

Ao MUNICÍPIO DE PORTO BELO-SC
ILUSTRÍSSIMA SRA. LUCIANE DOS SANTOS GARCIAS DE AVILA
ASSESSORA JURÍDICA

EUNICE SOUZA MELO SCHELLER, brasileira, viúva, professora aposentada, portadora do RG nº 1.227.848 e inscrita no CNPJ sob o nº 548.592.399-20, residente e domiciliada na Travessa Marcílio Dias, nº 40, apto 902, Jardim América, no município de Rio do Sul/SC, CEP 89.160-186, por intermédio de seus advogados que a esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, solicitar: **(i) parecer com o posicionamento adotado pela Municipalidade, no que se refere ao fato gerador do imposto sobre transmissão *inter vivos*, frente à recente decisão do STF, no sentido de somente considerar fato gerador a efetiva transferência da propriedade imobiliária; (ii) a emissão de certidão de não incidência de imposto (ITBI) em favor de Eunice Souza Melo Scheller, para fins de registro**, para o que apresenta os fatos a seguir articulados e a documentação anexa:

I. FATOS:

1.1. A Requerente firmou, na data de 04 de abril de 2017, Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda com a Construtora MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA., tendo como objeto a promessa de aquisição do apartamento nº 47, bloco A, nos termos do Quadro III do Anexo I do referido contrato **(Doc. 02)**.

1.2. Posteriormente, em 17 de agosto de 2021, a Requerente firmou, com a Sra. Maria de Fátima Rodrigues, Contrato Particular de Cessão de Direitos, por meio do qual cedeu os direitos imobiliários adquiridos por força da promessa de compra e venda estabelecida com a Construtora, ficando esta comprometida a transferir a propriedade do bem diretamente à Cessionária **(Doc. 03)**.

1.3. Ocorre que, no momento em que o ato foi levado a registro junto ao Tabelionato, a Requerente foi surpreendida com a notícia que a Cessionária não poderia receber o imóvel diretamente da Construtora, sendo necessário que o procedimento adotado fosse uma "Escritura Pública de Compra e Venda com Cessão de Direitos", porque, segundo o serventuário, não poderia excluir a participação da Requerente da negociação, em razão do nome desta constar na Convenção de Constituição Parcial de Condomínio, como sendo titular do direito pessoal de aquisição da unidade imobiliária **(Doc. 04)**.

1.4. Entretanto, o r. Tabelionato não compreendeu que este fato ocorreu antes da confecção do Contrato de Cessão de Direitos Imobiliários, ou seja, o referido contrato transferiu os direitos pessoais de aquisição da Requerente para a Cessionária, Sra. Maria, tornando-a legítima possuidora deles, inclusive com aquiescência da Construtora.

1.5. O fato é que, iniciado o procedimento de escrituração, o r. Tabelionato exige que a Requerente (compromissária compradora originária) compareça como primeira adquirente do imóvel e, para tanto, exige o recolhimento do ITBI, nas duas relações negociais, ou seja, determina que o imóvel seja transmitido da Construtora (promitente vendedora) para a Requerente (compromissária compradora) e da Requerente para a Cessionária, Sra. Maria, discordando com a escrituração do imóvel diretamente da Construtora à Cessionária.

1.6. Todavia, o ato que modificará a propriedade do imóvel, é aquele proveniente do negócio jurídico firmado no Contrato de Cessão de Direitos Imobiliários, não havendo motivo para justificar a dupla incidência do imposto sobre um único registro na matrícula imobiliária.


1.7. Ademais, vale ressaltar que recentemente o STF julgou Agravo em Recurso Extraordinário - ARE 1294969 (**Doc. 05**), no qual foi reconhecida, por unanimidade, a existência de repercussão geral e assentado o entendimento de que **somente incidirá ITBI sobre a efetiva transmissão da propriedade.**


II. REQUERIMENTOS:

2. Por esta razão, vem a Requerente solicitar que a Municipalidade emita: **(i)** parecer acerca do tema (incidência do ITBI frente ao novo posicionamento do STF) e aponte o posicionamento adotado; **(ii)** certidão de não incidência de imposto (ITBI) em favor da Requerente, Sra. Eunice Souza Melo Scheller (compromissária compradora e posteriormente cedente dos direitos imobiliários), a fim de possibilitar o prosseguimento do procedimento de escrituração do imóvel com o recolhimento de apenas um ITBI, qual seja, aquele incidente sobre a efetiva e real transmissão da propriedade (entre a Construtora à Cessionária).

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

Rio do Sul/SC, 23 de fevereiro de 2022.


FERNANDO MÜLLER
OAB/SC 17.397


LUCIANA ROITHER
OAB/SC 57.998