

Como Constituir o Crédito Tributário do ITBI

Desafios e Oportunidades na Arrecadação

Msc. Augusto Oliveira

Auditor do Tesouro Municipal de Fortaleza

Projeto “Arrecada Mais” - Curso de Capacitação - “Fortalecendo a arrecadação no seu Município”

Maio - 2024

Agenda

1. Aspectos Jurídicos
2. Momento do Fato Gerador
3. Base de Cálculo
4. Imunidade
5. Progressividade
6. Responsabilidade dos Notários e Registradores
7. Jurisprudência Correlata aos temas acima:
 1. STJ - TEMA 1.113 (REsp 1.937.821/SP) - base de cálculo do ITBI
 2. STF - TEMA 796 (RE 796.376/SC) - imunidade tributária do ITBI, CF, art. 156, §2º, I.
Transitado em julgado.
 3. STF - TEMA 1.124 (ARE 1.294.969/SP)- cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário.
8. Representação da Arrecadação do ITBI no RN (SICONFI)

CF, art. 156, II

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

[...]

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;



Créditos: Cosme Coelho Rocha; Wikipedia

CF, art. 156, II - 3 Hipóteses de Incidência

Transmissão “**inter vivos**”, a qualquer título, por **ato oneroso**

- 1 **Bens imóveis**, por natureza ou acessão física
- 2 **Direitos reais** sobre imóveis (exceto os de garantia)
- 3 **Cessão de direitos** a sua aquisição

Direitos Reais sobre Imóveis (CC, art. 1.225)

- 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;
- XIII - a laje;
- XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

Direitos de garantia





Característica	Direito Obrigacional	Direito Real
Natureza	Relação jurídica entre pessoas (credor e devedor)	Relação jurídica entre uma pessoa e um bem
Objeto	Prestação de um serviço, pagamento, ou entrega de um bem	Propriedade, posse ou direito sobre um bem
Exemplo	Contrato de empréstimo, compra e venda, aluguel	Propriedade de um imóvel, usufruto, hipoteca
Direito de Execução	O credor pode exigir judicialmente que o devedor cumpra a obrigação	O titular pode reivindicar o bem de quem quer que o possua
Efeitos	Vincula apenas as partes envolvidas (credor e devedor)	Vincula todos, tendo efeito <i>erga omnes</i>
Publicidade	Não necessita de publicidade para ser válido, mas pode precisar ser registrado em alguns casos	Necessita de registro público para valer contra terceiros (ex: registro de imóveis)

Títulos Aquisitivos

- Lavratura no cartório de notas:
 - Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis
 - Escritura Pública de Cessão de Direitos
 - Escritura Pública de Permuta ...
- Demais títulos aquisitivos que podem ser levados direto a registro:
 - Contratos do Sistema de Financiamento Imobiliário (Lei 9.514/1997, art. 38)
 - Carta de Arrematação (CPC, art. 901, §2º)
 - Formal de partilha (CPC, art. 662)
 - Carta de Sentença
 - Carta de Adjudicação...

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

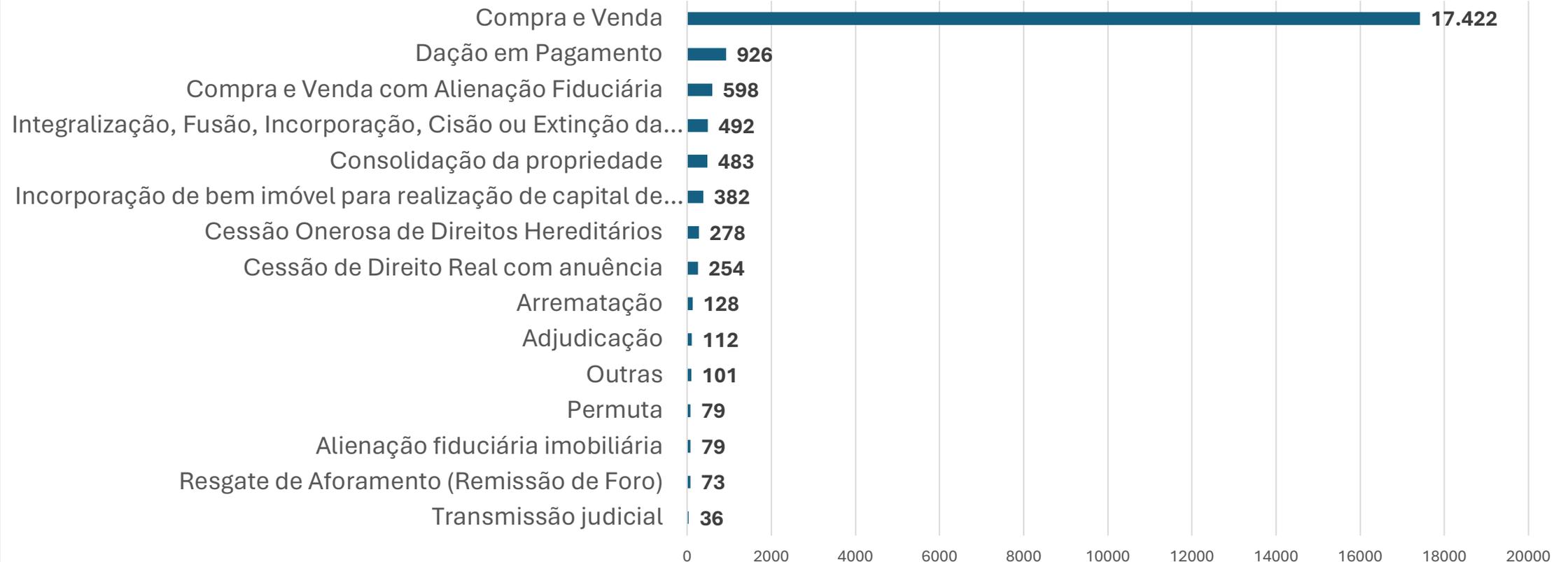
ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA QUE OUTORGA (NOME OUTORGANTE), COMO VENDEDOR (NOME OUTORGADO), COMO COMPRADOR, NO VALOR DE (VALOR DO ATO), NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM

quantos este público instrumento de **Escritura de Venda e Compra** virem que aos (DATA DO ATO), nesta Cidade, Capital do Estado do (NOME DO ESTADO), e neste Cartório (NOME DO CARTÓRIO), situado à (ENDEREÇO DO CARTÓRIO), perante mim, (ASSINANTE), (ATO - FUNÇÃO DO ASSINANTE), comparecem: como (OUTORGANTE - QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO VENDEDOR) e, como (OUTORGADO - QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO COMPRADOR). Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé. - Então, o vendedor me declara: **OBJETO**: que é legítimo proprietário do seguinte imóvel: (OBJETO); inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de (NOME DA CIDADE) sob o n.º (0000000000000); **PROCEDÊNCIA/ORIGEM**: Registro____, Matrícula____ de ordem do Livro n.º____, Página____/____, do Cartório de Registro de Imóveis de ____; **DISPONIBILIDADE**: que o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a eles, ações reais e pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do § 3.º do artigo 1.º do Decreto Federal n.º 93.240, de 09 de setembro de 1986; e que a presente compra é feita sem qualquer vício de consentimento constante no Código Civil/2002, notadamente os constantes do artigo 138 e seguintes; **PREÇO E PAGAMENTO**: que o objeto descrito é vendido pelo preço certo de (VALOR DO ATO), já integralmente recebido do comprador, motivo por que lhe é dada plena, total e irrevogável quitação; **TRANSMISSÃO**: que, destarte, ele vendedor se obriga pela transferência de domínio do objeto descrito ao comprador, a efetivar-se com o registro desta escritura na Serventia Imobiliária competente, nos termos do art. 1245 do Código Civil, ficando o comprador desde já transmitida a posse, os direitos e ações; e, apesar de depender de cláusula expressa e operar de pleno direito, já que deriva da própria natureza jurídica do contrato, caracterizando instituto jurídico essencial dos contratos onerosos, com base nos fundamentos jurídicos estampados no art.447 e seguintes do Código Civil, os alienantes respondem pela *evicção*. - A seguir, o comprador me declara que concorda com esta escritura. A pedido dos comparecentes, lavro a escritura em meu livro de notas. Foram-me apresentados e ficam arquivados nesta Serventia Notarial os seguintes documentos: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de (VENDEDOR), emitidas em data de __/__/__ pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob o código de controle ____, válida até __/__/__; Certidão Negativa de Débitos Imobiliários relativa ao imóvel, n.º____, Inscrição: _____, expedida em

Diversas Naturezas de Operações

Quantidade de Guias de ITBI Pagas em 2023 em Fortaleza



Fonte: elaboração própria a partir dos dados da Secretaria Municipal das Finanças de Fortaleza.

Matrícula e Registro

Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.carica.org.br/validacao> e o código: A0D00B16-C891-20051-8625-D12AB1FCA2105

CAPÍTULO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA CARTÓRIO MIRANDA BEZERRA COMARCA DE FORTALEZA-CEARÁ		MATRÍCULA 25.433
RUA SILVA PAULET, 1180 - CEP 60120-020 - Fone(085) 224-6931		REGISTRO GERAL DATA 19 Outubro 2004
BACHAREL CLÁUDIO NARCÉLIO MIRANDA BEZERRA OFICIAL BACHARELA MARIA DIVA SALES BEZERRA OFICIALA SUBSTITUTA		RUBRICA FICHA 1

Número da matrícula

IMÓVEL - Prédio nº146, na Rua Osvaldo Cruz, nesta Capital, encravado em terreno foreiro, que mede 20,00m de frente por 38,50m de fundos, limitando-se: ao NORTE, com o imóvel nº100 da Rua Osvaldo Cruz; ao SUL, com o imóvel nº176 da Rua Osvaldo Cruz; ao LESTE, com a Rua Osvaldo Cruz; e, ao OESTE, com o imóvel nº2324 da Avenida da Abolição.

PROPRIETÁRIOS - EDITE [redacted], brasileira, do lar, CPF [redacted] e seu marido [redacted], brasileiro, comerciante, CPF [redacted], casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Osvaldo Cruz, nº146.

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº48.895, do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital

R-1-25.433 de 19 Outubro 2004 - Nos termos da **Carta de Adjudicação** de 18 de Janeiro de 1982, assinada pelo Dr. Leônidas Ferreira de Souza, Juiz em exercício na 3ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, e Adendo de 27 de Setembro de 2004, assinado pela Dra. Maria Gladys Lima Vieira, Juíza da 3ª Vara de Sucessões desta Capital, extraídos do Processo nº1265/69 (antigo), 0053.21280-3 (novo), do **Arrolamento dos bens** de [redacted], prenotados em 06.10.2004 sob o nº79.844, o imóvel desta matrícula, no valor de NCr\$70.000,00, foi **ADJUDICADO à EDITE** [redacted], viúva.

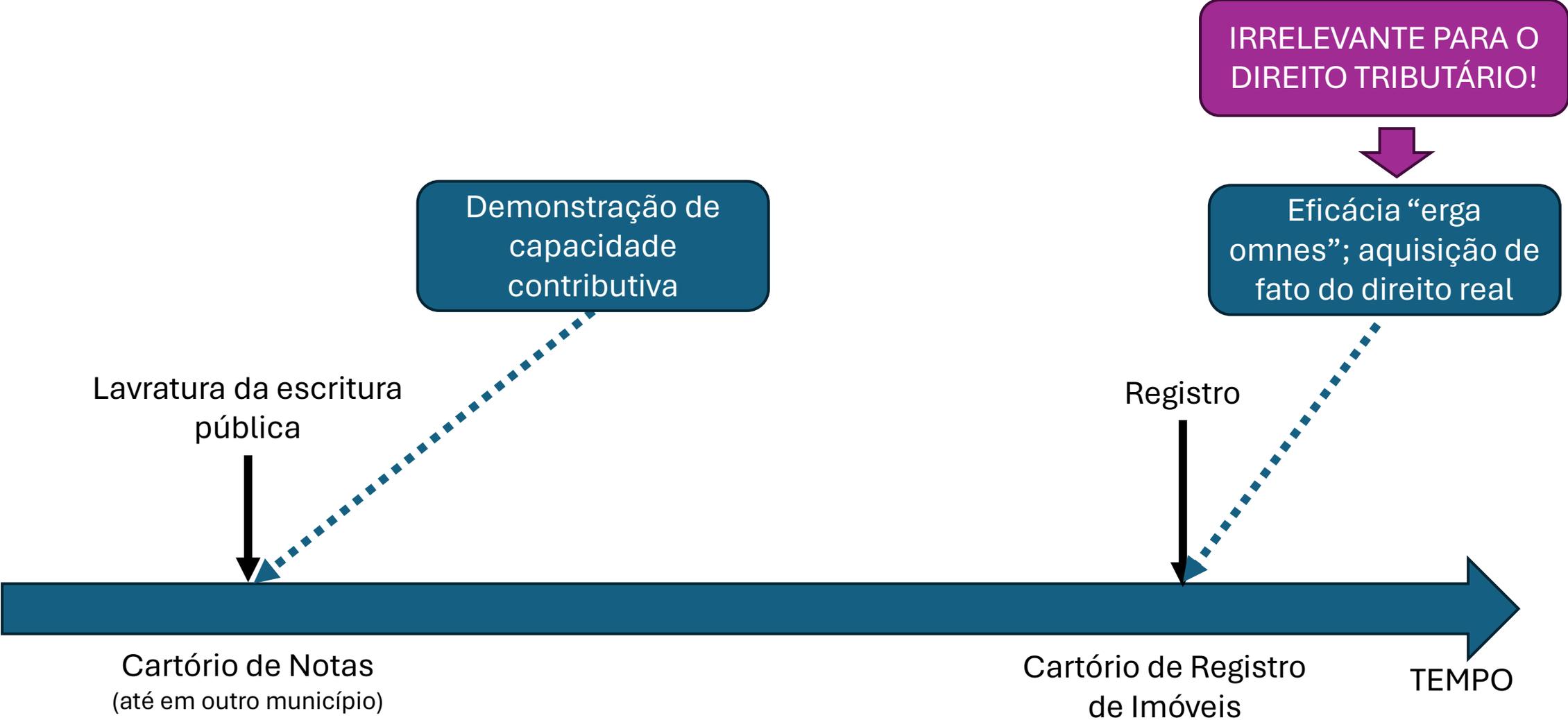
Av-2-25.433 de 7 Dezembro 2005 - Conforme requerimento do Espólio de Edite

Número do Registro (R1)

Título translativo

Não existe prazo [e nem sanção]
para levar o título aquisitivo ao
Cartório de Registro de Imóveis...

Momento do Fato Gerador



Civilistas x Tributaristas

- **CTN, art. 109.** Os princípios gerais de direito privado utilizam-se para pesquisa da definição, do conteúdo e do alcance de seus institutos, conceitos e formas, mas não para definição dos respectivos efeitos tributários.
- **CTN, art. 110.** A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.



Código Civil - Aquisição pelo Registro do Título

- **CC, art. 1.227.** Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (Grifou-se)
- **CC, art. 1.245.** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
 - § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

STJ → JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA (AgInt no AREsp 1597752 / SP)
“Nos termos da orientação consolidada nesta Corte Superior, o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis-ITBI é a transferência da propriedade, que se opera com o registro da transferência no Cartório de Registro de Imóveis”

“Fato Gerador Presumido” e CTN, art. 116

- **CF, art. 150, § 7º.** A lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993).
 - **CTN, art. 116.** Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:
 - I - tratando-se de situação de fato, desde o momento em que o se verificarem as circunstâncias materiais necessárias a que produza os efeitos que normalmente lhe são próprios;
 - II - tratando-se de situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável.**
- [...] (Grifou-se)

STF - TEMA 1.124 (ARE 1.294.969/SP)

- **Tema 1124** - Incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário.
- Há repercussão geral. Não há trânsito em julgado.
- 29/08/2022 → ED. Não reafirmada jurisprudência!
 - A jurisprudência dominante era que a cessão de promessa de compra e venda não está sujeita à incidência do ITBI
 - Promessa de compra e venda é contrato preliminar.
 - Caso concreto era uma cessão de direitos (contrato definitivo)
- ED NO ED NO ARE:
 - CF, art. 150, §7º
 - CTN, art. 116, *caput*.

Alternativas TEMA 1.124 – Redução da alíquota

Art. 306. As alíquotas a serem aplicadas sobre a base de cálculo do ITBI são:

[...]

b) **4% (quatro por cento)** sobre o valor não financiado e sobre a parte do valor que exceder o limite previsto na alínea “a” do inciso I deste artigo.

[...]

§ 2º A alíquota do ITBI prevista na alínea “b” do inciso I e no inciso II do caput deste artigo **será reduzida para 2% (dois por cento)**, quando o imposto for pago:

I - **antes da data da lavratura do instrumento** que servir de base ao registro da transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis;

II - **no prazo de até 30 (trinta) dias**, contados do trânsito em julgado, se o instrumento que servir de base à transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis for decorrente **de sentença judicial**.

(Grifou-se)



Base de Cálculo

- **CTN, art. 38.** A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.
- Valor Venal = Valor de Mercado
 - Doutrina: Aliomar Baleeiro, Hugo de Brito Machado, Luciano Amaro, Roque Carraza, Aires Barreto, Kiyoshi Harada ...
- Valor de Mercado: estimativa do valor de mercado do bem, considerando condições normais de compra e venda.

Valor de Mercado

ABNT NBR 14653-1:2019, item 3.1.47, p. 7

quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente (grifou-se)

- Provável → estocástico (não é determinístico)
- Voluntária → exclui algo forçado
- Consciente → as partes conhecem o mercado
- Data de referência → o valor de mercado muda com o tempo
- Condições de mercado → os preços praticado decorrem da lei da oferta da procura

O Valor de Mercado NÃO se confunde com o Preço!



ABNT NBR 14653-1:2019, item 0.2, p. vii

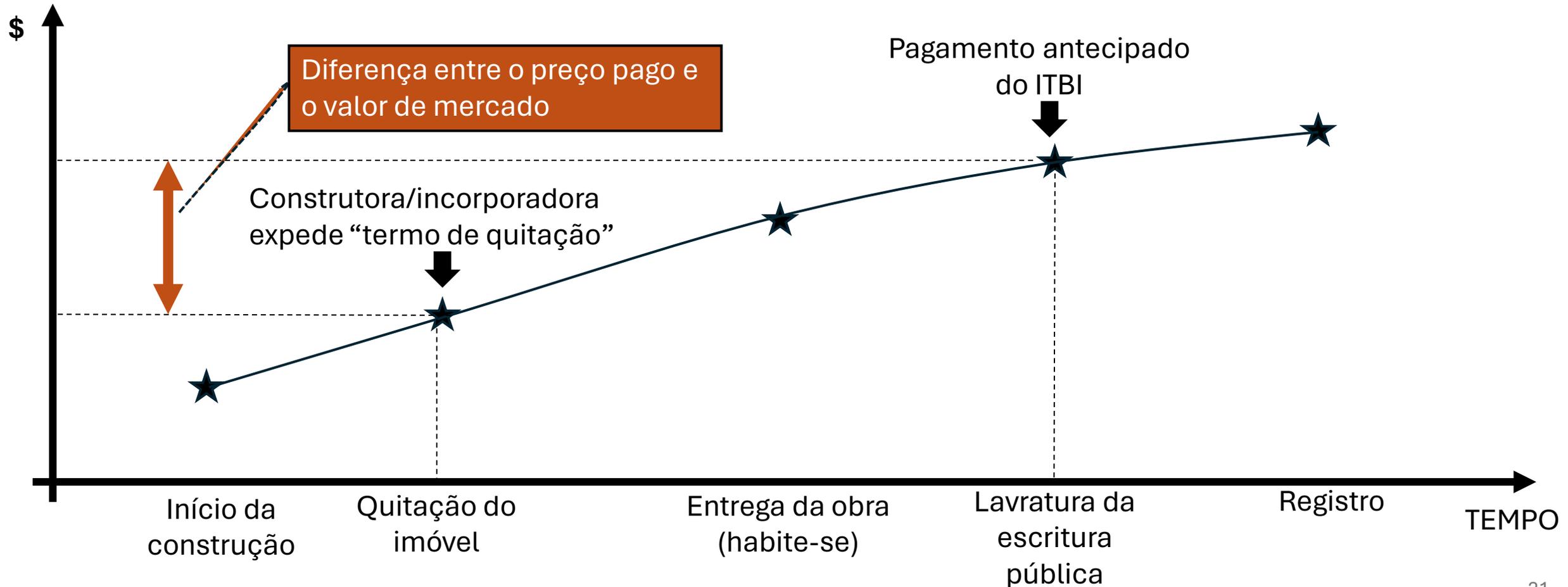
- “O preço é uma expressão monetária que define uma **transação** de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação.
- O preço é um fato **concreto**, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses **específicos** do comprador ou do vendedor”. (grifou-se)



O declarado na guia de ITBI é o PREÇO da transação e não o VALOR DE MERCADO!!!

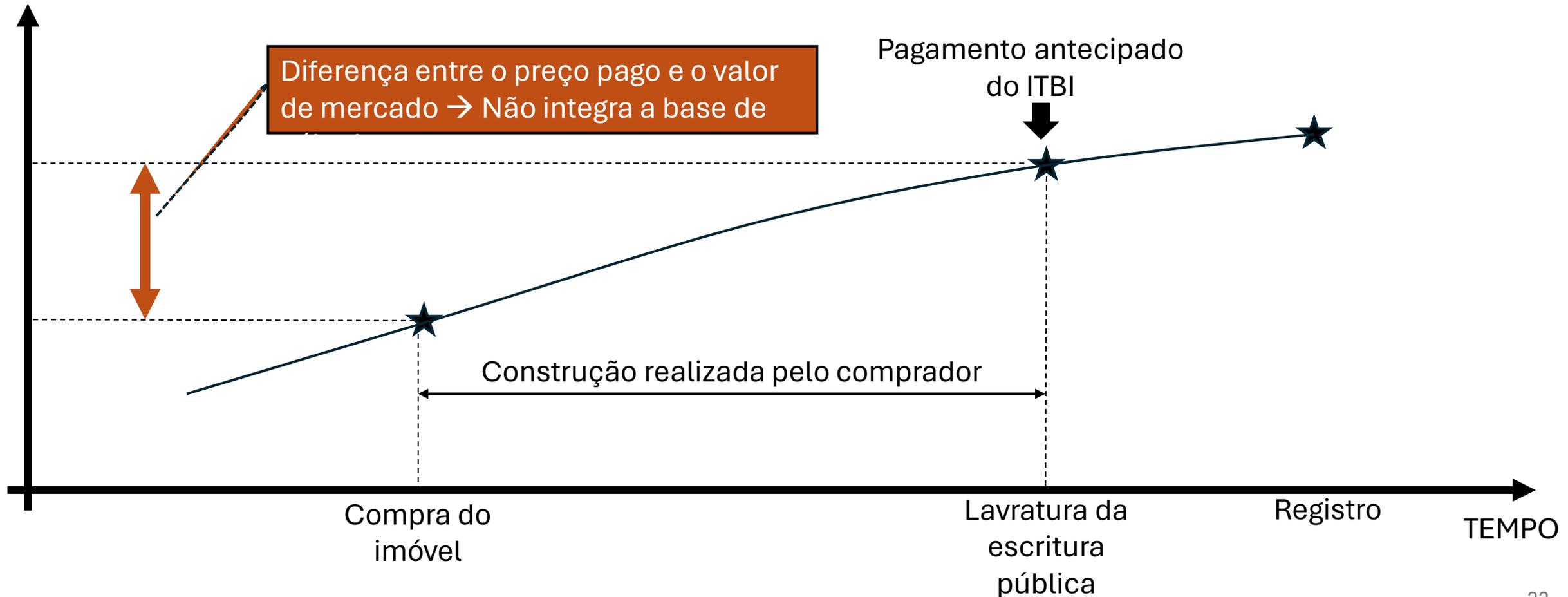
Aspecto Temporal do Valor de Mercado e o ITBI

- Exemplo de pagamento antecipado do promitente comprador numa incorporação imobiliária



Aspecto Temporal do Valor de Mercado e o ITBI

- **STF, súmula 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.





Arrematação

ABNT NBR 14653-1:2019, item 3.1.46, p. 7 e item 0.3, p. ix VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

- valor de um bem, na hipótese de uma **venda compulsória** ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado
- “o valor de liquidação forçada, **que difere do valor de mercado**, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual”; (grifou-se)

STJ – REsp 1.937.821/SP (Tema 1.113)

- Fortress Negócios Imobiliários x Município de São Paulo
- A empresa pediu a devolução da diferença entre o valor do ITBI calculado pela SEFAZ SP e o valor devido com base no preço pago pela **arrematação judicial** de imóvel em hasta pública.
- O ITBI calculado foi com base no VVR (valor venal de referência) publicado no site da SEFAZ de SP.
- No caso concreto, o maior valor venal era o da arrematação.



The screenshot shows the website interface for the Prefeitura de São Paulo. At the top left is the logo and URL 'prefeitura.sp.gov.br'. At the top right is the coat of arms and 'PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO'. Below this is a blue bar with 'Secretaria Municipal da Fazenda (SE)'. The main content area is titled 'Consulta Valor Venal de Referência' and contains the instruction 'Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:'. There is a form with a label 'Cadastro do imóvel (Número do IPTU)' followed by four input boxes and a dropdown menu with a question mark icon. To the right is a 'Data' label and an input box. Below the form are three buttons: 'Pesquisar', 'Limpar', and 'Voltar'.

STJ – REsp 1.937.821/SP (Tema 1.113)

Em 02/2022 - 1ª Seção do STJ proferiu Acórdão, com as seguintes

CONCLUSÕES:

1. A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido **em condições normais de mercado**, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;
2. O **valor** (*sic*) da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);
3. O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com base em valor de referência estabelecido unilateralmente.

(Grifou-se)

STJ – REsp 1.937.821/SP (Tema 1.113)

NÃO HÁ TRÂNSITO EM JULGADO!

- Município de SP entrou com recurso no STF - [RE 1.412.419](#)
- Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais (ABRASF) ingressou como *amicus curiae*
- Relatora: Min. Carmen Lúcia
- Status atual:
 - 23/05/2024 → mantido indeferimento da Associação Brasileira das Secretarias de Finanças – ABRASF *como amicus curiae*
 - **27/05/2024:**

27/05/2024

MIN. ALEXANDRE DE MORAES

Vista ao(à) Ministro(a) 

 Decisão de julgamento

Decisão: Após o voto da Ministra Cármen Lúcia, Relatora, que negava provimento ao agravo regimental, pediu vista dos autos o Ministro Alexandre de Moraes. Falou o Dr. Paulo André Moreira de Souza pela parte agravante. Primeira Turma, Sessão Virtual de 17.5.2024 a 24.5.2024.

Recomendações para o Tema 1.113

1. Volume elevado de guias por dia:

- Avaliação em massa de imóveis com base em observatórios do mercado imobiliário.
- Estabelecimento de intervalos de confiança para detecção de preços subdeclarados.
- Em caso de divergência, criação automática de processo administrativo tributário, com emissão de laudo simplificado de avaliação e notificação do contribuinte para o contraditório.

2. Volume baixo (pequenos municípios)

- Avaliação individual do imóvel
 - Corpo técnico de auditores avaliadores com expertise na avaliação de imóveis
 - Consulta a preços praticados no mercado imobiliário
 - Em caso de divergência, criação automática de processo administrativo tributário, com emissão de laudo simplificado de avaliação e notificação do contribuinte para o contraditório.
- Aceitar o valor efetivamente arrematado (alteração legislativa...)

Portaria MDR 3.242/2022

- Avaliação de Imóveis → Estimar o valor de **mercado** dos imóveis.
- Observatório do Mercado Imobiliário.

Pesquisa no Observatório do Mercado Imobiliário

Tipologia
Distrito
Quadra
Lote
Condomínio

Imagem	Ações	Localização	
		R JOAQUIM EMIDIO DE CASTRO 240 PARQUE MANIBURA 276038-0 / 61 - 122 - 419	Oferta. 4
		Praia Mansa AV DA ABOLICAO 2480 MEIRELES 9 - 107 - 302	Oferta. 4
		R ALEXANDRE ANTONIO FURTADO S/N Q013 L019 PAPICU 52 - 179 - 43	Oferta. 9
		AV SANTOS DUMONT 7750 MANUEL DIAS BRANCO 356610-2 / 53 - 178 - 645	Oferta
		R PRO SOLON FARIAS 2607 JOSÉ DE ALENCAR 269631-2 / 60 - 113 - 206	Oferta. 3.880m². 42m. 3frente(s). Esquina.

« « 1 2 » »

Cadastrar Mercado Imobiliário

Inscrição IPTU
Distrito
Quadra
Lote
Comp. Lote

Localização | **Características do lote** | **Características da Unidade** | **Informação** | **Características do Entorno**

Data de Construção (*)
Estado de Conservação (*)
Padrão de Acabamento (*)
Área Privativa (*)
Área Comum

Área Edif. (*)
Quantidade de Dormitórios (*)
Quantidade de Suites (*)
Quantidade de Suites Reversíveis
Quantidade de Banheiros (*)

Quantidade de Lavabos
Quantidade de DCE (*)
Quantidade de Vaga de Garagem (*)
Quantidade de Pavimentos (*)
Aquecimento Solar

Armários Embutidos
Central de Ar Condicionado
Churrasqueira
Closets
Despensa

Estar Íntimo
Elevador Privativo
Frente Mar
Hidromassagem
Jardim de Inverno

Gabinete
Paisagismo
Piscina
Poço Artesiano
Portão Eletrônico

Quadra
Quintal
Sauna
Sistema de Segurança
Varanda

© 2016 | Desenvolvido por PMF-SEFIN | SID: 123113 | GRPFOR 3.0
 Suporte Técnico Sistema: Telefones 3254.6889 / 3254.6298 | Fale com a SEFIN

	4.500.000,00			
	1.159,79 / m²			
			03/11/2021	03/11/2021 10:18:54

Observatório do Mercado Imobiliário

Início / Avaliações / OMI / Observatório do Mercado Imobiliário

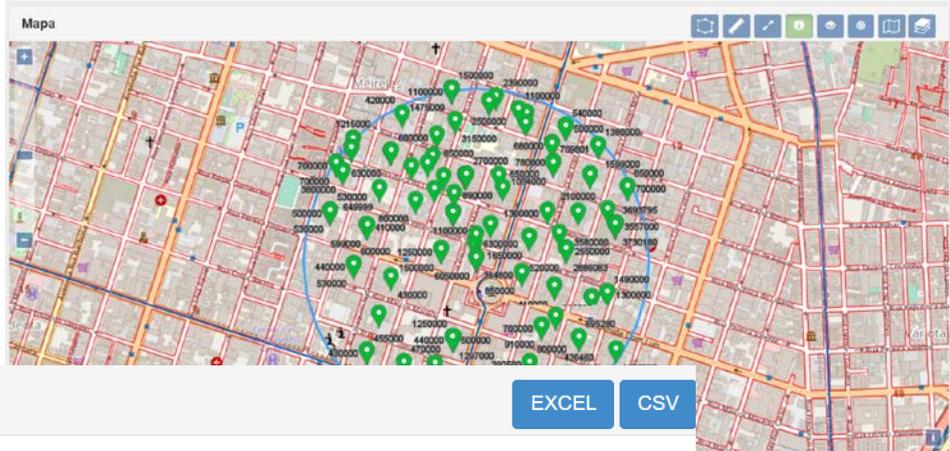
Observatório do Mercado Imobiliário (OMI)

Tipologia: Apartamento
 Distrito: 9
 Quadra: 35
 Lote: Lote
 Origem da Informação: Todos

Bairro: --selecione--
 Logradouro: Logradouro
 Nome do condomínio: Nome do Condomínio

Intervalo de Área de terreno (m²): De
 Intervalo de datas de informação:
 Limitar por raio (m):

Intervalo de Área de edificada: De



Observatório do Mercado Imobiliário (OMI) - PESQUISA

Tipologia	Origem Informação	Endereço	Bairro	Cartografia	Data da informação	Valor (R\$)	Mapa
Apartamento	ITBI	RUA BARBOSA DE FREITAS 1055 502	ALDEOTA	19-15-163	07/11/2023 07:45	292.500,00	
Apartamento	Oferta	RUA BARBOSA DE FREITAS 630	MEIRELES	19-54-399	24/10/2023 21:00	1.300.000,00	
Apartamento	ITBI	RUA LEONARDO MOTA 710 APTO 1900	MEIRELES	19-52-381	23/10/2023 14:10	2.886.083,28	
Apartamento	ITBI	RUA TIBURCIO CAVALCANTI 771 603	MEIRELES	9-38-150	19/10/2023 09:15	360.000,00	
Apartamento	Oferta	RUA ANA BILHAR 500	MEIRELES	19-71-256	17/10/2023 21:00	620.000,00	
Apartamento	ITBI	RUA LEONARDO MOTA 710 APTO 200	MEIRELES	19-52-381	16/10/2023 13:57	2.531.598,71	
Apartamento	ITBI	RUA MARCOS MACEDO 770 902	ALDEOTA	19-16-305	16/10/2023 10:16	575.000,00	
Apartamento	Oferta	RUA ANA BILHAR 500	MEIRELES	19-71-256	15/10/2023 21:00	680.000,00	
Apartamento	ITBI	RUA VISCONDE DE MAUA 556 APTO 500	MEIRELES	9-78-408	13/10/2023 11:36	750.000,00	

Observatório do Mercado Imobiliário

Q Voltar a Pesquisa < Anterior Próximo >

📄 Baixar ▼ 👁️ Modo de exibição ▼

📄 Preços de Mercado de Terreno

Preços de mercado de terreno colhidos e geolocalizados pelo observatório urbano de valores (OUV) desde o ano de 2015. Esses preços não podem ser considerados como valores de mercado, pois são preços de oferta ("de pedida" do vendedor).

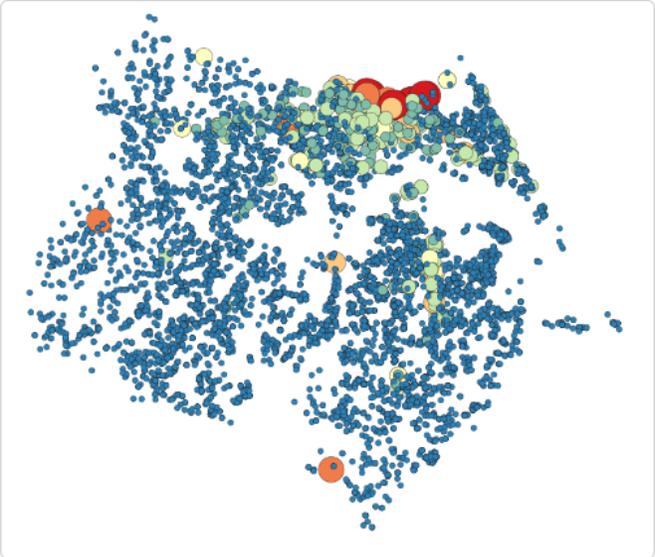
Concluído

Baixar dados e Links

 **OMI:ouv_preco_mercado_terreno** Adicionar ao mapa

Este conjunto de dados é publicado no serviço de visualização (WMS) disponível em https://geoserver.sefin.fortaleza.ce.gov.br/geoserver/OMI/ouv_preco_mercado_terreno/wms?service=wms&version=1.3.0&request=GetCapabilities com o nome da camada **OMI:ouv_preco_mercado_terreno**.

🖼️ Visão geral



Sem classificações ★

Observatório do Mercado Imobiliário

- Se não tiver estruturado seu OMI no seu município, comece com uma planilha em excel, mas comece a coletar dados!
- Tenha uma equipe **permanente** para cadastro e atualização de dados p/ o OMI.
- Todo dado coletado, precisa ser georreferenciado (lat, lon).
- Crie um cadastro de condomínios (verticais e horizontais) e loteamentos.
- Cadastre as tabelas de preços de construtoras e loteadores.
- Sempre confronte os dados do anúncio (áreas, dormitórios etc.) com as informações do seu CIM.
- Se antecipe: no lançamento de incorporações imobiliárias, é quando o maior número de informações são divulgadas, inclusive tabela de preços.
- No caso de dado do ITBI, mantenha uma réplica dos atributos no momento da transmissão.
- Lembre-se: OMI = Mercado + ITBI

IMUNIDADE DO ITBI

STF - TEMA 796 (RE 796.376)

Órgão de Origem: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relator: MIN. MARCO AURÉLIO

Redator do acórdão: MIN. ALEXANDRE DE MORAES

Transitado(a) em julgado: 15/10/2020

CF, art. 156, § 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;

IMUNIDADE DO ITBI

STF - TEMA 796 (RE 796.376)

Órgão de Origem: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Relator: MIN. MARCO AURÉLIO

Redator do acórdão: MIN. ALEXANDRE DE MORAES

Transitado(a) em julgado: 15/10/2020

“EMENTA. CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO.

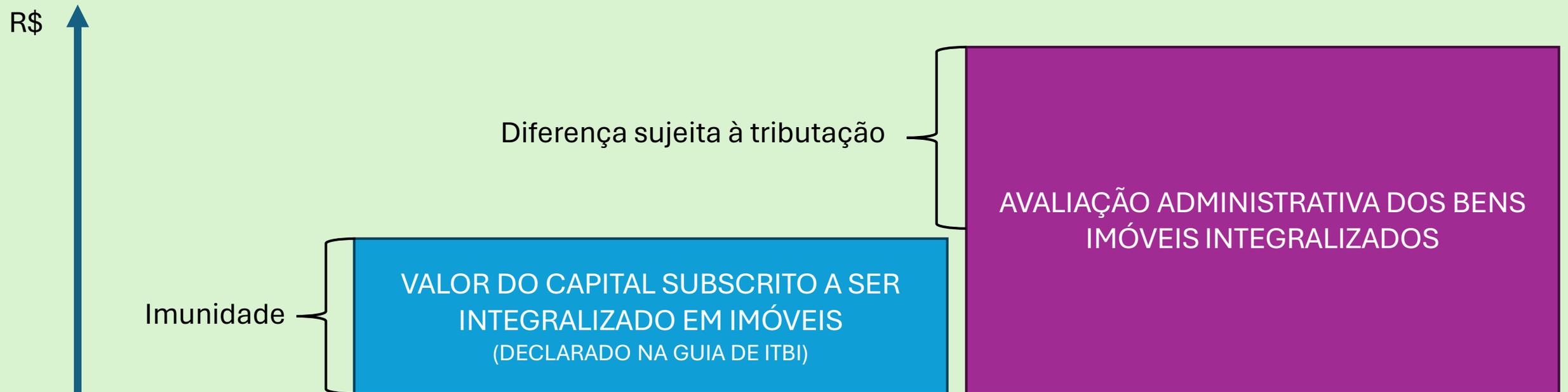
1. A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º).

2. A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI.

3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, fixada a seguinte tese de repercussão geral: “A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado”.

STF - TEMA 796 (RE 796.376)

- TEMA: 796 - Alcance da imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição, sobre imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, quando o valor total desses bens excederem o limite do capital social a ser integralizado.



O ITBI pode ter alíquotas progressivas?

- **EC 29/2000** → alíquotas progressivas do IPTU em razão do valor do imóvel (CF, art. 156, §1º, I).
- **STF, súmula 656.** É inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão inter vivos de bens imóveis - ITBI com base no valor venal do imóvel. Aprovada em 24/09/2003.
- Reforma Tributária (EC 132/2023) → ITCMD progressivo:

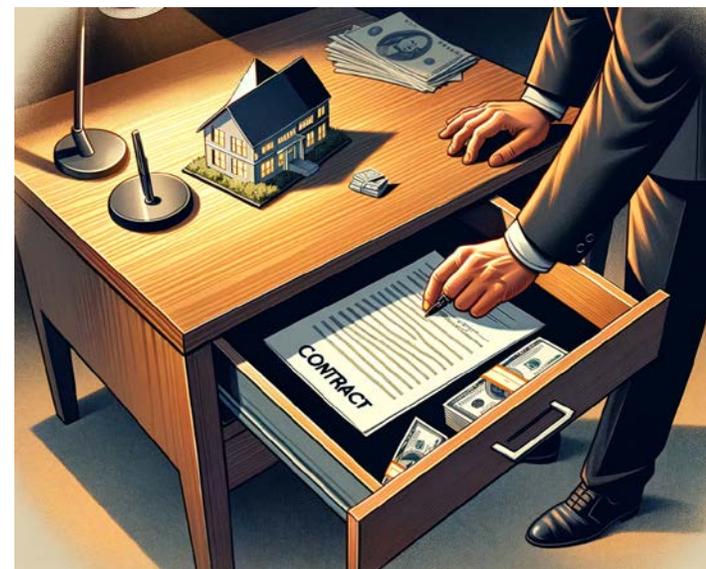
CF, art. 155, §1º, VI - será progressivo em razão do valor do quinhão, do legado ou da doação;





Formalidade

~ 5 a 10 %
do valor do imóvel...



Informalidade

A compra e regularização de imóveis no Brasil envolvem custos elevados!!!

Estímulo à Regularização



Desconto no
ITBI
até **75%**

Regularize seus imóveis junto
à Prefeitura de Fortaleza

CLIQUE AQUI

Fortaleza
PREFEITURA
Finanças

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

The advertisement features a yellow and orange color scheme with a background of stylized buildings. It includes a large graphic with a circular arrow icon and the text 'Desconto no ITBI até 75%'. A central text block reads 'Regularize seus imóveis junto à Prefeitura de Fortaleza'. A dark blue button with a hand cursor icon says 'CLIQUE AQUI'. At the bottom left is the logo for 'Fortaleza Prefeitura Finanças', and at the bottom right is a navigation bar with numbers 1 through 11, where the number 2 is highlighted.

Responsabilidade do Notários e Registradores

- **CTN, art. 134, VI** → responsabilidade solidária com o contribuinte na impossibilidade do cumprimento da obrigação principal ou nas omissões que foram responsáveis (em razão do seu ofício).
- **Lei 8.935/94 (Lei dos Cartórios), art. 30, XI** → fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar.
- **Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), art. 289** → “fiscalização do pagamento dos impostos”.



Convênios com os cartórios de Notas e de Registro

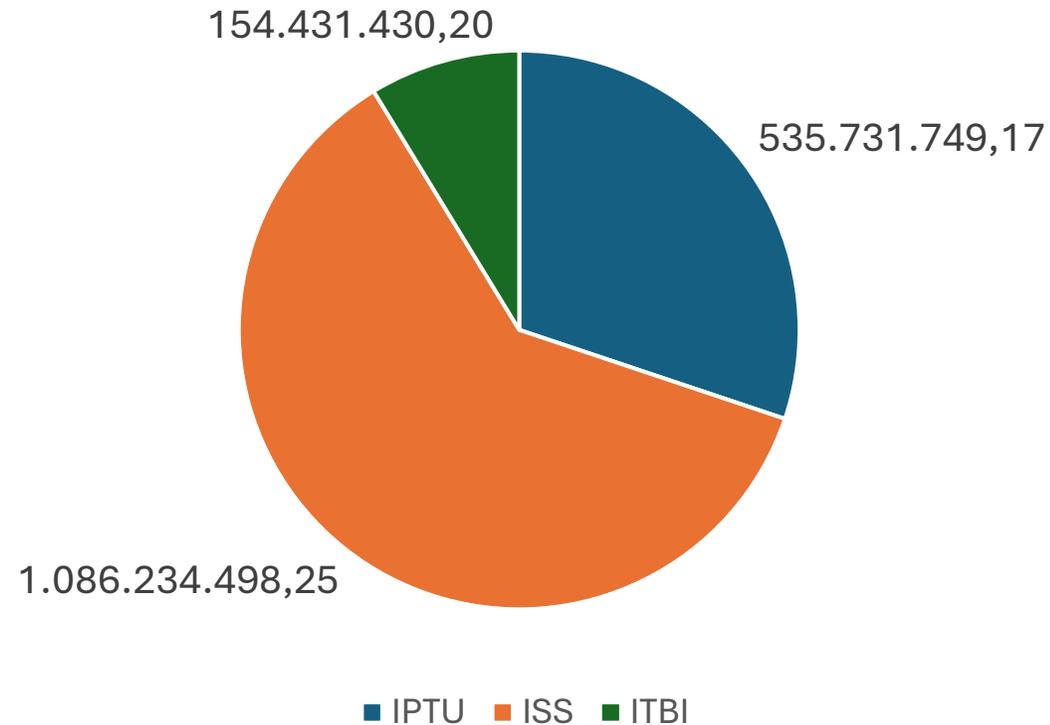
- [Resolução 547/2024 do CNJ:](#)

Art. 4º. Os cartórios de notas e de registro de imóveis deverão comunicar às respectivas Prefeituras, em periodicidade não superior a 60 (sessenta) dias, todas as **mudanças na titularidade de imóveis realizadas no período, a fim de permitir a atualização cadastral dos contribuintes das Fazendas Municipais.** (Grifou-se)



SICONFI – 2023 – Rio Grande do Norte

Representação da Arrecadação dos Impostos 2023 no RN



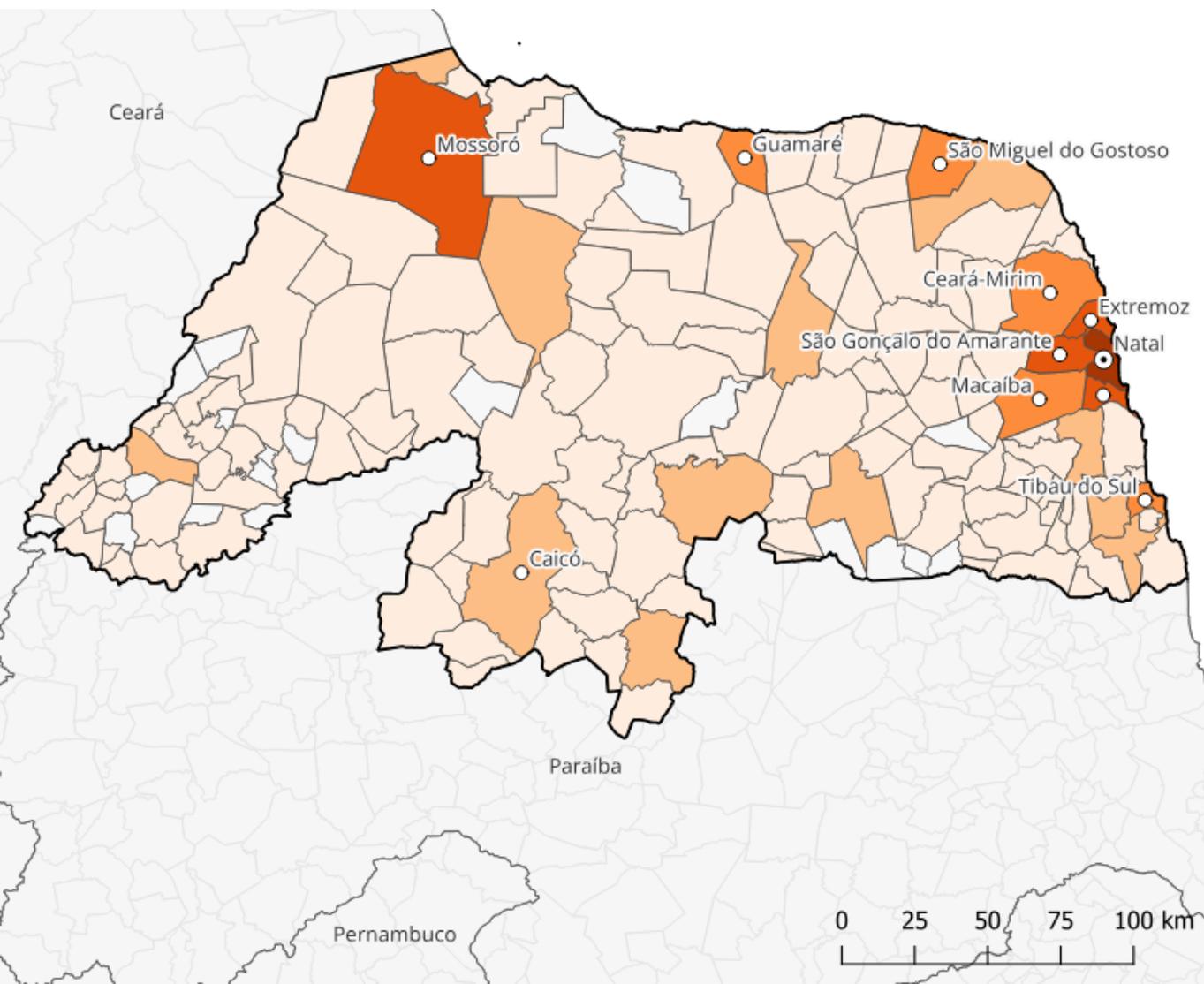
163 municípios

IPTU	ISS	ITBI	Total
535.732	1.086.234	154.431	1.776.398
30,16%	61,15%	8,69%	100,00%

Valores em milhões

SICONFI 2023 – Rio Grande do Norte

Arrecadação de ITBI (R\$)



cidade	ITBI
Natal	67.629.407,58
Parnamirim	32.127.152,55
Extremoz	10.046.554,41
São Gonçalo do Amarante	7.194.004,75
Mossoró	7.113.773,48
Tibau do Sul	4.511.699,15
Guamaré	4.257.451,14
Ceará-Mirim	2.448.881,67
Macaíba	2.383.193,75
São Miguel do Gostoso	2.219.239,91
Caicó	1.356.782,46
Currais Novos	1.118.320,90
São José de Mipibu	816.087,26
Tibau	798.643,61
Goianinha	764.741,29

Legenda:

- Limite Estadual
- 0 - 279391
- 279391 - 1356782
- 1356782 - 4511699
- 4511699 - 32127153
- 32127153 - 67629408



16 sem arrecadação de ITBI

SICONFI 2023 – Rio Grande do Norte

ITBI per capita

cidade	populacao	ITBI
Extremoz	29.282	343,1
Tibau do Sul	14.694	307,04
Guamaré	16.261	261,82
São Miguel do Gostoso	10.441	212,55
Tibau	4.173	191,38
Parnamirim	272.490	117,9
Natal	896.708	75,42
São Gonçalo do Amarante	104.919	68,57
Lajes	11.410	43,85
Ceará-Mirim	74.268	32,97
Macaíba	82.828	28,77
Goianinha	27.004	28,32
Currais Novos	45.022	24,84
Mossoró	303.792	23,42
Messias Targino	4.665	21,32

Legenda:

□ Limite Estadual

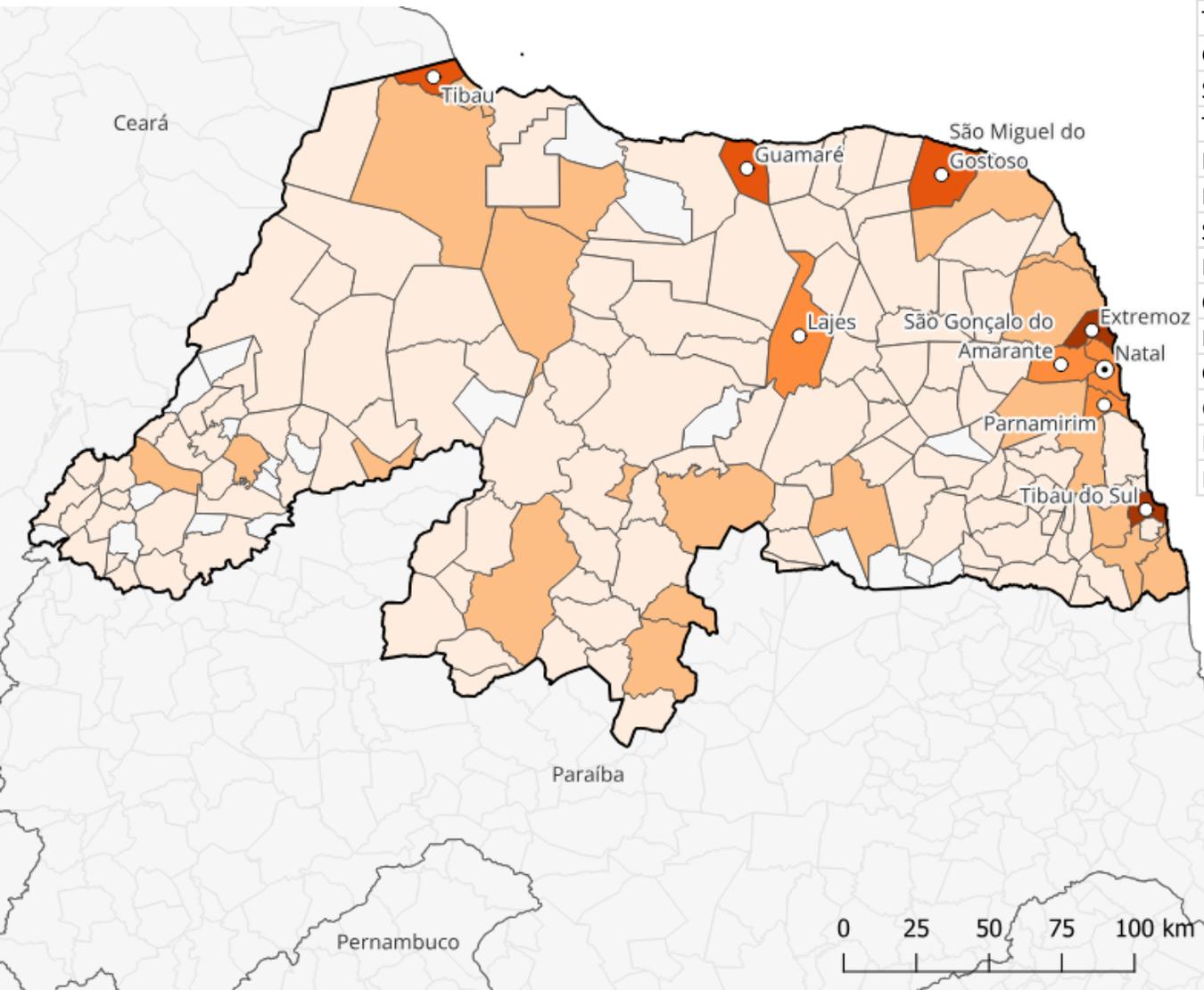
0 - 9,9

9,9 - 33

33 - 117,9

117,9 - 261,8

261,8 - 343,1

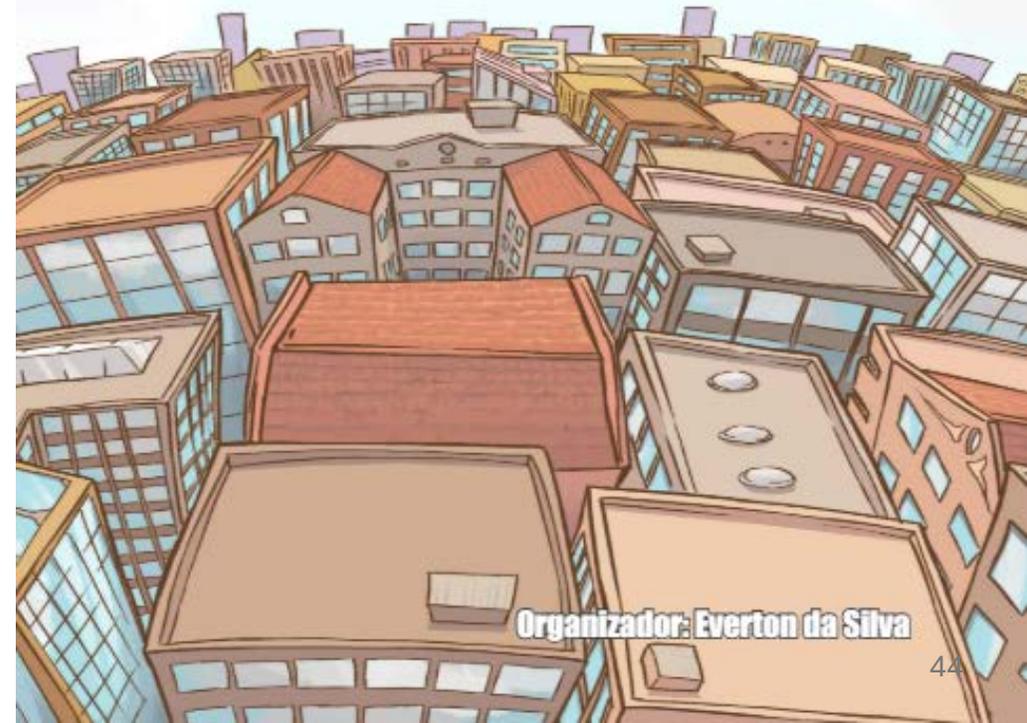


Referências

- SILVA, Everton; ERBA, Diego Alfonso; CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório; FERNANDES, Cintia Estefania; CESARE, Claudia M. de; CUNHA, Egláisa Micheline Pontes; OLIVEIRA, Francisco Henrique; SILVA, Liane Ramos; SANTOS, Samuel Steiner. Cadastro Territorial Multifinalitário aplicado à gestão municipal. Florianópolis: UFSC, 2023. 214 p. Disponível em: <https://www.capacidades.gov.br/wp-content/uploads/2024/02/Cadastro-Territorial-Multifinalitario-aplicado-a-Gestao-Municipal.pdf>. Acesso em: 26 maio 2024.



GADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO APLICADO À GESTÃO MUNICIPAL



Organizador: Everton da Silva

Referências

- OLIVEIRA, Antônio Augusto Ferreira de. AVALIAÇÃO EM MASSA E IMPOSTO PREDIAL EM FORTALEZA, BRÁ SIL. In: EGUINO, Huáscar; ERBA, Diego (org.). Mercado Imobiliário e Imposto Predial: aplicação de técnicas de avaliação em massa. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2024. Cap. 3. p. 36-45. Tradução de: Giovana Boselli e Álvaro Hattner. Disponível em: <https://publications.iadb.org/pt/mercado-inmobiliario-e-imposto-predial-aplicacao-de-tecnicas-de-avaliacao-em-massa>. Acesso em: 26 maio 2024.



CAPÍTULO 3 AVALIAÇÃO EM MASSA E IMPOSTO PREDIAL EM FORTALEZA, BRASIL

ANTONIO AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA



Comunidade CTM

Comunidade de Práticas sobre Cadastro Territorial Multifinalitário

Solicitar inscrição

<https://www.redus.org.br/comunidade-ctm>



Visão geral

Cronograma

Comunidade

Biblioteca

Fórum

Notícias

Sobre a iniciativa

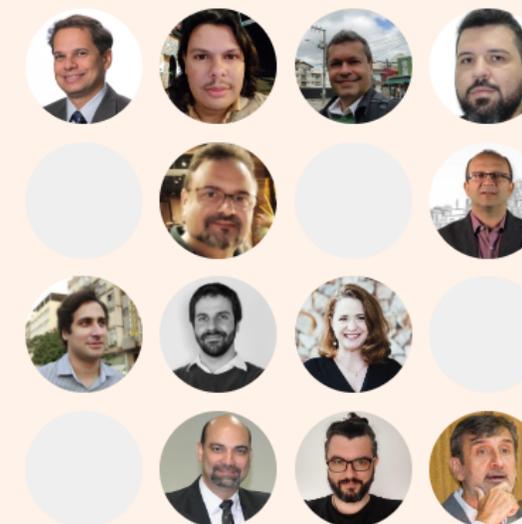
O objetivo da Comunidade CTM é fortalecer o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros e fomentar o diálogo, promovendo troca de conhecimentos, cooperação e intercâmbios entre equipes.

A ReDUS será o ambiente para aproximar, organizar e qualificar as interações entre os pares. Será o canal de comunicação e repositório de informações da Comunidade CTM.

Contexto

O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é um dos instrumentos-chave da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), por seu potencial de constituir uma ferramenta básica para a informação, o planejamento e a gestão territorial, bem como um instrumento para finanças municipais. Se executado conforme padrões previamente determinados, permite a interoperabilidade entre diferentes bases de dados e sistemas de informações municipais, bem como a integração com outras fontes de dados e informações, com iniciativas de outros entes federados e entidades

Comunidade



Muito obrigado!



augusto.oliveira@sфин.fortaleza.ce.gov.br



augoliv@gmail.com



<https://www.linkedin.com/in/augoliv/>

- *O conteúdo desse painel é de inteira responsabilidade do autor, não refletindo, necessariamente, a opinião de qualquer entidade a qual o autor tem vínculo ou dos organizadores do evento.*