



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

OFICIO Nº 101/2022

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2761/2022

Pilar do Sul, 10 de maio de 2022.

Em atenção ao r. requerimento de nº 32/2022, vem respeitosamente perante esta E. Casa, encaminhar os esclarecimentos prestados pelo Setor Tributário acerca dos procedimentos relacionados à venda de imóveis.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Sem mais para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar os protestos de elevada estima, cordialmente.

MARCO AURÉLIO SOARES
PREFEITO MUNICIPAL

AO EXMO. SR.

SILVIO TSUTOMU YASUDA

DD. Presidente da Câmara Municipal de Pilar do Sul-SP

Qtde folhas: 0

Câmara Municipal de Pilar do Sul
www.camarapilardosul.sp.gov.br

Protocolo N.º 0255-2022
Recebido do Executivo 0130-2022

13/05/2022 11:12:40

ALINE GABRIELA DE ALMEIDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

Protocolo(s): 2761/2022

Interessado..: Câmara Municipal de Pilar do Sul

Assunto.....: Requerimento nº 32/2022

Para.....: Secretária de Negócios Jurídicos e Tributários

Data.....: 9 de maio de 2022

Senhora Secretária,

Trata-se de requerimento da Colenda Câmara Municipal, que solicita informações sobre a forma e momento da cobrança do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis, por Natureza ou Acesso Física, e de Direitos Reais sobre Imóveis (ITBI), cujas respostas reportamos em seguida dos questionamentos, que a seguir transcrevemos:

1) Quando há venda de imóveis entre particulares (loteadores ou não) em sistema de parcelamento, qual o critério – atual – adotado pela Prefeitura para se estabelecer o fato gerador do ITBI: a data do contrato com a loteadora, a data da lavratura ou a data do registro da escritura na matrícula?

O entendimento atual é que o fato gerador do ITBI é o registro do título ou instrumento de transmissão junto ao Cartório de Registro de Imóveis, consoante dispõe o art. 88 da Lei Complementar Municipal nº 228, de 9 de dezembro de 2008 (Código Tributário do Município – CTM):

Art. 88. O imposto sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acesso física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI), tem como fato gerador:

I – a transmissão da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acesso física, como definidos na lei civil;

II – a transmissão de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores. (grifos nossos)

2) Se for data do contrato ou lavratura da escritura estão sendo cobrados juros de mora e/ou outros custos por suposto atraso no recolhimento do imposto? Ou seja, está sendo cobrado de modo retroativo? Quais?

O critério em análise (data de celebração do negócio jurídico ou contrato) como fato gerador já fora adotado anteriormente, mas por expressa disposição do art. 6º, § 3º, inciso II, do Decreto Municipal nº 3.910, de 15/04/2021, que dispõe sobre a atualização do cadastro imobiliário tributário, a exigência do ITBI, por iniciativa de ofício da Administração Tributária Municipal, passou a se restringir às hipóteses de efetiva transferência da propriedade imobiliária nos termos da lei civil, e entendimento pacificado pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969, com Repercussão Geral (Tema 1124)¹.

3) Nos loteamentos: Ayub II, Altos de Pilar, Reserva dos Carvalhos e Kanayama foi aplicado o critério do fato gerador a data do contrato entre particulares ou a data da lavratura de escritura, de modo retroativo? Se sim, para todos compradores ou houve mudança no critério da Prefeitura? Quando (data) ocorreu a mudança no entendimento?

¹ "O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro"



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

Em relação ao Loteamento Parque Residencial Ayub 2, entre os anos de 2017 a 2018, inicialmente houve a cobrança de multa e juros do ITBI em caso de recolhimento fora do prazo, considerando como fato gerador a data do contrato e não sua quitação, seguindo-se o que dispõe o art. 98, I, do CTM².

Após questionamentos protocolados pelos adquirentes dos lotes do Parque Residencial Ayub 2, e decisão da Secretaria de Negócios Jurídicos e Tributários, por ocasião do pedido de inclusão como contribuinte no respectivo cadastro imobiliário, suspendeu-se a cobrança de multa e juros antes do registro, não dispensando, entretanto, do recolhimento do principal (ITBI).

Quanto aos demais loteamentos lançados posteriormente, não houve cobrança de multa e juros considerando a data da celebração do contrato ou instrumento, mas sim a data do registro do instrumento sem o recolhimento do ITBI.

Portanto, atualmente, o lançamento de ofício da multa e juros do ITBI se faz caso constatado que houve o registro do instrumento no Cartório de Registro de Imóveis sem o recolhimento do ITBI (não mais considerando a data de celebração ou quitação do contrato como fato gerador).

É certo que, tratando-se de tributo lançado na modalidade por declaração, a emissão da guia para recolhimento do ITBI se faz possível quando o contribuinte apresenta ao Departamento Tributário o seu instrumento negocial (prestação de informações sobre a matéria de fato indispensável ao lançamento), sendo que referida solicitação presume que o adquirente levará o título ao registro imobiliário para transferência da propriedade ou do direito real sobre o imóvel.

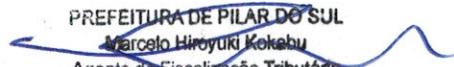
Sendo o que tínhamos a informar, ficamos à disposição para outras informações ou esclarecimentos.

Respeitosamente,


Prefeitura Municipal de Pilar do Sul
Luana Leme de Oliveira Penaforte
Agente de Fiscalização Tributária


PREFEITURA DE PILAR DO SUL
Elisa M. Yamamoto Oliveira
Agente de Fiscalização Tributária


Prefeitura Municipal de Pilar do Sul
Francisca G. A. Ribeiro
Agente de Fiscalização Tributária


PREFEITURA DE PILAR DO SUL
Marcelo Hiroyuki Kokabu
Agente de Fiscalização Tributária

² Art. 98. O imposto será pago:

I - até a data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, quando realizada no Município;