

impugnante com a Caixa Econômica Federal (CEF) não configura modalidade de contratação da construção pelo regime de administração, também chamado a preço de custo, modalidade na qual a construção é realizada pelos adquirentes.

1.4. Trata-se, na realidade, de contrato que tem por objeto a compra e venda de unidade imobiliária a ser construída (coisa futura), sendo a contratação realizada sob o regime de "preço fechado", consoante o disposto no Art. 41 da Lei nº 4.591/64 e no Art. 483 do Código Civil.

1.5. Nessa modalidade, em que a construção é por conta e risco do incorporador (e não dos adquirentes), não há que se falar em aquisição de fração de terreno apenas, uma vez que está sendo adquirida, por "preço fechado", uma unidade imobiliária (fração ideal de terreno + benfeitorias) a ser entregue em data futura.

1.6. Diante da constatação de que o contrato firmado pelo impugnante tem por objeto a compra e venda de unidade imobiliária a ser construída (coisa futura), sendo a contratação realizada sob o regime de "preço fechado", deve o ITBI-IV incidir sobre o valor total da operação, restando afastada, in casu, a aplicação do § 4º do Art. 7º do Regulamento do ITBI-IV para fins de apuração da base de cálculo do imposto.

2. O sujeito passivo deverá quitar ou parcelar o débito fiscal dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de ciência desta decisão ou, em igual prazo, interpor recurso ordinário dirigido ao Conselho Municipal de Tributos, sob pena de inscrição do crédito tributário na Dívida Ativa do Município.

2.1. Considera-se data de ciência da decisão a data da publicação do extrato no Diário Oficial da Cidade, nos casos de contribuintes desobrigados ao credenciamento no Domicílio Eletrônico do Cidadão Paulistano – DEC, conforme dispõe a Instrução Normativa SF/SUREM nº 14/2015, alterada pela Instrução Normativa SF/SUREM nº 2/2016.

2.2. Considera-se data de ciência da decisão a data atribuída pelo Domicílio Eletrônico do Cidadão Paulistano – DEC, nos casos de contribuintes e/ou representantes legais obrigados ao credenciamento previsto no art. 1º da Instrução Normativa SF/SUREM nº 14/2015, alterada pela Instrução Normativa SF/SUREM nº 2/2016.

3. Nos termos do disposto na Instrução Normativa SF/SUREM nº 10/2019, eventual recurso ordinário deverá obrigatoriamente ser apresentado por meio do aplicativo Solução de Atendimento Virtual – SAV, disponibilizado no endereço eletrônico <https://sav.prefeitura.sp.gov.br/>, de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 23h59, e será acessível por meio de Senha Web ou certificado digital.

3.1. Para os casos previstos nos art. 2º e 3º da Instrução Normativa SF/SUREM nº 10/2019, que implicam a impossibilidade de protocolização de impugnações e recursos pelo SAV, eventual recurso deverá ser protocolizado no Centro de Atendimento da Fazenda Municipal (CAF), acompanhada dos documentos obrigatórios previstos em legislação própria e da cópia da decisão que concedeu a reabertura.

4. Intime-se o(s) requerente(s) da presente decisão mediante sua publicação no Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe o art. 28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2015-0.335.520-5 / Fernando Cordeiro / 363.234.258-07**

1. Em cumprimento ao disposto no Art. 39 da Lei Municipal nº 14.107/05, e à vista do parecer conclusivo consignado no processo, que passa a integrar a presente decisão:

1.1. CONHEÇO da impugnação oposta ao Auto de Infração nº 90.026.022-1 e, no mérito, JULGO-A IMPROCEDENTE, devendo o auto de infração ser mantido em todos os seus termos.

1.2. Não restou comprovado, de forma inequívoca, que a construção tenha sido incorporada ao imóvel pelos compradores, razão pela qual o imposto incide sobre o preço total da unidade autônoma, englobando o valor da fração ideal de terreno e da construção, restando afastada, in casu, a aplicação do § 4º do Art. 7º do Regulamento do ITBI-IV (anterior Decreto Municipal nº 51.627/10, atual Decreto Municipal nº 55.196/14) para fins de apuração da base de cálculo do imposto.

1.3. Nos termos do que dispõe o Art. 58 da Lei nº 4.591/64 (Lei das Incorporações Imobiliárias), o contrato firmado pela impugnante com a Caixa Econômica Federal (CEF) não configura modalidade de contratação da construção pelo regime de administração, também chamado a preço de custo, modalidade na qual a construção é realizada pelos adquirentes.

1.4. Trata-se, na realidade, de contrato que tem por objeto a compra e venda de unidade imobiliária a ser construída (coisa futura), sendo a contratação realizada sob o regime de "preço fechado", consoante o disposto no Art. 41 da Lei nº 4.591/64 e no Art. 483 do Código Civil.

1.5. Nessa modalidade, em que a construção é por conta e risco do incorporador (e não dos adquirentes), não há que se falar em aquisição de fração de terreno apenas, uma vez que está sendo adquirida, por "preço fechado", uma unidade imobiliária (fração ideal de terreno + benfeitorias) a ser entregue em data futura.

1.6. Diante da constatação de que o contrato firmado pelo impugnante tem por objeto a compra e venda de unidade imobiliária a ser construída (coisa futura), sendo a contratação realizada sob o regime de "preço fechado", deve o ITBI-IV incidir sobre o valor total da operação, restando afastada, in casu, a aplicação do § 4º do Art. 7º do Regulamento do ITBI-IV para fins de apuração da base de cálculo do imposto.

2. O sujeito passivo deverá quitar ou parcelar o débito fiscal dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de ciência desta decisão ou, em igual prazo, interpor recurso ordinário dirigido ao Conselho Municipal de Tributos, sob pena de inscrição do crédito tributário na Dívida Ativa do Município.

2.1. Considera-se data de ciência da decisão a data da publicação do extrato no Diário Oficial da Cidade, nos casos de contribuintes desobrigados ao credenciamento no Domicílio Eletrônico do Cidadão Paulistano – DEC, conforme dispõe a Instrução Normativa SF/SUREM nº 14/2015, alterada pela Instrução Normativa SF/SUREM nº 2/2016.

2.2. Considera-se data de ciência da decisão a data atribuída pelo Domicílio Eletrônico do Cidadão Paulistano – DEC, nos casos de contribuintes e/ou representantes legais obrigados ao credenciamento previsto no art. 1º da Instrução Normativa SF/SUREM nº 14/2015, alterada pela Instrução Normativa SF/SUREM nº 2/2016.

3. Nos termos do disposto na Instrução Normativa SF/SUREM nº 10/2019, eventual recurso ordinário deverá obrigatoriamente ser apresentado por meio do aplicativo Solução de Atendimento Virtual – SAV, disponibilizado no endereço eletrônico <https://sav.prefeitura.sp.gov.br/>, de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 23h59, e será acessível por meio de Senha Web ou certificado digital.

3.1. Para os casos previstos nos art. 2º e 3º da Instrução Normativa SF/SUREM nº 10/2019, que implicam a impossibilidade de protocolização de impugnações e recursos pelo SAV, eventual recurso deverá ser protocolizado no Centro de Atendimento da Fazenda Municipal (CAF), acompanhada dos documentos obrigatórios previstos em legislação própria e da cópia da decisão que concedeu a reabertura.

4. Intime-se o(s) requerente(s) da presente decisão mediante sua publicação no Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe o art. 28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2016-0.012.321-6 / KOSTAKOY HOLDING S/A / 13.312.841/0001-86**

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documentos de fls. 38 a 40,

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto segue:

1.1- NÃO CONHEÇO da Impugnação oposta aos All 90.026.116-1, 90.026.117-1, 90.026.118-8 decorrentes da Decisão de Indeferimento do Pedido de Não Incidência de ITBI-IV no Processo 2011.0.160.491-0, pois a

Impugnação aos All 90.026.116-1, 90.026.117-1, 90.026.118-8 foi analisada e JULGADA IMPROCEDENTE no P.A. 2016.0.012.331-3;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/1991, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966), artigo 156 da CF;

3. Intime-se o contribuinte, e seu representante legal, da presente decisão

mediante comunicação pelo Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe

o art.28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2016-0.021.833-0 / PAÚBA IMÓVEIS DE LAZER LTDA / 55.706.048/0001-01**

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documento de fls. 26 e 27,

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto segue:

1.1- NÃO CONHEÇO da Impugnação oposta ao All 90.026.078-5

decorrente do Indeferimento de Pedido de Não Incidência de ITBI-IV -

2011.0.267.742-2, pois o All 90.026.078-5 já foi cancelado em virtude de

decisão judicial; A instância administrativa encontra-se definitivamente

encerrada nos termos do artigo 27, III da Lei 14.107/2005;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/1991, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966); artigo 30 § 1º e artigo 27, III da Lei

14.107/2005;

3. Intime-se o contribuinte, e seu representante legal, da presente decisão

mediante comunicação pelo Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe

o art.28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2016-0.021.817-9 / PAÚBA IMÓVEIS DE LAZER LTDA / 55.706.048/0001-01**

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documento de fls. 36 e 37,

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto segue:

1.1- NÃO CONHEÇO da Impugnação oposta aos All 90.026.081-5 e

90.026.080-7 decorrentes do Indeferimento de Pedido de Não Incidência de

ITBI-IV - 2011.0.267.742-2, pois os All 90.026.081-5 e 90.026.080-7 já

foram cancelados em virtude de decisão judicial; A instância administrativa

encontra-se definitivamente encerrada nos termos do artigo 27, III da Lei

14.107/2005;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/1991, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966); artigo 30 § 1º e artigo 27, III da Lei

14.107/2005;

3. Intime-se o contribuinte, e seu representante legal, da presente decisão

mediante comunicação pelo Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe

o art.28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2016-0.014.520-1 / PAÚBA IMÓVEIS DE LAZER LTDA / 55.706.048/0001-01**

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documento de fls. 14 e 15,

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto segue:

1.1- NÃO CONHEÇO da Impugnação oposta ao All 90.026.083-1

decorrente do Indeferimento de Pedido de Não Incidência de ITBI-IV -

2011.0.267.742-2, pois o All 90.026.083-1 já foi cancelado em virtude de

decisão judicial; A instância administrativa encontra-se definitivamente

encerrada nos termos do artigo 27, III da Lei 14.107/2005;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/199-1, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966); artigo 30 § 1º e artigo 27, III da Lei

14.107/2005;

3. Intime-se o contribuinte, e seu representante legal, da presente decisão

mediante comunicação pelo Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe

o art.28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2016-0.021.808-0 / PAÚBA IMÓVEIS DE LAZER LTDA / 55.706.048/0001-01**

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documento de fls. 26 e 27,

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto segue:

1.1- NÃO CONHEÇO da Impugnação oposta ao All 90.026.082-3

decorrente do Indeferimento de Pedido de Não Incidência de ITBI-IV -

2011.0.267.742-2, pois o All 90.026.082-3 já foi cancelado em virtude de

decisão judicial; A instância administrativa encontra-se definitivamente

encerrada nos termos do artigo 27, III da Lei 14.107/2005;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/199-1, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966); artigo 30 § 1º e artigo 27, III da Lei

14.107/2005;

3. Intime-se o contribuinte, e seu representante legal, da presente decisão

mediante comunicação pelo Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe

o art.28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2016.0.012.331-3 / KOSTAKOY HOLDING S/A / 13.312.841/0001-86**

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documentos de fls. 46 a 48,

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto segue:

1.1-CONHEÇO da impugnação oposta aos All 90.026.116-1, 90.026.117-1,

90.026.118-8 decorrentes do Indeferimento do Pedido de Não Incidência de

ITBI-IV no Processo 2011.0.160.491-0 e, no mérito, JULGO-A

IMPROCEDENTE, mantendo-se os All em todos os seus termos, pelas

razões a seguir:

1.1.1- Verificou-se que não houve ausência de Notificação, pois os All

90.026.116-1, 90.026.117-1, 90.026.118-8 foram notificados por A.R. em

17/12/2015;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/1991, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966);

3. O sujeito passivo deverá recolher o Imposto devido, sob pena de inscrição

na Dívida Ativa ou poderá oferecer Recurso Ordinário ao Conselho Municipal

de Tributos no prazo de 30 dias contados a partir da data de ciência desta

decisão.

4. Nos termos do disposto na Instrução Normativa SF/SUREM nº 10/2019,

eventual recurso ordinário deverá obrigatoriamente ser apresentado por meio

do aplicativo Solução de Atendimento Virtual – SAV, disponibilizado no 2

endereço eletrônico <https://sav.prefeitura.sp.gov.br/>, de segunda a sexta-feira,

das 06h00 às 23h59, e será acessível por meio de Senha Web ou certificado

digital.

4.1. Para os casos previstos nos art. 2º e 3º da Instrução Normativa

SF/SUREM nº 10/2019, que implicam a impossibilidade de protocolização de

impugnações e recursos pelo SAV, eventual recurso deverá ser protocolizado

no Centro de Atendimento da Fazenda Municipal (CAF), acompanhada dos

documentos obrigatórios previstos em legislação própria e da cópia da decisão

que concedeu a reabertura.

5. Intime-se o contribuinte, e seu representante legal, da presente decisão

mediante comunicação pelo Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe

o art.28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2016.0.012.327-5 / KOSTAKOY HOLDING S/A / 13.312.841/0001-86**

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documentos de fls. 38 a 40,

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto

segue:

1.1- NÃO CONHEÇO da Impugnação oposta aos All 90.026.116-1,

90.026.117-1, 90.026.118-8 decorrentes da Decisão de Indeferimento do

Pedido de Não Incidência de ITBI-IV no Processo 2011.0.160.491-0, pois a

Impugnação aos All 90.026.116-1, 90.026.117-1, 90.026.118-8 foi analisada e

JULGADA IMPROCEDENTE no P.A. 2016.0.012.331-3;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/1991, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966), artigo 156 da CF;

3. Intime-se o contribuinte, e seu representante legal, da presente decisão

mediante comunicação pelo Diário Oficial da Cidade - DOC, conforme dispõe

o art.28, inciso I, da Lei Municipal nº 14.107, de 12/12/2005.

**2015-0.305.367-5 / BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. / 90.400.888/0001-42**

ADV: FABIO CAON PEREIRA - OAB-SP 234.643

1. Em cumprimento ao disposto no art. 39 da Lei Municipal nº 14.107, de

12/12/2005 e à vista do parecer consignado em documentos de fls. 114 a 123

peça técnica que passa a integrar a presente decisão, DE-TERMINO o quanto

segue:

1.1-CONHEÇO da impugnação oposta ao All 90.025.776-8 decorrente do

indeferimento do Pedido de Não Incidência de ITBI-IV no Processo

2015.0.167.212-2 e, no mérito, JULGO-A IMPROCEDENTE mantendo-se

o All em todos os seus termos, pelas razões a seguir:

1.1.1- Verificou-se que a empresa adquirente teve existência inferior ao

período estabelecido no previsto no parágrafo 1º do artigo 4º da Lei 11.154/91

(2 anos após a aquisição), nos termos do parágrafo 3º do mesmo artigo,

ficando prejudicada a comprovação de sua condição para fazer jus ao

benefício fiscal;

2. Base Legal: Artigos 3º, 4º, 5, 6, 7º, 7º-A, 7º B, 10, 12, 15 e 16 da Lei

Municipal nº 11.154/1991, e artigos 36, 37, 142 e 173 do Código Tributário

Nacional (Lei nº 5172/1966), artigos 49-A, 50, 1184 e 1188 do Código Civil,

artigo 156, § 2º, I da CF;