# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 21/2021

**ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 20, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2002, REVOGA DISPOSITIVO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 213, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2012, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 307, DE 14 DE JULHO DE 2017 E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 308, DE 14 DE JULHO DE 2017.**

**Art. 1º** Na Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2002, o art. 47, o art. 52 e seus parágrafos, o art. 54, o art. 62 e seu parágrafo, o art. 65 e seus parágrafos, o art. 66 e seus parágrafos e o art. 68 passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 47. O imposto não incide:

I - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
II - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º A não incidência prevista no inciso I é limitada ao valor pelo qual o imóvel foi integralizado ao capital da pessoa jurídica, ficando sujeito ao ITBI a diferença verificada entre tal valor e o valor venal do imóvel à época de sua transmissão, quando este for maior.

§ 2º O disposto no inciso II não se aplica quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda daqueles bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 3º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no §2º deste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas naquele parágrafo.

§ 4º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no §3º deste artigo levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.
(...)

Art. 52. Para fins de apuração e lançamento do imposto, que dar-se-á a partir da declaração do sujeito passivo, na forma do regulamento, considera-se valor venal o preço que o imóvel ou direito alcançaria, na data de ocorrência do fato gerador, numa operação de compra e venda à vista, em condições normais de mercado, dada a lei da oferta e da procura, considerando ainda o pleno conhecimento das partes quanto ao potencial, aproveitamento, uso e condições do imóvel.
(...)

Art. 54. A apuração da base de cálculo observará as seguintes situações específicas:

I - na transmissão de imóvel decorrente da dissolução de sociedade conjugal, a base de cálculo será o valor venal dos bens imóveis proporcional à fração pertencente ao cônjuge transmitente, considerando cada imóvel individualmente, sendo irrelevante a meação das partes;
II - na cessão onerosa de direitos hereditários formalizados no curso do inventário, será apurada a participação de cada um dos herdeiros, considerando cada imóvel individualmente, sendo irrelevante o quinhão das partes, incidindo o imposto sobre a fração que lhe for designada acima da sua participação original;
III - na arrematação judicial ou extrajudicial, na adjudicação, na venda judicial ou com autorização judicial, o valor da base de cálculo será aquele consignado no documento comprobatório como o valor da aquisição;
IV - na transmissão de terreno ou fração ideal que esteja edificado ao tempo da transmissão da propriedade, a base de cálculo será composta pelo valor do terreno e da edificação, salvo se inequivocamente comprovado que o adquirente assumiu o ônus da construção por conta própria.
(...)

Art. 62. Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados pelos notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos, os atos e termos relacionados à transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto ou do reconhecimento administrativo da imunidade, da não incidência ou da isenção, devendo o pagamento ou o reconhecimento ser lavrado na escritura e no registro de averbação do imóvel.

§ 1º O pagamento a que se refere o caput deste artigo terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, findo tal prazo, o contribuinte deverá requerer ao Município nova avaliação do valor venal do imóvel ou direito e, caso verificado variação no valor, recolher o complemento antes da lavratura, registro, inscrição ou averbação do ato ou termo relacionado.

§ 2º A certidão de não incidência, imunidade ou isenção terá o prazo de validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, findo tal prazo, o contribuinte deverá requerer ao Município nova certidão, sem a qual não será efetuada a lavratura, registro, inscrição ou averbação do ato ou termo relacionado.
(...)

Art. 65. Constatada a prática de atos definidos em lei como sonegação ou como crime contra a ordem tributária, devidamente comprovados em processo formal da administração tributária, observados os princípios do contraditório e a ampla defesa, será aplicada, a quem tenha praticado o ato, multa de 100% (cem por cento) do valor do imposto devido, monetariamente atualizado.

Parágrafo único. São solidariamente responsáveis aqueles que tenham concorrido ou participado do ato, bem como os que dele tenham conhecimento e, obrigados, deixaram de comunicar ao fisco.

Art. 66. Os tabeliães, escrivães e oficiais de registro de imóveis ficam sujeitos às seguintes penalidades:

I - multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município – UFM, sem prejuízo da responsabilidade solidária pelo imposto e acréscimos legais, para cada infração ao art. 62;
II - multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município – UFM, para cada infração aos incisos I a III, do art. 63;
III - multa de 10 (dez) Unidades Fiscais do Município – UFM, para cada informação omitida ou prestada incorretamente, relativa à obrigação prevista no inciso IV, do art. 63.

Parágrafo único. Sem prejuízo das penalidades previstas neste artigo, serão solidariamente responsáveis pelo imposto os tabeliães, escrivães e oficiais, quando se omitirem ou praticarem atos irregulares que culminarem com a falta de recolhimento ou o recolhimento a menor do tributo.
(...)

Art. 68. O contribuinte é obrigado a apresentar, na forma e prazo regulamentares, à repartição fiscal competente do Município, os documentos e informações necessários à apuração e lançamento do imposto."

**Art. 2º** Ficam alterados, na Lei Complementar nº 20, de 2002, o caput do art. 45 e o inciso IV do art. 63, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"Art. 45. O imposto 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 à sua aquisição – ITBI, tem como fato gerador:
(...)

Art. 63. (...)

IV - prestar informações relativas aos imóveis para os quais houve lavratura de ato, registro ou averbação, na forma, condições e prazos regulamentares.
(...)"

**Art. 3º** Ficam acrescidos, na Lei Complementar nº 20, de 2002, o inciso III ao art. 50 e o inciso IX ao art. 67, com as seguintes redações:

"Art. 50. (...)

III - cada um dos permutantes, na permuta em relação ao imóvel ou ao direito adquirido.
(...)

Art. 67. (...)

IX - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel."

**Art. 4º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 5º** Ficam revogados:

I - na Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2002, o inciso IV do art. 46, o art. 48, o art. 55, o art. 61 e o art. 64;
II - na Lei Complementar nº 213, de 20 de dezembro de 2012, o art. 9º;
III - a Lei Complementar nº 307, de 14 de julho de 2017; e,
IV - a Lei Complementar nº 308, de 14 de julho de 2017.

Prefeitura de Itajaí, 27 de julho de 2021.

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**
Prefeito Municipal

**GASPAR LAUS**
Procurador-Geral do Município

**MENSAGEM 035/2021**

Exmo. Sr.
Ver. MARCELO WERNER
Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí

Senhor Presidente,

O Projeto de Lei Complementar incluso visa alterar dispositivos da Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2002, revogar dispositivo da Lei Complementar nº 213, de 20 de dezembro de 2012, revogar a Lei Complementar nº 307, de 14 de julho de 2017 e revogar a Lei Complementar nº 308, de 14 de julho de 2017.

Com o advento da Lei Complementar nº 307, de 14 de julho de 2017, e da Lei Complementar nº 308, de 14 de julho de 2017, a sistemática de apuração e lançamento do Imposto 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 à sua Aquisição - ITBI sofreu relevantes modificações, tornando-se espécie de tributo lançado por homologação, na forma do art. 150 do Código Tributário Nacional - CTN, onde cabe ao contribuinte recolher aos cofres municipais o valor que entende devido, sem prévia verificação do fisco municipal.

Tal sistemática acabou redesenhando, em Itajaí, a modalidade de lançamento originalmente desenhada para o ITBI, naturalmente praticada por quase a totalidade dos municípios brasileiros, dada a natureza do tributo. É certo que o lançamento por declaração, previsto no art. 147 do CTN, muito melhor se adequa à natureza e circunstâncias que cercam o imposto, conforme demonstrado a seguir.

As modalidades de lançamento por homologação e por declaração, em parte, se assemelham, pois cabe ao próprio contribuinte declarar o quanto de imposto é devido. A grande diferença entre as modalidades está no momento em que o Fisco fará a revisão da declaração prestada pelo contribuinte; na primeira modalidade, haverá o pagamento antecipado, e este será revisado pelo Fisco apenas posteriormente à transmissão do imóvel junto ao Ofício de Registros. E, dado o volume de ocorrências, tal retificação tende a ser feita apenas após passado considerável tempo (entre 3 e 5 anos após a transmissão do imóvel). Já na segunda modalidade, o valor declarado pelo contribuinte será revisado de imediato, antes mesmo do seu pagamento e da ocorrência do fato gerador do imposto.

Vê-se, em ambos os casos que o valor apresentado pelo contribuinte será obrigatoriamente revisado pelo Fisco, mas, na forma atual, quando constatado pelo Fisco que o pagamento efetuado foi insuficiente, o contribuinte terá que arcar com correção monetária e juros referentes a todo o lapso entre o pagamento e a revisão, além de multa pelo pagamento a menor. Adicionalmente, o lapso traz agravada dificuldade na avaliação do valor venal do imóvel transmitido, já que a oscilação do mercado tende a ser relevante no período, dificultando para que a apuração do Fisco seja a mais precisa.

Já no lançamento por declaração, quando houver divergência entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor apurado pelo Fisco na retificação, a controvérsia sobre o valor do imóvel dirá respeito ao momento da discussão, tornando infinitamente mais fácil a sua resolução. Ainda, mesmo se a conclusão da controvérsia apontar para a necessidade de pagamento de valor superior ao originalmente declarado, este será recolhido sem a incidência de nenhuma correção, juros ou multa, já que o fato gerador do tributo ainda não terá ocorrido.

Logo, restam claras as largas vantagens que serão trazidas com a alteração legislativa proposta.

Em tempo, importante ressaltar que há precedentes contra a possibilidade de o ITBI ser lançado por homologação, entendendo tratar-se de tributo naturalmente lançado por declaração.

A sistemática atual vem trazendo duplo prejuízo aos munícipes, impondo, ao mesmo tempo, o agravamento dos valores a serem recolhidos pelos contribuintes notificados e a oneração dos cofres públicos com a ampliação da estrutura necessária à operacionalização do imposto, o que, em última leitura, também repercute no bolso do contribuinte.

O projeto busca ainda outros ajustes visando resguardar direitos do contribuinte, como a revogação do artigo 9º da Lei Complementar nº 213, de 20 de dezembro de 2012, que não permitia que o valor declarado pelo contribuinte fosse inferior ao constante na planta genérica do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU. Esta modificação, inclusive, já havia sido objeto de discussão iniciada nessa Casa Legislativa.

Objetivamente, as modificações sugeridas, na Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2002, são as seguir tratadas:

As alterações no caput do artigo 45, no inciso II do artigo 47, no caput do artigo 62, e no inciso IV do artigo 63, visam tornar o texto da lei municipal mais claros ou apenas adequá-lo aos termos utilizados pelo CTN e aos recentes entendimentos emanados pela Suprema Corte.

Já a revogação do inciso IV, do artigo 47, visa ampliar a possibilidade de não incidência do imposto quando da desincorporação do imóvel do capital da empresa; pelo texto atual tal desoneração se aplica apenas quando o imóvel retorna ao proprietário original. Contudo, seguindo o teor das mais recentes decisões judiciais, tal restrição será retirada do texto, passando a aplicar-se à desincorporação em caráter geral, independendo de quem vá receber o imóvel.

Já o conteúdo do inciso I do artigo 47 apenas foi transferido, passando a viger como inciso IX no artigo 67, melhorando a técnica legislativa, já que tal situação trata de isenção, juntando ela aos demais casos de mesma natureza.

O artigo 48 será revogado porque, com o novo texto, a situação nele tratada foi transferida para o artigo 47.

A supressão dos parágrafos do artigo 52, bem como a revogação da Lei Complementar nº 308/2017, se faz necessária à adequação do texto com a nova sistemática proposta, com a qual não se coadunam.

As alterações propostas ao artigo 54 visam reunir num único dispositivo diversas previsões acerca de situações em que a apuração da base de cálculo do imposto deve ser tratada de forma específica, juntando a previsão já atualmente constante neste artigo com outras que antes se encontravam dispersas no texto legal.

A revogação do artigo 55 tem a mesma natureza da revogação do artigo 9º da Lei Complementar nº 213/2012, anteriormente comentada. A base de cálculo do ITBI não pode ser vinculada a de outros tributos, sobretudo, a tributo cuja competência é de outro ente, como previsto no texto em vigor do artigo 55.

A alteração proposta no §1º e a inclusão do §2º ao artigo 62 cuidam da validade de guias e certidões emitidas pelo Município, uma vez que as situações e valores de que tratam podem tornar-se inaplicáveis pelo decorrer do tempo.

Logo, a fixação de validade visa evitar a instauração de ações fiscais e aplicação de penalidades decorrentes da utilização de certidões e pagamentos atemporais, permitindo a operacionalização eficiente da sistemática proposta.

Quanto ao artigo 61 e seus incisos, o texto mantinha restrição ilegal ao direito de restituição do contribuinte, limitando as situações em que ela seria possível. Com sua revogação, será permitida a restituição em todas as situações em que o CTN permita.

A modificação introduzida no artigo 65 elimina a multa atualmente existente, de 30%, pois, com a nova sistemática, não haverá mais, na prática, aplicação de multas, já que qualquer potencial discussão relativa ao valor a ser recolhido se dará antes do pagamento do imposto. Aproveitando o espaço vago deixado no texto legal pela supressão da atual multa, o artigo passará a tratar de multa a ser aplicada para casos excepcionalíssimos; casos em que o contribuinte, utilizando-se de artifício criminoso, leve o Fisco ao erro com o intuito de suprimir ou reduzir o valor do tributo. Veja-se, a partir do novo texto, somente haverá previsão de multa para prática de atos definidos como crime pela lei, não mais para simples infrações.

Da mesma forma que proposta a extinção da multa hoje existente no artigo 65, também se propõe a revogação da multa presente no artigo 64, já que um dos principais intuitos da mudança de sistemática proposta é a eliminação da aplicação de multas.

Seguindo, as penalidades outrora proporcionais ao valor do ITBI, que constam no artigo 66 e seus incisos, se mostravam, em alguns casos, demasiadamente agressivas para os registradores, pois eram fixadas com base no valor do imposto. Agora, serão fixadas em unidades fiscais, o que permite que sejam proporcionais à gravidade de infração praticada, não proporcionais ao valor do imposto devido por terceiro.

Portanto, resta esclarecido ponto a ponto as pretendidas alterações presentes neste Projeto de Lei Complementar o qual visa tornar a legislação municipal no tocante ao ITBI mais prática, atualizada com as mais recentes decisões judiciais e, consequentemente, favorável ao contribuinte.

Certos de que V. Exa e Ilustres Pares aprovarão a proposição encaminhada, antecipadamente agradecemos e aproveitamos o ensejo para renovar votos de admiração e apreço.

Atenciosamente,

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**
**Prefeito Municipal**

**GASPAR LAUS**
**Procurador-Geral do Município**