



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0024.16.018437-0/002
Relator: Des.(a) Luís Carlos Gambogi
Relator do Acórdão: Des.(a) Luís Carlos Gambogi
Data do Julgamento: 09/12/2021
Data da Publicação: 09/12/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA - ITBI - CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO - BASE DE CÁLCULO - VALOR VENAL DO IMÓVEL NO MOMENTO DA TRANSMISSÃO - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL - RECURSO DESPROVIDO.

- Nos termos da Lei Municipal nº 5.492/88, uma vez comprovado pelo contribuinte que assumiu os ônus da construção, a base de cálculo do ITBI é o valor venal do terreno, acrescido do valor venal da construção existente no momento da assunção do ônus da construção.

- Se a documentação coligida aos autos corrobora as alegações dos agravados no sentido de que houve construção por administração, a preço de custo, eis que a obra foi custeada diretamente pelos proprietários, que contrataram os serviços da construtora apenas para executá-la, mediante remuneração pactuada, tem-se por acertada a decisão que concedeu a tutela antecipada para suspender a exigibilidade do crédito tributário.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.16.018437-0/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - APELADO(A)(S): ALZIRA LYDIA NUNES COELHO, ANA LÚCIA GOYATA CAMPANTE, MARIA DAS GRACAS MAFIA ARAUJO, SIMONE MARIA CANCELLA DUARTE, JARBAS ALVES DE SOUZA, LUIZ ALEXANDRE COSTA, JOSE LAGE DE ALMEIDA, ROGERIO PALHARES ZSCHABER DE ARAUJO, ERNANI PEIXOTO DE MELO, CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL DOUTOR JOAQUIM DE PINHO TAVARES NETO E OUTRO(A)(S)

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI
RELATOR

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI (RELATOR)

V O T O

Trata-se de Apelação Cível interposta pelo Município de Belo Horizonte contra a sentença (eDoc. 36) que, nos autos da Ação Ordinária movida pelo Condomínio do Edifício Residencial Doutor Joaquim de Pinho e outros, julgou procedentes os pedidos iniciais, declarando o valor venal do imóvel, para fins de incidência de ITBI, como aquele do momento em que os bens foram adquiridos e, por consequência, declarando quitado o ITBI, conforme consta da escritura pública de compra e venda e registro do imóvel.

Em suas razões recursais (eDoc. 39), sustenta o réu, ora apelante, que "a análise detalhada da documentação constante dos autos (inteiro teor do PTA 01-073.140.10.23 em cópia às fls. 90/342) não deixa margem a dúvidas de que o efetivo objeto contratado pelos autores/avelados com a construtora/incorporadora foi imóvel pronto para entrega futura e não mera prestação de serviços de obra por administração, não tendo os autores comprovado a assunção do ônus da construção". Aponta que o ITBI deve incidir sobre as unidades prontas e acabadas, para entrega futura, sendo a incorporadora e construtora a verdadeira dona da obra. Pede o provimento do recurso, a fim de que seja julgado improcedente o pedido inicial.

Contrarrazões (eDoc. 42).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Haure-se que os autores, ora apelados, ajuizaram ação declaratória em face do Município de Belo Horizonte, aduzindo que adquiriram prédio residencial, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, assim como seu terreno, lavrando escritura pública de compra e venda, constando as respectivas frações ideais correspondentes a cada fração do terreno.

Informaram que contrataram Construtora visando à edificação do Condomínio do Edifício Residencial Doutor Joaquim de Pinho Tavares Neto, tendo, o condomínio, assumido todos os custos da construção, realizando, em nome próprio e com recursos próprios, toda a obra a preço de custo.

Narraram que, antes de obterem alvará para a construção do edifício, registraram o terreno no Cartório do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, providenciando o pagamento do ITBI, o qual foi recolhido no valor de R\$16.750,00 (dezesesseis mil setecentos e cinquenta reais).

Afirmaram que, após parte da obra se encontrar concluída, o requerido instaurou Processo Tributário Administrativo Processo Tributário Administrativo - PTA nº 13.003.100016272, com intuito de revisar o ofício de lançamento do ITBI, alegando, para tanto, que não teria havido efetiva assunção da obra pelos adquirentes, mediante obra por administração, mas compra e venda de unidade para entrega futura.

Asseveraram que o Fisco, discordando dos documentos apresentados, pretende utilizar como base de cálculo do imposto a projeção do valor venal da futura unidade pronta, com o que não concordam, defendendo que deve prevalecer, como base de cálculo, o valor do bem quando os adquirentes o compraram e registraram, em 24/06/2010.

Pois bem!

No caso em apreço, após detido exame dos autos, entendo que deve ser mantida a sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais, declarando o valor venal do imóvel, para fins de incidência de ITBI, como aquele do momento em que os bens foram adquiridos e, por consequência, declarando quitado o ITBI, conforme consta da escritura pública de compra e venda e registro do imóvel.

Verifica-se da Escritura de Compra e Venda (eDoc. 22) que houve a venda de frações ideais do imóvel a cada um dos apelantes, em 01 de junho de 2010, o que fora objeto do devido registro imobiliário em 18 de junho de 2010 (eDoc. 22).

Também se verifica que, em 04 de agosto de 2010, foi feita a primeira assembleia do Condomínio do Edifício residencial Joaquim de Pinho Tavares Neto (eDoc. 22), em que consta ser o condomínio responsável pelas futuras obras no imóvel. Tanto é que os documentos colacionados aos eDocs. 27/31 indicam ter sido o condomínio responsável pelo pagamento dos materiais utilizados na obra, bem como dos trabalhadores que nela atuaram.

Acerca da construção por administração, também denominada "a preço de custo", preconiza a Lei nº4.591/64: "Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que fôr fixada no contrato."

A seu turno, a Lei Municipal nº5.492/88, que instituiu o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "inter vivos" (ITBI) no Município de Belo Horizonte, prescreve:

"Art. 16 - Na aquisição de imóvel pronto para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, apurado na forma prevista no art. 5º desta Lei.

§ 1º - No caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção, deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;

IV - quaisquer outros documentos que, a critério do fisco municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§ 2º - Na hipótese do § 1º deste artigo, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção."

Portanto, comprovado pelo contribuinte que assumiu os ônus da construção, a base de cálculo do ITBI é o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento da assunção do ônus da construção.

Em casos similares, assim já decidiu este Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL

PRONTO. ART. 16, "CAPUT", DA LEI MUNICIPAL 5.492/88. AUSÊNCIA DE PROVA DA ASSUNÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS ÔNUS DA CONSTRUÇÃO. PROVA QUE COMPETIA AOS AUTORES. ART. 373, I, DO CPC. ÔNUS DO QUAL NÃO SE DESINCUMBIRAM. RECURSO NÃO PROVIDO.

- Consoante disposto no art. 16, "caput", da Lei Municipal nº 5.492/88, na aquisição de imóvel pronto para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse.

- Não obstante, na hipótese de o adquirente comprovar ter assumido os custos do empreendimento, por conta própria ou de terceiros, a base de cálculo do referido imposto consistirá no valor venal do terreno acrescido da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

- No caso, considerando a inexistência de comprovação da assunção dos referidos ônus, na forma do art. 373, I, do CPC, impõe-se a manutenção da r. sentença que julgou improcedente o pedido inicial.

- Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.578947-2/001, Relator(a): Des.(a) Wander Marotta, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/05/2021, publicação da súmula em 07/05/2021)

EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA - TRIBUTÁRIO - ITBI - MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - CONTRATO DE CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO - BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO - VALOR VENAL DO IMÓVEL NO MOMENTO DA TRANSMISSÃO.

1- No contrato de construção por administração ou "a preço de custo" o custeio da obra é realizado diretamente pelos proprietários, que contratam empresa incorporadora apenas para executar a obra, mediante pagamento de "taxa de administração".

2- Conforme preconiza a Súmula nº 110 do STF "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".

3- No caso, não foi demonstrado que os autores arcaram com o custeio da obra de construção do imóvel, em razão da realização de contrato de construção por administração, mas que, em verdade, que adquiriram imóvel pronto para entrega futura. Assim, incabível a aplicação do §1º do art. 16 da Lei Municipal nº 5.492/88. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.147118-5/001, Relator(a): Des.(a) Jair Varão, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/08/2019, publicação da súmula em 13/08/2019)

Com efeito, consta dos autos todos os documentos descritos nos incisos I a IV do §1º do art. 16 da Lei Municipal nº 5.492/88, exigidos como prova de que o condomínio assumiu os ônus da construção.

Quantos às cláusulas específicas do contrato firmado entre os recorridos e a Construtora (eDoc. 24), reitero as considerações já tecidas quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.0024.16.018467-0/001

Consta do item IV do referido contrato que o preço foi aferido por estimativa, podendo, a Administradora, caso necessitasse de recursos para normal andamento da obra, ou na hipótese de atraso do pagamento por algum condômino, realizar operações bancárias de curto prazo, desde que comunicada previamente à comissão de representantes.

Da leitura e interpretação do item V do Contrato, extrai-se que ficou assegurado à Administradora o direito de preferência, no caso de haver interesse, por parte dos condôminos, de transferirem seus direitos, ficando, contudo, dispensada a anuência da Administradora em caso de quitação do preço do contrato.

Com efeito, entendo que as referidas disposições contratuais não são suficientes para descaracterizar o contrato de construção "por preço de custo".

Em suma, estou em que acertada a sentença que julgou procedente o pleito inicial, na medida em que a documentação coligida aos autos corrobora as alegações dos autores, ora apelados, no sentido de que houve construção por administração a preço de custo, sendo, a obra, custeada diretamente pelos proprietários, que contrataram os serviços de uma construtora apenas para executá-la, mediante remuneração pactuada, levando a crer que a base de cálculo do ITBI deva observar o disposto no art. 16, §§1º e 2º da Lei Municipal nº 5.492/88.

Com tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Por força do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários para 12% do valor da causa.

Custas, na forma da lei.

DES. WANDER MAROTTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS LEVENHAGEN - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais