



Câmara Municipal de Uberlândia

PLC 070/2023

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 070/2023 (1574/2023)

ASSUNTO: ALTERA A LEI Nº 4.871/1989, PARA DISPOR SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS", A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, 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.

AUTOR: VEREADOR ANDERSON LIMA

RELATÓRIO:

O presente projeto de lei complementar pretende alterar a lei nº 4.871/1989, que "Dispõe Sobre Transmissão "Inter Vivos", a Qualquer Título, por Ato Oneroso, 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", com o objetivo de alterar a base de cálculo sobre a transmissão "inter vivos" a qualquer título, por ato oneroso, 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 – ITBI.

Isso face decisão do STJ que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

TEXTO ORIGINAL	TEXTO PROPOSTO
Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor dos bens, no momento da transmissão ou cessão a eles relativos, segundo estimativa fiscal aceita pelo contribuinte.	Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor de mercado dos bens, no momento da transmissão ou cessão a eles relativos, segundo declaração emitida pelo contribuinte e entregue à Secretaria Municipal de finanças, por escrito ou por meio de processo eletrônico.
§ 1º Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte encaminhar requerimento à Secretaria Municipal de Finanças, juntando às suas expensas laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, na forma, condições e prazos a serem regulamentados pelo Chefe do Executivo.	§ 3º Não concordando com o valor alegado ou não merecendo fé a declaração entregue pelo contribuinte, caberá ao Secretário Municipal de Finanças instaurar Processo Administrativo Próprio, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional, no qual deverá constar laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, na forma, condições e prazos a serem regulamentados pelo Chefe do Executivo.
§ 2º - O valor estabelecido na forma deste	§2º O valor da transação alegado pelo



Câmara Municipal de Uberlândia

PLC 070/2023

artigo prevalecerá pelo prazo de 60 dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.	contribuinte em sua declaração goza de presunção relativa de que é condizente com o valor de mercado dos bens, não podendo o Município arbitrar previamente a base de cálculo do imposto com respaldo em valor referência por ele estabelecido unilateralmente
§ 3º O requerimento apresentado pelo contribuinte será encaminhado para exame e decisão do Secretário Municipal de Finanças que, para tanto, poderá determinar a realização de novas diligências.	§ 1º O requerimento apresentado pelo contribuinte, contendo a declaração do valor de transação dos bens, será encaminhado para exame e decisão do Secretário Municipal de Finanças no prazo de 60 (sessenta) dias, indo o qual, sem manifestação da repartição fazendária, considerar-se-á homologado de forma tácita.
§4º sem correspondência	§4º Após regular instauração, instrução e encerramento do Processo Administrativo Próprio, garantidos ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa, caso afastada a declaração entregue, será o imposto lançado de ofício, tendo como base de cálculo a arbitrada pela repartição fazendária.
§5º sem correspondência	§5º A base de cálculo do imposto não poderá ser vinculada à base de cálculo do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nem sequer como piso de tributação

Este é, em síntese, o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO:

O parecer é o pronunciamento de comissão, de caráter opinativo, sobre matéria sujeita a seu exame nos termos do artigo 134 do Regimento Interno (Resolução 031/2002).

Nos termos do inciso I do artigo 94 da Resolução supra, cabe às comissões, em razão de sua competência ou da finalidade de sua constituição apreciar os assuntos ou proposições submetidas ao seu exame e sobre eles emitir parecer.

Assim, são atribuições da Comissão de Legislação, Justiça e Redação nos termos do inciso IV do artigo 102 do Regimento Interno, a saber:

"Art. 102 - A competência de cada Comissão Permanente decorre



Câmara Municipal de Uberlândia

PLC 070/2023

da matéria compreendida em sua denominação incumbindo, especificamente:

(...)

IV - Legislação, Justiça e Redação:

- a) aspectos jurídico constitucional, legal e regimental das proposições, para efeito de admissibilidade e tramitação;
- b) adequação de proposições às normas legais e regimentais;
- c) redação final e proposição;
- d) análise de legalidade na publicidade dos atos oficiais;
- e) manifestar-se em recursos previstos neste Regimento. (grifos nossos)

Cabe a esta comissão analisar a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, a teor do disposto no inciso IV do art. 102 da resolução 031/2002 – Regimento Interno da Câmara Municipal e da Lei Complementar Federal n.º 095/98.

As alterações propostas, ao art. 7º, visam a adequar os procedimentos relativos ao lançamento do ITBI às recentes teses estabelecidas pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sob o rito dos recursos especiais repetitivos no Tema 1.113 e a corrigir algumas distorções verificadas na prática. Por ocasião do Tema 1.113, a Primeira Seção do STJ firmou as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. Por ter sido submetido o julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821- SP à sistemática dos recursos repetitivos, as teses firmadas devem ser aplicadas aos processos em que discutida idêntica questão de direito em todo o território nacional.¹

Primeiramente, a presente proposta legislativa buscou incorporar as teses estabelecidas pelo STJ ao Código Tributário Municipal, trazendo maior transparência e segurança jurídica aos contribuintes.

¹ <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em-condicoes-normais-de-mercado--define-Primeira-Secao.aspx>



Câmara Municipal de Uberlândia

PLC 070/2023

De acordo com a decisão, o Fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido *in concreto*, não sendo possível à Administração dispensar a participação do contribuinte no procedimento regular de constituição do crédito para estabelecer, antecipada e unilateralmente, a base de cálculo.

No que tange à base de cálculo, a expressão 'valor venal' contida no artigo 38 do CTN deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias", afirmou o magistrado.

Segundo ele, embora seja possível delimitar um valor médio dos imóveis no mercado, a avaliação de cada bem negociado pode sofrer oscilações positivas ou negativas, a depender de circunstâncias específicas – as quais também afetam a alienação em hasta pública, pois são consideradas pelo arrematante.²

Por esse motivo, é vedada a modalidade de lançamento de ofício do ITBI, tendo em vista que representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo, subvertendo o procedimento instituído no art. 148 do CTN ao inverter o ônus da prova ao contribuinte.

De qualquer forma, a decisão também deixa claro que o preço de venda não reflete necessariamente o valor de mercado e que eventual alienação por preço nitidamente incompatível com o valor de mercado, independentemente de sua motivação, não permite a adoção do preço como parâmetro para definição da base de cálculo, caso em que se justifica a instauração de procedimento de arbitramento pelo Fisco, sempre assegurando ao contribuinte o contraditório necessário para justificativa das peculiaridades que amparariam o valor declarado.

Da Fundamentação Jurídica

Primeiramente cumpre salientar que a Constituição Federal estabelece no artigo 30, inciso I, que é competência privativa do prefeito municipal legislar sobre assunto de interesse local.

² <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em->



Câmara Municipal de Uberlândia

PLC 070/2023

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)”

Num segundo momento, vale dizer que o artigo 7º, inciso I da Lei Orgânica Municipal, prevê:

“Art. 7º - Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)”

Logo, verifica-se que o mesmo versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, encontrando amparo no artigo 30, inciso I da Constituição da República e no artigo 7º, inciso I da Lei Orgânica Municipal.

A comissão apresenta **emenda redacional** a ementa, em atendimento ao dispositivo da LC 095/98 e decreto 9191/2017 e suas alterações;

EMENTA: ALTERA A LEI N.º 4871, DE 23 DE JANEIRO DE 1989, QUE “DISPÕE SOBRE TRANSMISSÃO “INTER VIVOS”, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, 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.”

É o parecer, s.m.j.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, opina o Relator da Comissão de Legislação, Justiça e Redação pela aprovação da tramitação da matéria com a emenda apresentada nos termos do § 1º do artigo 134 do Regimento Interno (Resolução 031/2002)

Sala das Comissões, 18 de abril de 2024