



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 22/2022**

**DÁ NOVA REDAÇÃO AO ARTIGO 52 DO CÓDIGO  
TRIBUTÁRIO MUNICIPAL - LEI COMPLEMENTAR Nº 20, DE  
30 DE DEZEMBRO DE 2002, E REVOGA DISPOSITIVOS.**

Art. 1º O art. 52 da Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2022, que institui o Código Tributário Municipal, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 52 - A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

§1º 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 e motivado (artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN);

§2º O método de apuração do valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido constante do caput, quando houver motivação para a instauração de processo administrativo, é aquele da Lei Complementar nº 308, de 14 de julho 2017, ficando vedado ao Município a adoção de qualquer método aleatório.”

Art. 2º Fica revogada a disposição do art. 9º da Lei Complementar nº 213, de 20 de dezembro de 2012.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### **JUSTIFICATIVA:**

A questão da apuração da base de cálculo do ITBI em Itajaí é controversa e tem gerado graves problemas para a Fazenda e para os Contribuintes, com dezenas de ações judiciais questionando a legalidade de atos administrativos afetos. Ocorre que, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça, **sob o rito dos recursos especiais repetitivos**, vejamos:

#### **STJ - Tema 1.113 - Repercussão Geral:**

- 1) 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;
- 2) **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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN);
- 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral<sup>1</sup>. (Grifou-se).

Do voto do ilustre relator da matéria, Ministro Gurgel de Faria, extrai-se, ainda:

Nesse panorama, verifica-se que a base de cálculo do ITBI é o valor venal em condições normais de mercado e, como esse valor não é absoluto, mas relativo, **pode sofrer oscilações diante das peculiaridades de cada imóvel**, do momento em que realizada a transação e da motivação dos negociantes<sup>2</sup>. (Grifou-se).

Ou seja, definitivamente o STJ pacificou a questão da base de cálculo do ITBI excluindo a planta genérica de valores do IPTU como referência, mesmo que subsidiária para apuração do valor venal, bem como de qualquer outro valor aleatório, **passando a valer expressamente o da declaração do contribuinte, que goza de presunção de boa-fé**, razão pela qual se propõe também a revogação do artigo 9º da LC 213/2012.

Por fim, o texto proposto para o artigo 52 do CTM está em estrita consonância com o comando jurisprudencial do Tribunal superior em comento. Pelo exposto, requer aos nobres edis apreciação e aprovação deste projeto de lei.

### **REFERÊNCIAS**

<sup>1</sup> <https://www.stj.jus.br/sites/portallp/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em-condicoes-normais-de-mercado-define-Primeira-Secao.aspx> Acesso em 13 mai 2022

<sup>2</sup> [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=integra&documento\\_sequencial=146418131&registro\\_numero=202000120791&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20220303&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=146418131&registro_numero=202000120791&peticao_numero=&publicacao_data=20220303&formato=PDF) pg 23 Acesso em 13 mai 2022

**SALA DAS SESSÕES, EM 13 DE MAIO DE 2022**

**RUBENS ANGIOLETTI**  
VEREADOR - Podemos



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**

