MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS nº 024/2021

Senhor Presidente:

Submeto à apreciação de Vossa Excelência e demais nobre Vereadores, o anexo Projeto de Lei Complementar nº 002/2021, que estabelece alterações em dispositivos da Lei Complementar nº 26/2002, que disciplinam o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

A matéria deve ser regulamentada por Lei Complementar, a teor do Art. 146, Inciso III, da Constituição Federal e Art. 46, Inciso I, da Lei Orgânica Municipal.

O Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos – ITBI, se encontra regulamentado pelos nos Arts. 230 a 239, da Lei Complementar Municipal nº 026/2002. Sucede, porém, que, diante das inúmeras mudanças havidas, especialmente da orientação jurisprudencial, se afigura necessária a adoção de providências à atualização da matéria, uma vez que a legislação municipal não recebeu, ao longo do tempo, o devido tratamento. Com esse escopo, de promoção da devida atualização legislativa, é que o projeto foi elaborado, de forma a legislar sobre situações fáticas, que, até o presente momento, não recebiam a devida tributação, por falta de previsão legal.

O principal benefício trazido pela presente proposição, está atrelado à possibilidade de se estabelecer, no ordenamento jurídico municipal, uma legislação que dá uma maior abrangência as situações corriqueiras e que atualmente são definidas apenas em analogia, com base na legislação federal (Constituição Federal e Código Tributário Nacional) e em decisões dos Tribunais Superiores.

Não há se falar, no caso, em incidência da regra disposta no art. 14, inciso II, da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000.

Certo da importância da presente proposição legislativa e na certeza de que o projeto contará com o apoio de todos os edis, solicito sua apreciação por essa Casa Legislativa, esperando a aprovação da iniciativa e, na oportunidade, reitero os meus protestos de admiração e apreço aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 22 de junho de 2021.

MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito

Recebido
16:40

Excelentíssimo Senhor
Vereador PEDRO RAUBER
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
MARECHAL CÂNDIDO RONDON – PR

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 002/2021, DE 22 DE JUNHO DE 2021

ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI COMPLEMENTAR nº 26/2002, QUE REGULAMENTAM O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1° Fica alterado o Livro Segundo, Título II, Capítulo III, da Lei Complementar nº 026/2002, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"CAPÍTULO III
DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO BENS IMÓVEIS - "INTERVIVOS"

Seção I
DA INCIDÊNCIA, DOS CONTRIBUINTES E DO FATO GERADOR

Art. 230. Contribuinte do imposto é:

I - nas cessões de direito, o cessionário;

II - na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido;

III - nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou do direito transmitido.

Parágrafo único. Na alienação que se efetuar sem o recolhimento do imposto devido fica solidariamente responsável pelo tributo o transmitente e o cedente, além do titular do Ofício do Registro de Imóveis que efetuar o registro sem a comprovação do pagamento.

Art. 231. O imposto sobre a transmissão inter vivos, 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 a cessão de direitos à sua aquisição, incidirá nas seguintes hipóteses:

I - compra e venda;

II - dação em pagamento;

III - permuta;

IV - instituição de usufruto, uso e habitação;

V - mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel ou de direito a ele relativo e seu substabelecimento;

VI - arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;

VII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica ou para qualquer de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

(Segue/Fls.02)

VIII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica utilizada em pagamento de capital, naquilo que não representar a sua efetiva realização conforme hipóteses do art.231-B.

IX - reposições onerosas que ocorram:

a) referentemente aos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro;

b) nas divisões para extinção de condomínio de bens imóveis, quando qualquer condômino receber quota-parte cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

X - na instituição, translação, cessão ou extinção do direito de superfície;

XI - cessão de direito à herança ou legado de bens imóveis ou de direitos a eles relativos;

XII - cessão dos direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente à comissão;

XIII - instituição, translação e extinção de qualquer direito real sobre imóvel, exceto os direitos reais de garantia e as servidões;

XIV - distrato, consolidação e retrovenda;

XV - atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, ainda que não relacionados expressamente neste dispositivo.

Art. 231-A. O imposto é devido quando os bens imóveis transmitidos, ou sobre os quais versarem os direitos, se situarem no território deste Município, ainda que a mutação patrimonial decorra de ato ou contrato celebrado ou de sucessão aberta fora do respectivo território.

Art. 231-B. O imposto não incide nas seguintes hipóteses:

I – extinção do usufruto;

II - desincorporação dos bens ou dos direitos anteriormente transmitidos ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando reverterem aos primitivos alienantes;

III - transmissão ao alienante anterior, em razão do desfazimento da alienação condicional ou com pacto comissório, pelo não-cumprimento da condição ou pela falta de pagamento do preço;

IV - retrovenda e no retorno dos bens ao domínio do alienante em razão de compra e venda com pacto de melhor comprador;

V - usucapião;

VI - extinção de condomínio imobiliário;

VII - transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital e na transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

VIII - outorga onerosa do direito de construir e a alteração de uso do solo, bem como a transferência parcial ou total da titularidade do direito;

(Segue/Fls.03)

IX - transmissão de bens ou direitos de propriedade do Município de Marechal Cândido Rondon em operação de permuta, até o limite do valor dos bens ou direitos adquiridos pelo Poder Público em contrapartida.

§ 1º O disposto no inciso II, somente tem aplicação se os primitivos alienantes receberem os mesmos bens ou direitos em pagamento de sua participação, total ou parcial, no capital social da pessoa jurídica.

§ 2º Considera-se preponderante a atividade referida no inciso VII, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos decorrer das transações mencionadas.

§ 3º A preponderância referida no § 2º será apurada:

I - nos 02 (dois) anos anteriores e nos 02 (dois) anos subsequentes à aquisição;

II - se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, nos 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição;

III - no tempo em que permanecer ativa a adquirente, quando inferior aos prazos previstos nos incisos anteriores.

§ 4º Verificada a preponderância da atividade referida no inciso VII, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente, à data da transmissão, sobre o valor do bem ou direito nessa data, devendo o sujeito passivo declarar esta condição à Administração Tributária, no prazo de 30 (trinta) dias e recolher o imposto devido no prazo do art. 237-A, deste Código, sujeitando-se, tanto na omissão quanto na dissimulação, ao lançamento de ofício.

§ 5º Quando a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica for realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante não incidirá o imposto, ainda que verificada a preponderância da atividade referida no inciso VII.

§ 6º Para fins da não incidência prevista no inciso VII, considera-se receita operacional aquela realizada em consequência das atividades empresariais típicas da pessoa jurídica, excluindo-se as receitas financeiras, quando não decorrerem da atividade-fim da sociedade.

§ 7º A não incidência prevista no inciso VII, restringe-se ao valor do imóvel suficiente à integralização da cota do capital social, incidindo o imposto sobre o excedente do valor venal, se houver.

Art. 232. Considera-se ocorrido o fato gerador com o registro do título translativo de propriedade do bem imóvel ou de direito real a ele relativo, exceto os de garantia, na sua respectiva matrícula imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, ficando a transcrição no registro de imóveis competente condicionada a comprovação da exoneração tributária respectiva.

Parágrafo único. No mandato em causa própria, considera-se ocorrido o fato gerador na instituição do mandato, assim como em todos os substabele-

(Segue/Fls.04)

cimentos, ficando a transcrição definitiva no registro de imóveis competente condicionada a comprovação do recolhimento do imposto relativo à instituição e a cada um dos substabelecimentos.

Art. 232-A. Consideram-se bens imóveis para os fins do imposto:

I - o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente;

II - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;

III - o direito à sucessão aberta.

Art. 233. Para o registro do ato no Ofício competente, é obrigatória a comprovação do cumprimento da obrigação principal ou da exoneração tributária do ITBI, por meio de documento emitido/expedido pela Fazenda Municipal.

Parágrafo único. O reconhecimento da exoneração tributária não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto respectivo corrigido monetariamente desde a data da transmissão, se apurado que o beneficiado omitiu ou prestou informação falsa tendente a reduzir, modificar ou afastar a incidência do tributo.

Seção II
DA BASE DE CÁLCULO

Art. 234. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 1° Para a apuração da base de cálculo será observado:

I - na dissolução da sociedade conjugal, o valor dos bens imóveis incluídos no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse a meação;

II - na cessão onerosa de direitos hereditários formalizada no curso do inventário ou forma translativa de direito similar, o valor dos bens imóveis que ultrapassar o respectivo quinhão;

III - na arrematação, na adjudicação, na alienação extrajudicial e na venda com autorização judicial, aquele consignado no documento comprobatório como o valor da aquisição;

IV - na transmissão de terreno ou fração ideal que esteja edificado ao tempo da transmissão da propriedade, o valor do terreno e da edificação, salvo se realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador/adquirente, antes da promessa de venda ou escrituração;

V - na transmissão de terreno ou fração ideal com edificação inacabada ao tempo da transmissão da propriedade, o valor do terreno e da edificação no estado em que se encontrar, por ocasião da aquisição, mediante inequívoca comprovação;

VI - na transmissão de fração ideal de terreno com previsão de construção de unidade imobiliária para entrega futura, o valor venal do imóvel

(Segue/Fls.05)

como se pronto estivesse, salvo se comprovado que o contribuinte realizar a construção por conta própria ou por meio de terceiros contratados;

VII - nas operações de permuta de imóvel particular com bens ou direitos de propriedade do Município de Marechal Cândido Rondon, quando não houver coincidência entre os valores permutados, o montante que ultrapassar o valor dos bens adquiridos pelo particular em contrapartida.

§ 2º Na instituição do usufruto oneroso, o correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor venal do bem.

Art. 235. Não serão deduzidos da base de cálculo do imposto os valores de quaisquer dívidas ou gravames, ainda que judiciais, que onerem o bem, nem os valores das dívidas do espólio.

Seção III
DA ALÍQUOTA

Art. 236. A alíquota do imposto é:

I - nas transmissões efetuadas através de financiamento com prazo mínimo de 60 (sessenta) meses, realizados por meio do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e/ou com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para aquisição de casa própria:

a) sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (meio por cento);

b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento).

II - nas transmissões efetuadas por meio de programas habitacionais da Companhia de Habitação do Estado do Paraná (COHAPAR), 0,5% (meio por cento) sobre o valor venal, em favor do primeiro adquirente;

III - nos imóveis definidos pelo Município, como de interesse social (PROGRAMAS COMO: FAR, FGTS, PMCMV, CASA VERDE E AMARELA, ENTRE OUTROS), na primeira transmissão, desde que devidamente comprovada a referida condição: 0,5% (meio por cento).

IV - nas demais transmissões, o correspondente a 2% (dois por cento).

§ 1º A adjudicação do imóvel pelo credor hipotecário ou a sua arrematação por terceiros está sujeita a alíquota de 2% (dois por cento), mesmo que o bem tenha sido adquirido antes da adjudicação com financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 2º Será aplicada a alíquota prevista no inciso I, alínea "a", sobre o valor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, do contribuinte, utilizado para aquisição de imóvel.

Seção IV
DO PAGAMENTO

Art. 237. O imposto deverá ser recolhido antes do registro da transmissão no Ofício de Imóveis, sendo terminantemente vedada a transferência do imóvel no respectivo registro notarial sem a prova da quitação do tributo ou de sua exoneração.

(segue/Fls.06)

§ 1º Sem prejuízo do disposto no caput, a emissão da guia ou documento equivalente, para recolhimento do ITBI, deverá ser requerida no prazo de 30 (trinta) dias, contados:

I - do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for sentença judicial;

II - da expedição do documento hábil para o registro da transmissão quando a alienação decorrer de hasta pública;

III - da assinatura, pelo agente financeiro, do instrumento da hipoteca, quando se tratar de transmissão ou cessão financiada por instituição bancária;

IV - da ciência quanto a decisão da solução de consulta relativa à imunidade nos casos de integralização de capital social, quando devido o imposto.

§ 2º Na hipótese do inciso IV, do § 1º, a base de cálculo corresponderá à estimativa efetuada pela administração tributária, por ocasião do reconhecimento da exoneração tributária e o valor do imposto será atualizado a partir da data da ocorrência do fato gerador.

§ 3º O descumprimento ao § 1º, estará sujeito as aplicações de penalidades previstas em lei, especialmente aquela disposta no inciso II, do art. 117, deste Código.

Art. 237-A. O pagamento do imposto deverá ser realizado na forma regular, mediante documento hábil de arrecadação, emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 1º O imposto de que trata este capítulo, será recolhido em cota única e terá vencimento de 60 (sessenta) dias, perdendo os seus efeitos após este prazo e ficando sujeito a um novo pedido por ocasião da transmissão.

§ 2º Ultrapassado 01 (um) ano do efetivo recolhimento do tributo, sem a respectiva transmissão no Cartório de Registro de Imóveis competente, fica sujeito a reanálise do valor venal, permitindo-se, ao contribuinte, o aproveitamento do valor recolhido, tanto por tanto, a teor do art. 39, inciso II, deste Código, mediante requerimento.

Art. 237-B. O valor pago a título do imposto somente poderá ser restituído:

I - quando não se concretizar o ato ou negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento;

II - quando reconhecida a nulidade do ato ou do negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento, por decisão judicial, arbitral ou similar transitada em julgado, excetuando-se a comprovação de má-fé do adquirente;

III – quando considerado indevido por decisão administrativa final ou por decisão judicial, arbitral ou similar transitada em julgado.

Seção V
DO LANÇAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

(Segue/Fls.07)

(Projeto de Lei Complementar nº 002/2021, de 22/06/2021 / Fls.07)

Art. 238. O lançamento do imposto dar-se-á por declaração, ficando, o declarante, sujeito às penalidades previstas neste Diploma, em caso de declaração falsa ou omissa.

§ 1º O lançamento e a fiscalização do imposto competem, privativamente, aos agentes fiscais da Fazenda Municipal.

§ 2º Estão sujeitos à fiscalização, os contribuintes e as pessoas físicas ou jurídicas que interferirem em atos ou negócios jurídicos alcançados pelo imposto, bem como aquelas que, em razão de seu ofício, independentemente se judicial ou extrajudicial, pratiquem ou perante as quais devam praticar atos que tenham relação com o imposto.

Art. 238-A. As declarações feitas com inexatidão, contradição, omissão ou que a base de cálculo não corresponda a realidade imobiliária local, o imposto será objeto de lançamento a partir de uma base de cálculo arbitrada.

Parágrafo único. Discordando do lançamento, o contribuinte poderá encaminhar, por escrito, contados da data de sua ciência, Reclamação/Defesa, devidamente fundamentada e instruída, à Secretaria Municipal de Fazenda, seguindo-se a parte processual deste Código.

Art. 238-B. A Junta Comercial do Estado do Paraná, os notários e oficiais de registro, as instituições financeiras, as construtoras, as incorporadoras, as imobiliárias e as demais pessoas físicas e jurídicas que realizem ou que figurem como intermediários em compra e venda ou cessão de direitos reais relativos a bens imóveis, estabelecidos no Município de Marechal Cândido Rondon, são obrigados a prestar, à administração tributária do Município, quando solicitadas, informações relativas a todos os atos e termos lavrados, registrados, cadastrados, inscritos ou averbados, sob sua responsabilidade, referentes à transmissão ou cessão de direitos relativos a bens imóveis, inclusive caso possua registro ou arquivo de mandatos em causa própria, sem prejuízo do disposto no art. 197, do Código Tributário Nacional.

Parágrafo único. Quando os documentos e elementos juntados ao procedimento administrativo, tanto por parte dos interessados, quanto por parte da Administração Pública, constituírem prova de que as situações ou informações trazidas, ao referido procedimento, pela parte interessada, não condizem com a realidade, os atos ou negócios jurídicos praticados poderão ser desconsiderados, notoriamente quando presente a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária.

Art. 238-C. Não poderão ser registrados ou averbados, pelos Oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos de sua competência sem prova do pagamento do imposto devido ou do reconhecimento de sua exoneração.

§ 1º Os tabeliães ou escrivães farão constar, nos atos e termos que lavrarem, o valor venal identificado, nos termos do art. 234, deste Código, bem como o valor do imposto recolhido, a data da quitação e o número ou código

(Segue/Fls.08)

de identificação que o substitua, atribuído ao documento de arrecadação, pela Secretaria Municipal da Fazenda, sem prejuízos do cumprimento de normas afetas ao seu ofício.

§ 2º Em se tratando de exoneração tributária, os tabeliães ou escrivães farão constar, nos atos e termos que lavrarem, o valor venal identificado, nos termos do art. 234, deste Código, o número do respectivo documento comprobatório e a data de expedição do referido documento.

§ 3º Nos casos de exoneração parcial, aplica-se o descrito nos §§ 1º e 2º.

Seção VI
DAS ISENÇÕES E IMUNIDADES

Art. 239. São imunes ou isentos do imposto:

I - os contratos translativos de bens imóveis realizados entre a União e o Estado, entre estes e o Município;

II - os atos que fazem cessar a indivisão dos bens comuns;

III - as aquisições para associações beneficentes, culturais, rurais, das entidades sindicais dos trabalhadores, assim como as destinadas a instalações de estabelecimentos de ensino ou de assistência social, desde que comprovem a propriedade e a existência/funcionamento das respectivas associações e que apliquem integralmente, no País, os seus recursos, na manutenção dos seus objetivos institucionais;

IV - templos de qualquer culto, independente da fé professada.

Parágrafo único. O pedido de reconhecimento do benefício tributário será instruído com os documentos comprobatórios da pretensão.

Art. 2º Fica acrescido o inciso V, ao art. 117, da Lei Complementar Municipal nº 026/2002, com a seguinte redação:

" Art. 117 (...)

(...)

V – nos casos de impostos lançados por declaração:

a) constatado o não-cumprimento dos prazos legais para pagamento: multa de 10% (dez por cento) do valor do imposto atualizado;

b) constatada a falsidade de informações visando reduzir ou suprimir o seu valor: multa de 100% (cem por cento) da diferença apurada do valor do imposto atualizado;

c) deixar o sujeito passivo beneficiado por exoneração sob condição resolutiva de comunicar a ocorrência de fato excludente da exoneração no prazo legal: multa de 100% (cem por cento) do valor do imposto atualizado;"

Art. 3º Revoga-se o inciso IV, do § 6º, do art. 222, da Lei Complementar nº 26 de 2002.

(Segue/Fls.09)

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 22 de junho de 2021.

MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito

Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon - Paraná

PROTOCOLO GERAL 357/2021
Data: 23/06/2021 - Horário: 08:08
Legislativo