



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo

Ribeirão Preto, 20 de Dezembro de 2019.

Ofício nº 4425/2019-CM

Senhor Presidente

Em atenção à solicitação dessa E. Câmara Municipal, relativamente ao(s) REQUERIMENTO(S) de informação abaixo relacionado(s), apresentado(s) pelo Vereador(a) FABIANO GUIMARÃES cumprimos o dever de encaminhar a Vossa Excelência, em anexo, cópia(s) da(s) resposta(s) prestada(s) pelo(s) setor(es) competente(s) desta municipalidade.

Sem outro particular, aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de alto apreço e distinta consideração, subscrevemos-nos.

Câmara Municipal de Ribeirão Preto



Protocolo Geral nº 18502/2019

Data: 23/12/2019 Horário: 16:03

Administrativo -

Atenciosamente

NICANOR LOPES
SECRETÁRIO DA CASA CIVIL

REQUERIMENTO(S) Nº(s) 7903/2019

À Sua Excelência
LINCOLN FERNANDES
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA
RIBEIRÃO PRETO - SP



Elías Salazar
Fiscal Fazendário
Secretaria Municipal de Ribeirão Preto - P.M.P.P.

Sr. Supervisor Fiscal,

Trata-se de requerimento de informação formulado pela Câmara Municipal de Ribeirão Preto, sendo que temos como a informar os itens 1 a 3, a saber:

1- A cobrança do ITBI sobre imóveis adquiridos na planta é feita, em Ribeirão Preto, com base no valor da fração ideal do imóvel, ou com base no valor do imóvel futuro a ser entregue?

R.: A base de cálculo do ITBI é o valor da venda e compra. O adquirente que compra o imóvel "na planta" não está contratando um serviço de construção (passível de tributação pelo ISS), mas sim um bem pronto e acabado para entrega futura. Trata-se da típica distinção entre as obrigações de "dar" e de "fazer". O vendedor se obriga a entregar o imóvel pronto e acabado sendo de sua total responsabilidade a construção e incorporação do imóvel.

2- Com base em qual artigo essa cobrança é realizada desta maneira?

R.: Art. 12 da Lei 5430/89, assim redigido:

Art. 12. A base de cálculo do imposto é o valor do imóvel, apurado na data da transmissão do mesmo.

Destaque-se que o valor do negócio realizado (venda e compra) é indicado no registro do mesmo na matrícula do imóvel, sendo facilmente constatado.

3- O Município de Ribeirão Preto, na cobrança e do ITBI, respeita as Súmulas do Supremo Tribunal Federal, em especial a Súmula 110 e Súmula 470?

Sim. As citadas súmulas tratam de outra situação. Para facilitar o entendimento, transcrevemos as mesmas:

Súmula 110

O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno. (grifei)

Súmula 470 do

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. (grifei)

7903
Jabiano

As súmulas tratam dos típicos casos em que o comprador, normalmente através de um "compromisso de venda e compra" parcela a aquisição do seu terreno e, já imitado na posse do imóvel, inicia a construção de sua residência mesmo antes do término do pagamento. Quando quita seu débito junto ao vendedor, este comparece para assinar a escritura pública de venda e compra ou fornece quitação hábil ao registro da transmissão do terreno junto ao Registro Imobiliário. Nesse caso, não há incidência do tributo sobre o valor da construção, uma vez que a transmissão foi apenas do terreno. A construção foi realizada sob responsabilidade do comprador, ainda que tendo contratado uma construtora ou profissional autônomo (nesse caso há incidência apenas de ISS sobre o valor da construção).

A administração tributária, atenta a tal situação editou a Instrução Normativa nº 01/05, de 10 de maio de 2005, que especificamente no § 2º do artigo 2º, esta assim redigida:

§ 2º-Exclui-se da base de cálculo do imposto a construção não averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, porém **edificada pelo Contribuinte do imposto**, mediante fornecimento de prova inequívoca, a saber, alternativamente:

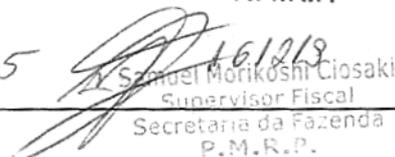
- a) Alvará de construção;
- b) Consumo de água junto ao DAERP;
- c) Consumo de energia junto a CPFL;
- d) Auto de Infração;
- e) Embargo de construção;
- f) Nunciação de obra nova ou outras ações judiciais que tenham por objeto a edificação;
- g) Habite-se;
- h) Levantamento aerofotogramétrico de imagem anterior e posterior à escritura ou compromisso;
- i) Quaisquer outros documentos idôneos, **suficientes a comprovar a feitura da obra pelo contribuinte**, a critério do Fisco. (grifei)

É o que tínhamos a relatar uma vez que os itens 4 e 5 se referem a questões processuais e orçamentárias.

Ribeirão Preto, 13 de agosto de 2019


Elias Santoratto
Fiscal Fazendário
Secretaria Municipal da Fazenda
P.M.R.P.

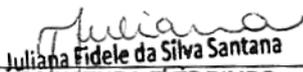
*Ac FAZ-21
PI requisição vnt itens 4 e 5*


Samuel Morikoshi Ciosaki
Supervisor Fiscal
Secretaria da Fazenda
P.M.R.P.

SEGUE (M) JUNTADA(S) A(S) FL(S) 06

PROC. Nº 19.045751-8

DATA: 16/08/2019


Juliana Fidele da Silva Santana
ASSINANTE
Depto. Tributos Mobiliários



FOLHA DE INFORMAÇÃO

Juliana
Juliana Fidele da Silva Santana
Secretária
Depto. Tributos Mobiliários

PROC. Nº 02 / 19 / 0457518

FL. 06

ASSINATURA/CARIMBO

16/12/19

Seguem as respostas aos itens 1 a 3.
Em complemento em relação ao
item 5, a resposta é SIM.
Em relação ao item 4, deve ser
encaminhada a Secretaria de Negócios
Públicos p/ resposta do quesito.

Informe-se ao Nobre Edil, que
estamos encaminhando o processo
para Jurídico

16/12/19

Hamilton Keiji Yamamura
Hamilton Keiji Yamamura
Diretor do Departamento
de Tributos Mobiliários

AO JUR-5

Conforme manifestação
supra.

Marcus Scanduzzi Pereira
Marcus Scanduzzi Pereira
Assessor Jurídico Tributário
Secretaria Municipal da Fazenda

17
12
19