

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILÁRIO Nº 07.75991.8.19
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – 1ª INSTÂNCIA – JULGADOR
– JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: PATRÍCIA RODRIGUES RAMOS GALVÃO
Rua Floriano Francisco de Oliveira, 111 –
aptº 203 bairro do Recife - Recife/PE.
Inscrição Imobiliária nº 779.530-0
ADVOGADOS: WALTER GIUSEPPE ALCÂNTARA MONZI
E OUTROS
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 145/2020

- EMENTA:
- 1- ITBI - PEDIDO DE REVISÃO – REEXAME NECESSÁRIO RECEBIDO E PROVIDO..
 - 2- No caso de empreendimentos imobiliários nos moldes de condomínio fechado o prazo para iniciar a contagem são os do art. 55 §§ 1º e 2º do art. 55 da Lei 15.563/91.
 - 3- No caso concreto avaliado o peticionário encontra-se enquadrado no art. 55, §2º da Lei 15.563/91.
 - 4 - Alterada a decisão da 1º Instância que julgou procedente a reclamação contra o lançamento ITBI para julga a mesma improcedente.

Vistos, relatados, examinados e discutidos os presentes Autos, ACORDAM os Membros do Conselho Administrativo Fiscal, à unanimidade, na conformidade do voto do Relator e das notas constantes da Ata de Julgamento, em receber o reexame necessário e provê-lo , alterando a decisão de primeira instância, que julgou procedente a

Continuação do Acórdão nº 145/2020

reclamação contra o lançamento do ITBI julgando a mesma improcedente.
Mantendo o lançamento tributário e a alíquota para 3,0% (três por cento).

C.A.F. Em 29 de dezembro de 2020.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

Ivo de Lima Barboza

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 07.75991.8.19
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PRIMEIRA INSTÂNCIA – JULGADOR - JOÃO
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: PATRÍCIA RODRIGUES RAMOS GALVÃO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de um processo de revisão contra o lançamento do ITBI, formulada pela contribuinte, **PATRICIA RODRIGUES RAMOS GALVÃO**, CPF 767.102.544-53, contra o lançamento do ITBI do imóvel de sequencial nº 7.79530-0, localizado na Rua Floriano Francisco de Oliveira, 111, apt 203, Torre, processo de lançamento 15.798131.19, contestação proc. 15.927031.19.

O Setor competente avaliou o imóvel em R\$ 209.987,69 (Duzentos e nove mil e novecentos e oitenta e sete reais e sessenta e nove centavos), sob a alíquota de 3%.

A contribuinte se insurge contra a alíquota fixada. Informa que adquiriu em regime de condomínio fechado, entretanto, o direito aquisitivo da unidade imobiliária somente ocorreria após o pagamento integral de todas as cotas e após o termino da obra. Desta feita, após a concessão do “habite-se” é que deveria contar o prazo de 90(noventa) dias. Detalha que a contribuinte entrou com o processo no prazo fazendo jus a alíquota de 1,8% (um virgula oito por cento) nos termos do art. 55, §3º do CTM.

O processo foi encaminhado para o Julgador de 1º Instância que julgou procedente a reclamação do contribuinte, conforme ementa abaixo:

JULGAMENTO Nº 004.2020 PROCESSO Nº 07.75991.8.19

EMENTA: ITBI. REVISÃO DO LANÇAMENTO. CONDOMÍNIO FECHADO. FRAÇÃO IDEAL. OBRIGAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA. MOMENTO EM QUE SURGE ESSA OBRIGAÇÃO. CONTAGEM DO PRAZO PARA O GOZO DO BENEFÍCIO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 52 DA LEI 15.563/91. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE REVISÃO.

1. Nos condomínios fechados, a obra pertence aos condôminos, assumindo esses todos os riscos a ela inerentes. Esses condôminos têm desde a celebração do instrumento o direito à transferência das frações ideais. Embora se trate de imóveis em construção, como já surge o direito à fração ideal desde o início, o prazo para o gozo do benefício conta da celebração do instrumento particular e não da ciência do “habite-se”.
2. Na incorporação imobiliária, a obra pertence a incorporadora, arcando essa com todos os riscos inerentes ao empreendimento. Não há desde o início direito à transferência da fração ideal. O prazo para o gozo do benefício só inicia a partir da ciência do “habite-se”.
3. Para um instrumento que, malgrado se intitule “condomínio fechado” e tenha cláusulas típicas desse, há de se aplicar a contagem do prazo a partir da ciência do “habite-se” se o direito à transferência da fração ideal só ocorrer ao término da construção com o pagamento de todas as parcelas.
4. Reclamação procedente.
5. Decisão sujeita à reexame necessário em face da matéria não ter sido objeto de decisão anterior da segunda instância, nos termos do artigo 221, §2º, II da lei 15.563/91.

O peticionário foi intimado da decisão de 1º Instância e não apresenta recurso.

O órgão lançador intimado da decisão de 1º Instância não apresenta recurso, fl55CAF2º.

O processo foi colocado na pauta do dia 17.12.20, após a apresentação do relatório. O patrono da causa informa que realizou o pagamento do ITBI e que tinha enviado por e-mail para a secretaria do CAF. Haja vista, que a documentação não estava no processo. O mesmo foi retirado da pauta para que a secretaria do CAF providenciasse a inclusão da documentação no processo.

A secretaria do CAF fez a inclusão da documentação enviada pelo peticionário fls58/62CAF2º, documento de quitação de débito e pedido extinção do processo.

Os autos, então, vieram-me conclusos para análise e julgamento do reexame necessário.

É o relatório.

C.A.F. Em 21 de dezembro de 2020.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR**

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 07.75991.8.19
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PRIMEIRA INSTÂNCIA – JULGADOR - JOÃO
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: PATRÍCIA RODRIGUES RAMOS GALVÃO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o Reexame necessário com fulcro no art. 221, §2º, II da Lei 15.563/91 e em cumprimento ao disposto no art.10, inciso II, da Lei municipal nº 18.276, de 02/12/2016

A seara principal do processo está em definir a alíquota correta a ser aplicada, haja vista divergência entre o entendimento do órgão lançador e o contribuinte. No tocante aos condomínios fechados, a contagem do prazo para o gozo da alíquota de 1,8% (um vírgula oito por cento), seria a partir da assinatura do termo de inscrição no condomínio fechado ou seria a partir do “habite-se” do empreendimento imobiliário.

O julgador de 1º instância deferiu o pedido do contribuinte, com a tese que no caso concreto, não seria um condomínio fechado em sua essência, e sim uma incorporação imobiliária, desta forma seguiria a norma do §3º do art. 55 da Lei 15.563/91. Entretanto reconheceu a inexistência de decisão neste sentido no pleno deste conselho e determinou em sua decisão a remessa necessária.

Passo a análise

A) POSSIBILIDADE DA REMESSA NECESSÁRIA

O julgador de 1º instância, após fazer a análise do processo, e deferir o recurso do contribuinte foi expresso a solicitar a remessa necessária nos termos do art. 221, § 2, II da Lei 15.563/91, abaixo:

DECISÃO

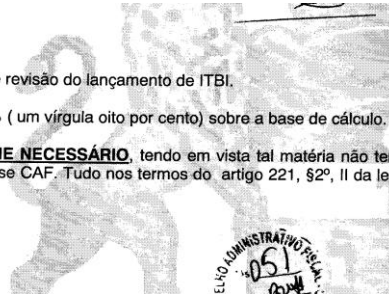
Julgo **PROCEDENTE** o presente pedido de revisão do lançamento de ITBI.

Determino a aplicação da alíquota de 1.8% (um vírgula oito por cento) sobre a base de cálculo.

Decisão que **SE SUBMETE AO REEXAME NECESSÁRIO**, tendo em vista tal matéria não ter sido objeto de decisão da segunda instância desse CAF. Tudo nos termos do artigo 221, §2º, II da lei 15.563/91.

Dê-se Ciência.

Recife, 09 de janeiro de 2020



A temática referente a tributação do ITBI no tocante as obras sob o regime de condomínio fechado vêm apresentando decisões conflitantes entre os julgadores de 1º instância, como podemos observar a recente decisão referente ao processo nº 07.72335.6.17, abaixo:

"JULGAMENTO

Nº

279.2020

PROCESSO Nº 07.72335.6.17

EMENTA: RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DE ITBI. ALÍQUOTA REDUZIDA. CONTAGEM DO PRAZO PARA PLEITEAR O BENEFÍCIO. ADESÃO A CONDOMÍNIO FECHADO. DATA-BASE. ASSINATURA DO CONTRATO. IMPROCEDÊNCIA DA RECLAMAÇÃO.

1. Nas negociações em que o preço seja quitado em período superior a um ano, o prazo para recolher o ITBI com benefício de alíquota reduzida, prevista no parágrafo único do art. 52 do CTMR, é de noventa dias da data da assinatura do instrumento particular que formalizar o compromisso da transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis.

2. Adesão a condomínio fechado não tem o mesmo tratamento tributário de ITBI dado a aquisição de imóvel em construção (incorporação).

3. A contagem do prazo para o benefício fiscal de alíquota reduzida a partir da data do habite-se não se aplica ao caso de adesão a condomínio fechado.

4. Improcedência do pedido de revisão de lançamento.

5. Decisão não sujeita a remessa necessária por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses previstas no art. 221 do CTMR.

...

DECISÃO

*Profere-se decisão de extinção do processo, com análise do mérito, julgando-se **IMPROCEDENTE O PEDIDO DE REVISÃO** apresentado. Mantido, portanto, integralmente, o lançamento do ITBI.*

Decisão não sujeita a remessa necessária para a segunda instância do contencioso administrativo tributário municipal por não se enquadrar na hipótese prevista no art. 221 do CTMR.

O sujeito passivo deve ser intimado da decisão na forma do artigo 183 do CTMR.

Recife, 29 de setembro de 2020.”

Desta feita, entende-se necessário a remessa necessária do processo em referência, e fez bem o julgador de 1º instância prevê em seu julgamento.

Observa-se que o setor responsável pelo lançamento do ITBI, não observou que o processo, ainda, não tinha transitado e julgado e implantou o deferimento e gerou as guias de pagamento para o contribuinte.

PPCA	Plano Padrao de Comunicacao Administrativa	08/09/20
CP11A	Informacoes de Processos	
Processo	0775991819 PATRICIA RODRIGUES RAMOS GALVAO	Conselho Administrativo Fiscal - 2ª Instância
Assunto	0114 RECLAMACAO CONTRA LANCAMENTO DO ITBI	Fis. Funcionarios
Localizacao	07150105 SF CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL (1. INST)	
Situacao	1 DEFERIDO	PREV. CONCLUSAO 0000 dia(s) PRAZO CONCLUSAO 121 dia(s)
Entrada	03/12/19 Data Receb. 17/03/20 Matricula 07397703 Ultima Movim. 02/09/20	
E preco	RUA FLORIANO FRANCISCO DE OLIV 00111 AP 203 TORRE	
Observ.	50000 RECIFE	
INSCRICAO DO IMOVEL:	4.1480.150.02.0400.0008-1 SEQ. 7795300	
DEFERIDO O PEDIDO CONFORME JULGAMENTO N° 004/2020 DO CAF 1ª INSTANCIA.		

Ocorre, entretanto, que o fato do setor de lançamento de ITBI não ter observado, que o processo, ainda, estava em reexame necessário, desta feita não estar com decisão definitiva e gerar a guia de pagamento. Não retira a competência legal do CAF de fazer o julgamento do lançamento.

B) LEGALIDADE DO PROCESSO – ITBI

O lançamento tributário, a despeito de ser ato unilateral, deve se conjugar com os princípios estabelecidos em nossa constituição que garantem o devido processo legal.

Desta forma, o lançamento tributário deve se revestir de todas as garantias constitucionais de ampla defesa do contribuinte.

É possível, mediante processo administrativo, arbitrar a base de cálculo desde que presentes os pressupostos autorizativos do artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN, como ocorreu na espécie.

A administração deve se submeter ao procedimento regular, disciplinado pelo Art. 148 do CTN, que prescreve:

“Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Desta feita, o processo em tela seguiu todos os princípios constitucionais dando ao contribuinte e ao órgão lançador o contraditório e ampla defesa. Estando, portanto, plenamente válido.

C) PROCEDIMENTO AVALIAÇÃO DO ITBI –

O fato gerador do ITBI é “a **transmissão** ‘inter-vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil 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; como disposto no art. 156, II, da Constituição Federal. Por conseguinte, a base de cálculo é o valor venal do imóvel efetivamente transmitido.

A base de cálculo do ITBI deve ser o efetivo valor de mercado do imóvel, devendo-se fazer uma distinção entre valor e preço. O preço é fixado pelas partes, que são livres para contratar, e levam em consideração critérios muitas vezes pessoais e subjetivos. Já o valor do imóvel é definido pelas condições do mercado, em especial pela lei da oferta e procura.

O CTN afirma no art 38 que a base de cálculo é o valor venal, *in verbis*:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

A legislação municipal define a base de cálculo do ITBI no art. 51 da Lei 15.563/91, *in verbis*:

Art. 51. *A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens imóveis ou dos direitos a eles relativos no momento da ocorrência do fato gerador, e será apurada mediante avaliação fiscal.*

Desta feita, a definição do momento da contagem do prazo

para análise da alíquota tem relação direta com a fixação da base de cálculo do tributo.

D) FIXAÇÃO DA ALÍQUOTA

A fixação da alíquota é a seara principal do conflito, sendo a base do recurso do contribuinte contra a decisão inicial do órgão lançador.

O fundamento principal do peticionário é o fato que a contratante só receberá a fração ideal do terreno, quando efetuar o pagamento integral das cotas, bem como o contrato celebrado entre as partes não dispunha sobre a propriedade ou qualquer direito relativo ao terreno.

A legislação municipal prevê, como regra geral, na tributação do ITBI, na cidade do Recife, a alíquota de 3% (três por cento) e uma alíquota reduzida de 1,8% (Hum vírgula oito por cento) para casos estabelecidos na legislação, art. 52 e o parágrafo único da Lei 15.563/91, abaixo:

Art. 52. *As alíquotas do imposto são:*

▫ *I – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:*

◦ *a) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais): 1% (um por cento);*

b) sobre o valor que exceder o limite da alínea antecedente: 3% (três por cento);

▫ *II – nas demais transmissões a título oneroso: 3% (três por cento).*

◆ **Parágrafo único.** *Optando o contribuinte por promover o recolhimento antecipado do ITBI, nas condições dos parágrafos 1º a 4º do art. 55 desta Lei, a alíquota prevista nos incisos I, “b”, e II, deste artigo será de 1,8% (um vírgula oito por cento).*

O artigo remete aos parágrafos 1º a 4º do art. 55 da Lei 15.563/91, as condições para que o contribuinte tenha gozo do benefício fiscal, abaixo:

Art. 55. *O imposto será pago:*

...

§ 1º Para fim de gozar de alíquota reduzida de 1,8% (um vírgula oito por cento) prevista no parágrafo único do art. 52 desta Lei, o contribuinte poderá optar, em substituição ao recolhimento do imposto nos prazos estabelecidos nos incisos I e II do caput, por realizar o pagamento antecipado do ITBI, em até 30 (trinta) dias da data da assinatura do instrumento particular que formalizar o compromisso da transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis, nas negociações em que o preço seja pago à vista ou quitado em período não superior a 1 (um) ano;

§ 2º Tratando-se de negociação em que o preço seja quitado em período superior a 1 (um) ano, o prazo para recolhimento antecipado do ITBI com base na alíquota de 1,8% (um vírgula oito por cento) prevista no parágrafo único do art. 52 desta Lei será de 90 (noventa) dias da data da assinatura do instrumento particular que formalizar o compromisso da transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis.

§ 3º Nos casos de imóveis em construção, o prazo para recolhimento antecipado do ITBI com base na alíquota de 1,8% (um vírgula oito por cento), prevista no parágrafo único do art. 52 desta Lei, será de 90 (noventa) dias, contado da data da concessão do “habite-se”.

Observa-se que ente tributante definiu as regras para que o contribuinte consiga o benefício fiscal.

No caso específico da contenda, o peticionário informa que adquiriu em regime de condomínio fechado, entretanto, o direito aquisitivo da unidade imobiliária somente ocorreria após o pagamento integral de todas as cotas e que após o término da obra e a concessão do “habite-se” é que deveria contar o prazo de 90 (noventa) dias. Detalha que a contribuinte entrou com o processo no prazo fazendo jus a alíquota de 1,8% (um vírgula oito por cento) nos termos do art. 55, §3º do CTM.

No setor econômico de empreendimentos imobiliários existem, em regra, dois grandes sistemas. O sistema de incorporação imobiliária por empreitada, art. 55 da Lei 4.591/64 e o sistema de incorporação por administração (condomínios fechados), art 58 da Lei 4.591/64.

O julgador de 1º Instância já fez referência em seu voto das diferenças e consequências de cada regime no tocante a tributação do ITBI, trago a definição, abaixo:

Na incorporação imobiliária, disciplinada pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a obra pertence a incorporadora, arcando essa com todos os riscos inerentes ao empreendimento. O adquirente da unidade autônoma, mediante o pagamento de um preço certo e previamente determinado, tem direito a uma futura promessa de transferência do imóvel. Sendo assim, o adquirente da unidade autônoma celebra o contrato de imóvel ainda em construção, havendo perfeita subsunção do ato ao disposto no §3º do artigo 55 da Lei 15.563/91, só iniciando a contagem do prazo de 90 dias a partir da ciência do "habite-se".

Já nos condomínios fechados, a obra pertence aos condôminos, assumindo esses todos os riscos a ela inerentes. Esses condôminos, que têm o direito à propriedade das frações ideais, contratam uma construtora para realizar a obra. Por outro lado, não há um preço fixo, mas um custo estimado que pode variar no decorrer da construção. Se, por exemplo, um condômino ficar inadimplente é possível que os valores a serem pagos pelos demais venham a aumentar. No caso de indenização em virtude de acidente de trabalho, idem. Em tal situação, o direito à fração ideal surge desde a celebração do contrato, devendo ser o prazo para o gozo benefício contado a partir da celebração do instrumento particular, nos termos dos §§1 e 2º do artigo 55 da Lei 15.563/91.

Desta feita, é necessário fazer uma análise no caso concreto, do termo de inscrição em condomínio fechado com reserva de fração ideal, fls 29/42CAF2º, para determinar se o mesmo, trata-se de uma incorporação ou um condomínio fechado.

Trago alguns pontos importantes do contrato para a análise, abaixo:

2ª INSTÂNCIA

EDIFÍCIO LIVING TOWER ANDRADE BEZERRA

TERMO DE INSCRIÇÃO EM CONDOMÍNIO FECHADO COM RESERVA DE FRAÇÃO IDEAL E OUTROS AJUSTES PRELIMINARES, VISANDO A CONSTRUÇÃO DO APARTAMENTO Nº 0203 (DUZENTOS E TRÊS), DO EDIFÍCIO LIVING TOWER ANDRADE BEZERRA, A SER CONSTRUÍDO NO LOTE DE TERRENO PRÓPRIO Nº 2, LOCALIZADO NA RUA FLORIANO FRANCISCO DE OLIVEIRA, Nº 111, NO BAIRRO DA TORRE, RECIFE-PE, QUE SE PACTUA EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, COMO ADIANTE SE DECLARA:

Conselho Administrativo Fiscal - 2ª Instância

DECLARAÇÕES INICIAIS: O **ADERENTE** declara, neste ato, que está aderindo a um Grupo de Condôminos, que será responsável por todos os custos da construção, do **EDIFÍCIO LIVING TOWER ANDRADE BEZERRA**, e que recebeu, previamente, a minuta do presente instrumento, a fim de examiná-la detidamente, portanto, as cláusulas e condições descritas neste Contrato são de sua inteira compreensão e alcance.

B) UNIDADE OBJETO DA PRESENTE INSCRIÇÃO-RESERVA: APARTAMENTO Nº **0203 (DUZENTOS E TRÊS)**, do **EDIFÍCIO LIVING TOWER ANDRADE BEZERRA** a ser construído conforme o declarado nos itens "D" (dê) e seguintes, mais sua respectiva fração ideal.

C) ESTIMATIVA DO CUSTO DO IMÓVEL RESERVADO: Fica o **ADERENTE** ciente de que o **custo estimado** de cada unidade imobiliária, englobando a fração ideal e a construção, é o seguinte:

...

E.3) Também declaram as partes contratantes que o referido empreendimento será construído sob a responsabilidade técnica da ora INTERVENIENTE ANUENTE, conforme o contrato de construção, adiante discriminado, onde todos os ônus dessa construção serão solidariamente assumidos pelo GRUPO DE CONDÔMINOS, o qual o ADERENTE passa a integrar, a partir deste ato.

E.4) A construção do empreendimento obedecerá ao disposto na Lei nº 4.591, de 16.12.1964, sob o regime de administração, também denominado “a preço de custo”, assumindo o GRUPO DE CONDÔMINOS a total responsabilidade solidária pelo pagamento do custo integral da obra, incluindo os encargos sociais, trabalhistas e previdenciários necessários à construção do referido empreendimento, bem como os ônus decorrentes de tributos e/ou quaisquer despesas com “habite-se” e emolumentos da escritura e registro imobiliário de sua respectiva unidade imobiliária.

I - DA ESCRITURA:

1.1) Correrão, por conta exclusiva do ADERENTE, todas as despesas, taxas e emolumentos cartorários relativos à escritura da fração ideal, inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI), laudêmio, bem como a averbação da construção (“habite-se”) e da inscrição municipal, perante o cartório de imóveis competente, tudo isso vinculado à sua respectiva unidade imobiliária.

Observa-se analisando o contrato que não se trata da modalidade de incorporação imobiliária por empreitada, haja vista que todas as obrigações referentes a construção do empreendimento são dos condôminos, não existe um custo definido, entre outros motivos. Neste sentido, apresento divergência ao julgamento de 1º instância que considerou o empreendimento como incorporação imobiliária por empreitada.

Verificando a documentação inclusa no processo, entendo que a relação existente tem características de construção por meio de condomínio fechado, e que a data de assinatura do termo de inscrição no condomínio fechado com reserva de fração ideal, fls.29/42CAF2º, dia 06 de março de 2014 seria o marco inicial para o gozo do benefício da alíquota de 1,8% (um virgula oito por cento). Desta maneira, a situação concreta estaria inclusa no art. 55, §2º da Lei 15.563/91, e não inclusa no art 55, §3º da Lei 15.563/91, como afirmou o julgador de 1º Instância.

Então, observa-se que o a adesão a construção em condomínio fechado não tem o mesmo tratamento tributário no tocante ao benefício da alíquota reduzida do ITBI do regime de construção de incorporação imobiliária.

É interessante, lembrar, que o entendimento da inclusão no art. 55, § 3º da Lei 15.563/91, com base na incorporação imobiliária, em muitos casos poderá até majorar o pagamento do tributo, haja vista a alteração da base de cálculo do tributo para o valor de mercado do imóvel pronto.

DECISÃO

Diante de todo exposto, entendo por conhecer e julgar procedente ao Reexame necessário, alterando a decisão de 1º Instância que enquadrou o benefício no art. 55, §3º da Lei 15.563/91, para enquadrar o benefício no art. 55, § 2º da Lei 15.563/91, ficando a alíquota em 3%(três por cento) .

Deve ser implementado o lançamento complementar pelo setor competente.

É o voto.

C.A.F., em, 29 de dezembro de 2020.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR**