



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2021

Autor: Ver. Eduardo Jardim Alves

Altera o artigo 06, caput, parágrafos 1º e 2º; da Lei Complementar 51 29 de Dezembro 2009, e alterações posteriores – ITBI – e estabelece que a base de cálculo do imposto deve considerar o valor declarado pelo contribuinte (sujeito passivo), bem como estipula a instauração de procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo pelo Agente Fiscal da Receita Municipal, passando a constar a seguinte redação:

Art. 06- A base de cálculo do imposto é o valor de mercado do imóvel, objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, informado na declaração prestada pelo contribuinte na guia de imposto, presumindo-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, em face do princípio da boa-fé objetiva.

§ 1º - Caso o valor declarado se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, o Agente Fiscal da Receita Municipal providenciará a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deverá apurar todas as peculiaridades do imóvel (benfeitorias, estado de conservação, etc.) e as condições que impactaram no caráter volitivo do negócio jurídico realizado, devendo ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

§ 2º - Os prazos da Fazenda Municipal para fins de verificar (caput) e/ou determinar (§1) a estimativa fiscal para pagamento do imposto ao contribuinte, será de até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da declaração prestada na guia de imposto ou da instauração do procedimento referido no parágrafo §1º.

Plenário Ledir Firmino Alves

Câmara Municipal de Vereadores de Xangri-Lá, Érico de Souza Jardim- Xoto

Xangri-Lá 18 de Abril de 2022.

Eduardo Jardim Alves
Vereador PP



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2021

Autor: Ver. Eduardo Jardim Alves

JUSTIFICATIVA

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o tributo que deve ser pago pelo adquirente na aquisição de um imóvel, de competência do município onde o imóvel se localiza. Em Xangri-Lá, o imposto deve ser pago antes da transmissão no cartório competente, antes da lavratura para transmissão que se formalizar por escritura pública ou antes da transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis nos demais casos.

A base de cálculo do imposto é o valor de mercado do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, atribuído pelo Agente Fiscal da Receita Municipal, considerando o estabelecido na Lei Complementar 51/2009, sendo utilizando como tal base de cálculo o “do imóvel, valor do mercado.

No caso do ITBI, a base de cálculo a ser considerar é o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado por fatores como benfeitorias, estado de conservação e as necessidades do comprador e do vendedor, tendo, portanto, que o fato gerador do imposto decorre de um negócio jurídico, visto que nasce de um acordo de vontades entre o alienante e o adquirente. Assim, os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. **Contudo, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (*Tema 1.113*), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu, em 09/03/2022, que a base de cálculo do imposto de ITBI informado/declarado pelo contribuinte presume-se correto, cabendo ao município, por meio de processo administrativo próprio, provar a existência de eventual fraude.**

Em outras palavras, em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

Ademais, o critério atualmente adotado e do valor de referência para a fixação da base de cálculo do ITBI, subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois, a toda evidência, resulta em arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo, bem como acaba por subtrair a garantia do contraditório assegurada ao contribuinte, cujo exercício pressupõe a prévia instauração de regular processo administrativo.

Já no ITBI, a base de cálculo deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente considerado, que, como visto, resulta de uma gama maior de fatores, motivo pelo qual o lançamento desse imposto se dá, originalmente e via de regra, por declaração do contribuinte, ressalvado o direito da fiscalização tributária de revisar o quantum declarado, por meio de regular instauração de processo administrativo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº /2021

Autor: Ver. Eduardo Jardim Alves

Dessa forma, dadas as características próprias do fato gerador desse imposto, bem como a decisão dos recursos especiais repetitivos (**Tema 1.113**), da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a sua base de cálculo do ITBI deverá ser realizada a partir da **declaração prestada pelo contribuinte**, ressalvada a prerrogativa da administração tributária de revisá-la, antes ou depois do pagamento, a depender da modalidade do lançamento, desde que instaurado o procedimento administrativo próprio, em que deverá apurar todas as peculiaridades do imóvel (benfeitorias, estado de conservação, etc.) e as condições que impactaram no caráter volitivo do negócio jurídico realizado, assegurados os postulados da ampla defesa e do contraditório que possibilitem ao contribuinte justificar o valor declarado.

Conclui-se, assim, que no caso do ITBI, a base de cálculo deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado também por fatores como benfeitorias, estado de conservação e as necessidades do comprador e do vendedor e, portanto, a base de cálculo do ITBI deve ser considerado o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU. Nesse sentido, o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, não podendo o Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Por fim, quanto à constitucionalidade da propositura, destaca-se que, de acordo com o artigo 24, incisos I, da Constituição da República, União e Estados da Federação estão autorizados a legislar, de forma concorrente, sobre assuntos relacionados ao direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico, tópicos que constituem o preciso objeto de atenção deste projeto de lei, motivo pelo qual não há que ser questionada sob esse aspecto.

Plenário Ledir Firmino Alves

Câmara Municipal de Vereadores de Xangri-Lá, Érico de Souza Jardim- Xoto

Xangri-Lá 18 de Abril de 2022.

Eduardo Jardim Alves
Vereador PP