ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CONSTANTINA

PROJETO DE LEI 16/2022

Altera o Código Tributário do Município para adequar o fato gerador do ITBI, vinculando ao valor de transmissão do imóvel, e dá outras providências.

Art. 1º Fica alterado o art. 57 da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 57. A base de cálculo do imposto é o valor de mercado no momento da transmissão do bem imóvel."

Art. 2º Fica acrescido o art. 61-A à Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, com a seguinte redação:

"Art. 61-A. O valor de mercado do bem imóvel pode ser questionado pelo fiscal tributário mediante regular instauração de processo administrativo próprio, conforme determinado pelo art. 148 da Lei Federal nº 5.172, de26 de outubro de 1966."

Art. 3º Fica alterado o inciso III do art. 58 da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 58 (...)

III – o preço pago, se este for maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel."

Art. 4º Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014:

I - os incisos I e II, bem como os §§ 1º e 5º, todos do art. 57;
II – o art. 59 e seus incisos I, II e III;
III – o art. 62;

Art. 5º Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Constantina – RS, 25 de julho de 2022.

Angelo Guaresi
Vereador

JUSTIFICATIVA
PROJETO DE LEI 16/2022

O respectivo projeto de lei tem como objetivo central adequar uma incongruência legislativa. Isso porque o Egrégio Superior Tribunal de Justiça determinou, no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821, que a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deve considerar o valor do imóvel transmitido nas operações de compra e venda em condições normais de mercado.

Ou seja, não é o fiscal da Prefeitura Municipal que deve avaliar o imóvel para posterior incidência de ITBI, mas o valor de venda do imóvel que deve ser utilizado para o respectivo cálculo. Por isso, por exemplo, o STJ salientou que o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral, pois resultaria na inversão do ônus da prova em desfavor do contribuinte, em flagrante violação do art. 148 do Código Tributário Nacional.

Assim, o valor atribuído, caso a Prefeitura entenda por ser desconexo da realidade, é faculdade do fisco instaurar processo administrativo próprio para verificação do referido valor atribuído ao imóvel, não o contrário. Ainda, a manutenção deste tipo de base de cálculo acarreta – na opinião deste Vereador – uma flagrante inconstitucionalidade, haja vista que a base de cálculo no valor venal do imóvel através de uma planta genérica de valores aprovada pelo Legislativo local leva em conta fatores completamente diversos que a precificação de mercado.

Por exemplo, o cálculo do valor venal com base na planta genérica de valores não leva em conta se o apartamento é mobiliado ou não, a condição interna do apartamento ou até a segurança do bairro, fatores que influenciam diariamente o preço de mercado e suas oscilações. Desta forma, separar e deixar claro que o ITBI deve levar em conta o valor de mercado e não o valor venal do imóvel é, além de medida determinada por jurisprudência, uma medida de justiça com o contribuinte de Constantina.

Constantina – RS, 25 de julho de 2022.

Angelo Guaresi
Vereador