



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



EMENDA ADITIVA Nº 5 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 21/2021

**INCLUI PARÁGRAFOS À REDAÇÃO DO ART. 52 E
ACRESCENTA NOVO PARÁGRAFO AO PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR N.º 21/2021, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

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

"Art. 1º
[...]"

"Art. 52. [...]."

§ 1º O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado mediante a regular instauração de processo administrativo próprio.

§ 2º A base de cálculo do IPTU não poderá ser utilizada para fins de comparação da base de cálculo do ITBI, nem sequer como piso de tributação.

§ 3º No caso de arbitramento da base de cálculo, deverá ser respeitado o contraditório e a ampla defesa, vedada a utilização de valor de referência estabelecida de forma unilateral pelo Fisco Municipal.™™™™"

Art. 2º Fica acrescido novo artigo ao Projeto de Lei Complementar N.º 21/2002 com a inclusão de nova redação ao art. 70 da Lei Complementar N.º 20, de 30 de dezembro de 2002:

"Art. 4º Fica alterado, na Lei Complementar N.º 20, de 2002, o caput do art. 70, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 70 - Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé os esclarecimentos e as declarações prestadas, os documentos emitidos e os recolhimentos efetuados pelo contribuinte ou por terceiro obrigado, o órgão fazendário municipal competente deverá instaurar procedimento de fiscalização, devidamente regulamentada por Decreto, para



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



derruir a presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte.

Parágrafo único. Fica resguardado o direito do contribuinte de apresentar avaliação contraditória, na forma, prazo e condições regulamentares."

Art. 3º Renumerar-se os demais artigos do Projeto de Lei Complementar N.º 21/2021.

Art. 4º Esta Emenda Aditiva entrará em vigor juntamente com o Projeto de Lei Complementar N.º 21/2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



JUSTIFICATIVA:

A presente emenda aditiva é um pleito da Associação Empresarial de Itajaí - ACII junto a este parlamentar, e visa alterar “a base de cálculo do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) no âmbito do Município de Itajaí e dá outras providências”, isto, pois, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema nº 1.113), por meio da 1ª Seção da Corte, definiu a base de cálculo do ITBI como sendo: “**o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado**”.

Vale ressaltar que o ITBI é imposto incidente sobre a transmissão intervivos de bens imóveis e de direitos a eles relativos, previsto no art. 156, inc. II da Constituição Federal e artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional, vejamos,

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

[...]

II - transmissão "intervivos", 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;

O ITBI tem como fato gerador a transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso (não gratuito), 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.

Assim, por tratar-se de imposto municipal, cada Município poderá estipular a alíquota conforme diretrizes preestabelecidas, devendo esta ser aplicada sobre o valor venal dos bens imóveis transmitidos ou direitos reais cedidos, conforme expresso no Código Tributário Nacional.

A Lei Complementar Municipal nº 20/2002 definiu como base de cálculo do ITBI o valor venal (artigo 51[1]).

O artigo 52 determina, para fins de recolhimento do imposto, o seguinte:

Art. 52 Para efeito de recolhimento do imposto deverá ser utilizado **o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, aquele que for maior**, atualizado monetariamente, de acordo com a variação dos índices oficiais, no período compreendido entre 1º de janeiro e a data em que for lavrada a escritura ou instrumento particular. (grifo nosso)

Embora a lei preconize a utilização do "valor venal" ou do "valor declarado", sendo aplicado aquele que for maior, não há fixação de valor específico prévio em lei para o valor venal no âmbito do Município de Itajaí, e o próprio Juízo da Comarca de Itajaí vinha aplicando o entendimento de que o valor venal de IPTU seria subsidiário. No entanto este entendimento foi alterado.

Isto, pois a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821, de relatoria do Ministro Gurgel de Faria, decidiu, sob o rito dos recursos especiais repetitivos o Tema nº 1.113, quanto a controvérsia relativa à vinculação do ITBI à base de cálculo do IPTU e a (i)legalidade da adoção do valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal, como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI.

O Tema foi objeto de apreciação e definido recentemente, com publicação do Acórdão no DJe em 03/03/2022, no qual restaram fixadas 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



- 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.

Diante desse cenário, mister a modificação da legislação municipal, para que esta esteja em consonância com o que foi decidido pela Corte Superior.

A expressão "valor venal" deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias, que pode, ou não, coincidir com o valor da operação. Isso porque cada negócio jurídico tem sua particularidade, conforme extrai-se do voto do Relator do REsp nº 1.937.821.

Importa ressaltar que, embora seja possível dimensionar o valor médio dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado pode sofrer oscilações para cima ou para baixo deste valor médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, tais como a existência de benfeitorias, o estado de conservação do imóvel, os interesses pessoais do vendedor (necessidade da venda para despesas urgentes, mudança de investimentos, etc.) e do comprador (escassez do imóvel na região, proximidade com o trabalho e/ou com familiares, etc.) no ajuste do preço.

Devem ser consideradas não só as características do imóvel objeto da transação, tais como localização, tamanho, benfeitorias realizadas e o estado de conservação do bem, mas também outros aspectos relevantes, como as **oscilações de mercado e os interesses das partes contratantes**. Assim, não há como se vincular a base de cálculo do ITBI ao valor venal de IPTU, pois este último é alcançado mediante a apuração de elementos objetivos, como localização e tamanho do imóvel, que não são suficientes para demonstrar o valor de mercado do bem.

Pelo mesmo motivo, a mera comparação com outros imóveis de características semelhantes também não abarca todos os critérios acima delineados.

Assim, em prestígio ao Princípio da Boa-Fé, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, que só pode ser afastada por processo administrativo próprio em que se assegure o exercício do contraditório e da ampla defesa, consoante o disposto no art. 148 do Código Tributário Nacional, in verbis:

Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Neste contexto, caso não mereça fé a declaração do contribuinte quanto a base de cálculo do ITBI recolhido, a Administração Pública deverá iniciar procedimento fiscalização, intimando o contribuinte para fornecer cópia do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, bem como os comprovantes de pagamento da transação, para saber qual o efetivo valor do negócio jurídico, e assim, verificar se o ITBI foi recolhido de acordo.

Constituir crédito tributário com base em meras divulgações comerciais (sites de imobiliárias, por exemplo) não



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



corroborar o direito do Município em exigir o ITBI tendo esta informação como base.

Observa-se que a jurisprudência do próprio COMDECOM vem se firmando de acordo com a decisão proferida pelo STJ no julgamento do Tema 1.113:

As decisões deste Conselho, assim como de qualquer outro, necessariamente precisam estar voltadas para o mundo exterior, já que grande parte das demandas que por aqui tramitam desaguam no Poder Judiciário, e, neste cenário, na qualidade de Conselheiro do COMDECON não vejo alternativas plausíveis senão seguir os precedentes judiciais para desmaterializar o congestionamento das vias judiciárias com execuções fiscais ou ações anulatórias que poderiam ter sido resolvidas administrativamente.

Por fim, é preciso ter em mente também que o movimento da máquina judiciária além de contribuir para um cenário de insegurança jurídica eleva os gastos de toda a coletividade e indubitavelmente do Município, que ao cabo suporta todo o ônus do processo e não consegue reestabelecer os cofres públicos com o recebimento do “devido” Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, exação que lhe é constitucionalmente assegurada, por conta da irregular constituição dos créditos como demonstram os inúmeros precedentes judiciais que são do conhecimento deste conselho e de toda a sociedade itajaíense.

“não há como a Administração dispensar a participação do contribuinte no procedimento regular de constituição do crédito para estabelecer, antecipada e unilateralmente, a base de cálculo”. [REsp 1937821/SP (Tema 1113)]

(COMDECOM - Recurso 1330044/2020 - PROCESSO: 1920043/2018 - j. 17/03/2022)

Nesse mesmo sentido, ressalta-se que o Sindicato da Indústria da Construção Civil dos Municípios da Foz do Rio Itajaí promoveu AÇÃO COLETIVA DECLARATÓRIA em desfavor do Município de Itajaí (Autos nº 0301491-02.2015.8.24.0033), visando a suspensão da cobrança do ITBI de maneira arbitrária:

[...] não há qualquer parâmetro, seja legal, ou mesmo por meio de decreto, apesar de o Requerido alegar que houve a edição de Decreto, de nº. 10.346/14, que instituiu comissão para avaliação dos valores declarados para lançamento do ITBI. Atualmente, está em vigor o Decreto nº. 10.906/2017, que institui comissão multidisciplinar para tratar de meios e fontes a serem considerados pela Municipalidade para fins de apuração do valor venal de mercado de imóveis, para fins de homologação do cálculo do imposto de transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis - ITBI.

[...]

Observo que, na realidade, é como se a base de cálculo para fins de cobrança do ITBI no município de Itajaí fosse um “tipo aberto”. Embora previsto na lei como sendo o valor venal, a apuração deste valor não possui qualquer previsão ou método especificados em lei (e nem sequer por outra normativa), ferindo os Princípios da Legalidade e da Tipicidade, e, em consequência, da Segurança jurídica, em total afronta à nossa Carta Magna vigente.

Em decisões recentes, a Vara da Fazenda Pública da Comarca de Itajaí já vem exarando entendimento idêntico, em conformidade com o Tema 1.113 do STJ:

[...] a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1937821, de relatoria do Ministro Gurgel de Faria, decidiu pela repercussão geral da controvérsia relativa à vinculação do ITBI à base de cálculo do IPTU e à legitimidade da adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI (Tema 1.113).



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



[...] mister a adequação do entendimento anteriormente adotado por este Juízo para que esteja em consonância com o que foi decidido pela Corte Superior. [...] A expressão "valor venal" deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias, que pode, ou não, coincidir com o valor da operação. Isso porque cada negócio jurídico tem sua particularidade, Devem ser consideradas não só as características do imóvel objeto da transação, tais como localização, tamanho, benfeitorias realizadas e o estado de conservação do bem, mas também outros aspectos relevantes, como as oscilações de mercado e os interesses das partes contratantes.

Assim, não há como se vincular a base de cálculo do ITBI ao valor venal de IPTU, pois este último é alcançado mediante a apuração de elementos mais amplos e objetivos, como localização e tamanho do imóvel, que não são suficientes para demonstrar o valor de mercado do bem. Pelo mesmo motivo, a mera comparação com outros imóveis de características semelhantes também não abarca todos os critérios acima delineados.

[...]

Ante o exposto: I - DEFIRO o pedido de tutela de urgência para determinar, com fulcro no artigo 151, V3, do CTN, e no prazo de 5 dias, a suspensão da exigibilidade do crédito de ITBI [...].

(Ação Anulatória nº 5033078-20.2021.8.24.0033 - j. 02/05/2022)

Assim, concluímos que a presente Emenda Aditiva possui as seguintes justificativas:

Atualizar a legislação municipal de acordo com as premissas fixadas pelo STJ, no Tema nº 1.113;

Hoje não há qualquer parâmetro, seja legal, ou mesmo por meio de decreto, que institua comissão para avaliação dos valores declarados para lançamento do ITBI no Município;

Evitar a condenação do Município em honorários de sucumbência em eventual execução fiscal baseada em auto de infração contrário ao entendimento do STJ;

Garantir mais assertividade às autuações fiscais, reduzindo, conseqüentemente, os processos administrativos municipais, melhorando o fluxo das demais demandas e reduzindo gastos com a máquina processual administrativa.

O Município poderá instaurar procedimento de fiscalização, regulado via Decreto Municipal, para aferir a real base de cálculo do ITBI, ou seja, o valor venal da transação quando não merecer fé o valor declarado pelo contribuinte.

O lançamento de ofício do ITBI só poderá ser constituído após o regular trâmite do procedimento de fiscalização, caso constada diferença entre o valor declarado pelo contribuinte e o real valor venal do imóvel.

Nesta feita, com base nessas razões postas à vista, fundamentamos e apresentamos esta Emenda Aditiva ao Projeto de Lei Complementar nº 21/2021 e solicitamos aos nobres pares que deliberem pela sua aprovação.

[1] A taxa será devida integralmente, ainda que o anúncio seja explorado ou utilizado em parte do período considerado.

SALA DAS SESSÕES, EM 29 DE SETEMBRO DE 2022

RUBENS ANGIOLETTI
VEREADOR - .