

Coordenadores

João Paulo Fanucchi de Almeida Melo

João Paulo Kalil Toledo

Luís Paulo Bambirra Silveira

**A TRIBUTAÇÃO DO
MERCADO IMOBILIÁRIO**
Estudos em Homenagem
ao Professor Valter Lobato



Belo Horizonte

2021



Copyright © 2021 Editora Del Rey Ltda.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida, sejam quais forem os meios empregados, sem a permissão, por escrito, da Editora.

Impresso no Brasil | Printed in Brazil

EDITORA DEL REY LTDA.

www.editoradelrey.com.br

Editor: Arnaldo Oliveira

Editor Adjunto: Ricardo A. Malheiros Fiuza
(*in memoriam*)

Coordenação Editorial: Letícia Neves

Diagramação e revisão: Know-how Editorial

Editora:
Rua dos Goitacazes, 71 – Lojas 20 a 24
Centro – Belo Horizonte – MG
CEP 30190-050

Comercial:
Tel.: (31) 3284-3284
vendas@editoradelrey.com.br

Editorial:
editorial@editoradelrey.com.br
Tel.: (31) 2516-3340

CONSELHO EDITORIAL:

Alice de Souza Birchai
Antônio Augusto Caçado Trindade
Antônio Augusto Junho Anastasia
Antônio Pereira Gaio Júnior
Aroldo Plínio Gonçalves
Carlos Alberto Penna R. de Carvalho
Dalmar Pimenta
Edelberto Augusto Gomes Lima
Edésio Fernandes
Felipe Martins Pinto
Fernando Gonzaga Jayme
Hermes Vilchez Guerrero
José Adércio Leite Sampaio
José Edgard Penna Amorim Pereira
Luiz Guilherme da Costa Wagner Junior
Misabel Abreu Machado Derzi
Plínio Salgado
Rénan Kfuri Lopes
Rodrigo da Cunha Pereira

T822 A tributação do mercado imobiliário: estudos em homenagem ao professor Valter Lobato / João Paulo Fanucchi de Almeida Melo, João Paulo Kalil Toledo, Luís Paulo Bambirra Silveira (coordenadores) Belo Horizonte: Del Rey, 2021. 418 p. Inclui bibliografia.

Inclui bibliografia.
ISBN 978 65 00 29226 8

1. Direito imobiliário Brasil. 2. Direito tributário Brasil. 3. Bens imóveis e impostos Brasil. I. Melo João Paulo Fanucchi de Almeida II. Toledo, João Paulo Kalil. III. Silveira, Luís Paulo Bambirra IV. T. Itulo.

CDU 347.235 (81)

SUMÁRIO

Apresentação	xi
Prefácio – Um advogado tenaz	xiii
Prefácio – E um professor ideal	xv
1 Um breve panorama da tributação da atividade imobiliária das pessoas físicas: regramento e formas lícitas de redução do ônus tributário nas operações de compra e venda	1
<i>Alessandra Machado Brandão Teixeira</i>	
<i>Laura Figueiredo Felix Lara</i>	
2 Incorporação imobiliária e os limites à incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISSQN	17
<i>Bruna Amorim Dias</i>	
<i>Alexandre Antônio Nogueira de Souza</i>	
3 A criação da sede de um TRF em Minas Gerais e a celeridade dos processos judiciais que afetam o mercado imobiliário	33
<i>André Prado de Vasconcelos</i>	
4 O ITBI e a inconstitucionalidade da exigência antes do registro imobiliário	67
<i>Bernardo Motta Moreira</i>	
<i>Thiago Duca Amoni</i>	
5 O contrato <i>Built to Suit</i> e as vantagens tributárias desta modalidade	83
<i>Cid Augusto Viegas Rangel</i>	
6 Imposto de Renda e permuta imobiliária: o caso das sociedades optantes pelo lucro presumido	113
<i>Fernando Daniel de Moura Fonseca</i>	
<i>João Paulo Kalil</i>	

7	Tributação das permutas no setor imobiliário.....	129
	<i>Gustavo André Muller Brigagão</i> <i>Eduardo Barboza Muniz</i>	
8	Não incidência de ISS na atividade imobiliária de locação de espaços para auto armazenamento: <i>self storage</i> e sua realidade no cenário brasileiro	143
	<i>Gabriele J. Silva</i> <i>Luís Paulo Bambirra Silveira</i>	
9	O imposto sobre transferência onerosa de bens imóveis: planejamento tributário e meios de prova na legislação de Belo Horizonte	159
	<i>Rafhael Frattari</i> <i>Glauber Mesquita</i>	
10	A reclassificação contábil de imóveis e seus efeitos tributários: uma análise da jurisprudência do CARF	187
	<i>João Victor Araujo Dande</i> <i>Vitória Soares João Günther</i>	
11	Hipóteses restritivas para revisão de lançamento anterior de IPTU: erro de fato, fraude ou falta funcional	205
	<i>João Paulo Fanucchi de Almeida Melo</i>	
12	Evolução jurisprudencial a respeito da dedução dos materiais empregados na construção civil na base de cálculo do ISS: passado, presente e futuro	215
	<i>Juselder Cordeiro da Mata</i> <i>José Antonino Marinho Neto</i>	
13	Contribuições previdenciárias e os programas de participação nos lucros e resultados – PLR.....	235
	<i>Junia Roberta Gouveia Sampaio</i>	
14	A alteração do critério jurídico nas operações imobiliárias: impactos no ITBI.....	253
	<i>Lilian Cláudia de Souza</i> <i>Mariane de Sousa Assis Resende</i>	

- 15 **A imunidade do ITBI na extinção da pessoa jurídica** 273
Luis Fernando Amaral Bednarski
- 16 **Controvérsias atuais acerca da incidência do IPTU ou do ITR sobre imóveis situados em área urbana** 307
Luiz Henrique Nery Massara
- 17 **A tributação pelo RET e o direito de permanecer no Regime até a conclusão da obra e vendas das unidades imobiliárias.....** 335
Maria Inês Murgel
- 18 **A função social do IPTU progressivo a luz do recente plano diretor de Belo Horizonte** 341
Olavo Lara Resende Baeta
Vitória Nejm Ziade
- 19 **A expansão da bitcoin no mercado imobiliário: desafios tributários nas aquisições de unidades imobiliárias por criptomoedas** 363
Paloma Campagnoli Matos
Pedro Henrique Alves Mineiro
- 20 **As vantagens da constituição das *holdings* e o planejamento sucessório nos âmbitos empresarial e familiar.....** 379
Patrícia Antonacci Neves
- 21 **A inconstitucionalidade e ilegalidade do IR na fonte nos aportes realizados por investidores-anjos: uma análise do artigo 5º da IN 1719-17 da SRFB à luz da lei complementar 155/16 e CR/88.....** 399
Pedro Henrique Silva Anselmo