



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS E  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**SOLUÇÃO DE CONSULTA SF/DEJUG nº 10, de 01 de abril de 2016**

Retificação da Solução de Consulta SF/DEJUG nº 10/2009, publicada no DOC em 19/03/2009. *ITBI – Base de cálculo. “Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Financiamento de Imó-vel na Planta – Recursos FGTS”. ISS – Item 7.02 da lista de serviços constante do art. 1º da Lei 13.701, de 24 de dezembro de 2003.*

**O DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E JULGAMENTO**, no uso de suas atribuições legais, em especial à vista dos artigos 73 a 78 da Lei 14.107, de 12 de dezembro de 2005 e em conformidade com o que consta nos autos do processo administrativo nº. \*\*\*\*\*;

**ESCLARECE:**

1. Fica determinada a RETI-RATIFICAÇÃO da Solução de Consulta SF/DEJUG nº 10/2009, publicada no DOC em 19/03/2009, uma vez que a matéria foi objeto de reexame, nos termos abaixo.

2. Os item 9 e 10 da Solução de Consulta SF/DEJUG nº 10/2009, passam a ter a seguinte descrição:

“9. O ITBI incide sobre a totalidade do bem transmitido, inclusive considerando o preço da unidade autônoma futura, exceto nos casos em que, após a venda e compra das frações ideais de terreno, se comprove o efetivo poder de gestão dos adquirentes sobre a construção, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

9.1. A responsabilidade dos adquirentes pela contratação e gestão da construção é demonstrada, conforme dicção da mencionada lei, por exemplo, pela emissão em nome do condomínio de contratantes de todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção; pelo depósito de todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado à construção em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes da construção; bem como pela comprovação, nos casos de construção por empreitada, da constituição da Comissão de Representantes e de sua efetiva atuação na fiscalização do andamento da obra, da obediência ao projeto e às especificações, e, ainda, pela constatação de que a referida comissão exerce as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

9.2. No contrato apresentado pela consulente, em que pese a segregação da aquisição de frações ideais de terreno e do mútuo para construção de

empreendimento, trata-se, na verdade, de operação concomitante e atrelada, cujo objetivo é a venda e compra de unidade imobiliária futura, sendo essa a finalidade pretendida pelos adquirentes.

9.3. Não resta comprovado o efetivo poder de gestão dos adquirentes sobre a construção, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

10. Nesse caso, o ITBI incide sobre o valor total da operação, incluindo tanto o preço da venda da fração ideal de terreno quanto da unidade autônoma futura.”

3. Mantenham-se como estão os demais itens da Solução de Consulta SF/DEJUG nº 10/2009.

4. Promova-se a entrega de cópia desta solução de consulta à requerente e, após anotação e publicação, archive-se.

**Flávio Sampaio Dantas**

**Diretor do Departamento de Tributação e Julgamento - DEJUG**

SF/SUREM/DEJUG/DILEG/