem observou o Ministério Público Estadual, "resulta ilegal o ato impetrado, que considerou como base de cálculo do ITBI



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

devido pelo postulante a soma do valor do terreno adquirido e as edificações que vierem a ser realizadas no local, o que manifesta o direito líquido e certo vindicado, já que o tributo deve ser calculado segundo tão só o valor venal do lote transmitido, excluída a expressão econômica das construções realizadas posteriormente." (fl. 286)

A propósito, esclarece a doutrina de Hugo de Brito Machado Segundo:

"Não é raro, principalmente na construção de grandes edifícios, que seja celebrado contrato de promessa de compra e venda relativamente a um terreno desocupado. Uma vez na posse do imóvel, o promitente comprador então constrói o edifício. Posteriormente, quando se vai formalizar a transferência, com o contrato de compra e venda, poder-se-ia sustentar que fora efetivamente transferido o edifício, exigindo-se o ITBI sobre todo o seu valor, e não apenas sobre o terreno. O STF, porém, sumulou seu entendimento no sentido de que "o imposto de transmissão 'inter vivos' não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor que tiver sido construído antes da promessa de compra e venda" (Súmula n.º 470/STF). E nem poderia ser mesmo diferente, pois, nesse caso, do ponto de vista econômico, o que se transferiu foi mesmo apenas o terreno, e não o edifício nele construído posteriormente pelo promitente comprador. E mesmo sob o prisma estritamente jurídico, não se pode dizer que o edifício transferido posteriormente pertença ao promitente vendedor, e esteja sendo transferido ao promitente comprador que o construiu. Afinal, a construção se deu de boa-fé, quando o promitente comprador estava na posse do imóvel (e toda negociação prestou-se para isso)." ("Código Tributário Nacional: anotações à Constituição, ao Código Tributário Nacional e às Leis Complementares 87/1996 e 116/2003". 2.ª Ed., São Paulo: Editora Atlas, 2009, p. 105)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Sobre o tema, a orientação deste Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL - MANDADO DE SEGURANÇA- MUNICÍPIO DE VARGINHA - ITBI - TRANSMISSÃO DO TERRENO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - POSTERIOR EDIFICAÇÃO - INCIDÊNCIA DO ITBI APENAS SOBRE O TERRENO- ENTENDIMENTO SUMULADO PELO EGRÉGIO STF - SÚMULAS Nº 110 E 470.- ""O imposto de transmissão ""inter vivos"" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda."" (Súmula nº. 470/STF).- Recurso não provido."(Apelação Cível nº 1.0707.11.000044-5/002, relatora a Desembargadora Heloisa Combat, DJ de 08/09/2011)

Ante a tais considerações, DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO, para declarar que o ITBI exigido pelo Município de Belo Horizonte sobre os contratos particulares de permuta indicados nos autos incida "exclusivamente sobre o valor venal do terreno (ou fração) transmitido pelos impetrantes, e não sobre o valor das edificações que eles porventura realizaram ou realizarão sobre o terreno".

Custas pelo impetrado.

DES. EDILSON FERNANDES (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. SANDRA FONSECA - De acordo com o(a) Relator(a).

"S Ú M U L A: Deram provimento à apelação."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais