EMENDA SUBSTITUTIVA N° 3 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 21/2021

ALTERA REDAÇÃO DO ARTIGO 1º E SUPRIME O INCISO IV DO ART. 5º DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 21/2021.

Art. 1º O artigo 1º do Projeto de Lei Complementar 21/2021, passa a vigorar com a seguinte redação, no tocante à alteração proposta ao caput do art. 52 e seus parágrafos da Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2002:

"Art. 1º
[...]

"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 suprimido o inciso IV do art. 5º do Projeto de Lei Complementar n. 21/2021.

Art. 3º Esta emenda entra em vigor na data de sua aprovação.

JUSTIFICATIVA:

A presente emenda se justifica em razão de que 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[1]. (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[2]. (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 desta emenda ao referido projeto de lei.

REFERÊNCIAS

[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 Acesso em 13 mai 2022
[2] https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/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 10 DE JUNHO DE 2022

RUBENS ANGIOLETTI
VEREADOR - .