



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 240, DE 25 DE ABRIL DE 2022.

**ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 7.100/2017,
PARA ADEQUAR OS ARTIGOS PERTINENTES À
TESE FIXADA PELO STJ EM JULGAMENTO DE
RECURSO REPETITIVO - TEMA 1.113, ACERCA
DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI.**

Art. 1º Ficam alterados e incluídos os seguintes dispositivos da Lei Municipal nº 7.100, de 20 de dezembro de 2017, que Disciplina o Sistema Tributário do Município, Consolida Leis e dispõe sobre o Código Tributário Municipal, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 213 O contribuinte que não concordar com o lançamento de créditos tributários ou não tributários e suas respectivas penalidades poderá, por petição, independentemente de prévio depósito, impugná-los nos seguintes prazos:

(...)

V - até 60 (sessenta) dias a contar da ciência do lançamento do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos (ITBI); (...)" (NR)

Seção I-A

Do Lançamento

"Art. 314-A O imposto é lançado pelo Fisco após prévio exame das informações prestadas pelo contribuinte por meio de declaração eletrônica." (NR)

"Art. 319 A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal de referência atribuído pelo Município ao imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, quando o valor declarado for incompatível com as condições normais de mercado.

(...)

§ 4º O Fisco poderá adotar processo eletrônico e simplificado para determinação da base de cálculo e apuração do imposto.

§ 5º O prazo para apreciação da declaração efetuada pelo contribuinte será de 14 dias.

I - Homologada a declaração, é constituído o crédito tributário;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

II - Verificados indícios de divergência de base de cálculo pelo Fisco, será notificada a instauração de processo administrativo simplificado que terá início com a concessão do prazo eletrônico de 07 (sete) dias, para que o contribuinte apresente os documentos que justifiquem o quantum informado na declaração eletrônica.

§ 6º Findo o prazo previsto no parágrafo 5º, inciso II, o Fisco elaborará, em até 14 (quatorze) dias, o Relatório Interno de Fiscalização descrito no artigo 189 e efetuará o lançamento do tributo.

§ 7º O lançamento prevalecerá pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados da sua ciência.

§ 8º A ciência do lançamento se dará de forma presumida depois de decorridos 35 dias contados da data do envio da declaração pelo contribuinte.

§ 9º Para lançamento do ITBI, é indispensável a prévia regularização das benfeitorias existentes perante os Órgãos competentes." (NR)

"Art. 324 No pagamento do imposto não será admitido parcelamento, devendo este ser efetuado no prazo previsto no artigo 319, § 7º." (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE VERANÓPOLIS, em 25 de abril de 2022.

WALDEMAR DE CARLI, Prefeito.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA I AO PL 240/2022

O presente Projeto de Lei tem por finalidade alterar a Lei Municipal nº 7.100, de 20 de dezembro de 2017, que Disciplina o Sistema Tributário do Município, Consolida Leis e dispõe sobre o Código Tributário Municipal.

O procedimento de cobrança de ITBI – Impostos de Transmissão (Onerosa) de Bens Imóveis - foi objetivo de análise pelo STJ no âmbito do REsp nº 1.937.821.

A primeira sessão do STJ, em sede de julgamento repetitivo do tema 1.113, REsp 1937821/SP, estabeleceu três teses relativas ao cálculo do imposto nas operações de transações imobiliárias, quais sejam:

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 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, art. 148^[1] do CTN - Código Tributário Nacional); e
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.

Dito isso, trataremos do assunto subdividindo-o em três dimensões: Da Base de Cálculo, Do Lançamento e Do Processo Administrativo Tributário.

DA BASE DE CÁLCULO

A respeito do tema, escreveu AIRES FERNANDINO BARRETO:

“A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos. O valor venal é necessariamente o valor do negócio realizado. A Constituição e o Código Tributário Nacional não exigem que o valor venal coincida com o valor da efetiva transação imobiliária, onde até os fatores subjetivos poderiam interferir na sua fixação. “...” Não se olvide que valor venal é o preço provável que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, diante de mercado estável e quando comprador e vendedor têm plena consciência do potencial de uso e ocupação que ao imóvel pode ser dado. Não se esqueça que o valor venal é mensuração extremamente difícil, porque influenciada por uma série de fatores internos e externos, de natureza subjetiva, o que impede seja transformada em número incontestado. Muito cuidado deve ter o aplicador da lei para que não extrapassar o valor dos imóveis” (in “Curso de Direito Tributário Municipal”, Editora Saraiva, 2009, páginas 294 e 295) (grifo nosso).

Esta afirmação é iluminadora, especialmente no que tange ao descolamento do valor venal e o

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://atos.veranopolis.rs.gov.br/editor/assinatura/validar> - com a chave:

D28KRUXZ5FL9I6I



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

valor efetivo da transação imobiliária. Significa dizer que, mesmo na hipótese de ocorrência de uma transação imobiliária regularmente realizada por determinado valor, este não necessariamente será a base de cálculo do ITBI, desde que demonstrada a incompatibilidade entre o valor transacional e o preço provável do imóvel.

O MINISTRO GURGEL DE FARIA, relator do REsp nº 1.937.821 - SP 2020/0012079-1, se aprofundou, em seu voto, nessa discussão de sobremaneira, cabendo destaque a duas citações:

“Aqui não se está afirmando que o preço de venda necessariamente reflete o valor de mercado, pois eventual alienação por preço nitidamente incompatível com este (valor de mercado), independentemente de sua motivação, não permite a adoção dele (o preço de venda) como parâmetro para definição da base de cálculo”.

No mesmo voto, foi colacionada jurisprudência que consubstancia o posicionamento.

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. ITBI. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO. LANÇAMENTO POR DECLARAÇÃO. DIVERGÊNCIA DO FISCO QUANTO AO VALOR VENAL DECLARADO PELOS COMPRADORES DO IMÓVEL. POSTERIOR LANÇAMENTO DE OFÍCIO (SUBSTITUTIVO). AUSÊNCIA DE PRÉVIO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. ART. 148 DO CTN. NECESSIDADE DE PERÍCIA JUDICIAL. 1. Cuida-se de agravo em recurso especial, que ora se traz a julgamento em conjunto com o próprio apelo raro, como permite o art. 1.042, § 5º, do CPC/2015. 2. Versa a lide sobre pedido de repetição de indébito, em que contribuintes reivindicam do Fisco Distrital a devolução de valor de ITBI alegadamente pago a maior, no âmbito de específica aquisição imobiliária. 3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC/2015, quando o Tribunal de origem dirime, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos. 4. **A jurisprudência do STJ já se manifestou no sentido de que, "constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN"** (REsp 261.166/SP, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/9/2000, DJ 6/11/2000, p. 192). 5. No caso concreto, nada obstante a considerável discrepância entre o valor declarado pelos contribuintes e aquele considerado como de mercado pela entidade tributante (o Fisco arbitrou valor equivalente a quase o dobro do informado pelos compradores do imóvel), a Corte de origem entendeu dispensável a realização de prévio procedimento administrativo fiscal para fins de lançamento do ITBI, afrontando, com isso, ao art. 148 do CTN. 6. Sob pena de supressão de instância, imperioso que os autos retornem ao primeiro grau de jurisdição, a fim de se implementar a avaliação pericial do imóvel objeto da exação, em modo de prova equidistante e imparcial, capaz de subsidiar o julgador na correta apuração do valor venal do bem, enquanto base de cálculo do incidente ITBI (art. 38 do CTN), ensejando o consequente e adequado deslinde da pretensão repetitória posta na exordial. 7. Agravo em recurso especial conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial dos contribuintes. (AREsp 1452575/DF, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA,

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://atos.veranopolis.rs.gov.br/editor/assinatura/validar> - com a chave:

D28KRUXZ5FL9I6I



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

PRIMEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 27/06/2019)

DO LANÇAMENTO

Consta na ementa do relatório do recurso especial que nos guia nesta análise:

“O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante”.

No caso específico do município, fundado em dispositivo legal, a modalidade adotada é a do lançamento por declaração. Isso se deve ao fato de que não há possibilidade do contribuinte efetuar o recolhimento do tributo previamente ao exame das declarações do contribuinte por parte da Fisco.

Eventualmente, poderia o município adotar modalidade diversa de lançamento, por homologação, contudo, na nossa visão, acarretaria, entre outras dificuldades, um problema central. A impossibilidade de o contribuinte ter certeza, na época da realização da transação, do valor a pagar a título de ITBI. Então, nos casos em que o valor do imposto cabível for fator decisivo a respeito da perfectibilização ou não do negócio jurídico, a análise será prejudicada.

Outro problema relevante está no lapso temporal entre o fato gerador e a análise para fins de homologação do crédito tributário. Dependendo da dimensão de tal lapso, fica severamente prejudicada a coleta de dados e elaboração de laudos técnicos que subsidiem o processo administrativo tributário.

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO TRIBUTÁRIO

“...em face do princípio da boa-fé objetiva, presume-se que o valor da transação declarado pelo contribuinte está condizente com o valor venal de mercado daquele específico imóvel, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, a justificar a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que justificariam o quantum informado”.

Extraído do relatório do MIN. GURGEL DE FARIA, este trecho traz consigo, além de uma orientação procedimental, o destaque à proteção do princípio do contraditório e ampla defesa consagrado na Constituição Federal^[2].

Logo, a operacionalização do referido dispositivo enseja a aplicação de rito processual em que fiquem evidenciados os fundamentos que levaram a Fisco a afastar o valor declarado pelo contribuinte e proceder o arbitramento de nova base de cálculo para cobrança do tributo.

Em outras palavras, o fisco municipal, ao identificar que o valor declarado não está dentro de um intervalo de normalidade de mercado, intervalo este que pode e deve ser determinado,

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://atos.veranopolis.rs.gov.br/editor/assinatura/validar> - com a chave:

D28KRUXZ5FL9I6I



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

deverá apresentar suas razões, que inclui indicadores de mercado, laudos, ofertas públicas, dando assim, a possibilidade do contribuinte, em sede de impugnação contraditar de pleno cada razão.

CONCLUSÃO

Apesar de ter causado certa agitação no mercado imobiliário, as teses firmadas na esfera do REsp nº 1.937.821 limitaram a Fisco quanto a forma, mas não quanto a sua função.

Ficou impedido o Município de utilizar base prévia, ou instrumento análogo – como Planta Genérica de Valores – como base de cálculo de ITBI.

Ademais, sublinhou o dever do Município, através da Fisco, de proporcionar ao administrado a condição de presunção de boa-fé de seus atos e declarações cabendo, para fins de afastamento desta, a realização de procedimento em que possa ser exercido contraditório e ampla defesa.

[1] 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.

[2] Art. 5º LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

Desta forma, justifica-se a alteração da Lei, visando adequá-la ao entendimento firmado pelo STJ.

Assim sendo, encaminhamos o presente Projeto de Lei para a devida tramitação na Câmara de Vereadores.

GABINETE DO PREFEITO DE VERANÓPOLIS, em 25 de abril de 2022.

WALDEMAR DE CARLI, Prefeito.

