PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL
DE PETRÓPOLIS
GABINETE DO VEREADOR FRED PROCÓPIO

LIDO
EM: ___ / ___ / _____

_____
2º SECRETÁRIO

PROJETO DE LEI
PROTOCOLO LEGISLATIVO
PROCESSO Nº 1878/2024

DEFINE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI NO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS.

Art. 1º - Fica definida, como base de cálculo do ITBI, o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU.

§1º 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 conforme dispõe o artigo 148 do Código Tributário Nacional.

§2º O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI é de competência do munícipio e incide sobre a transação de compra e venda de imóveis, inciso II, Art. 156, da CF.

As prefeituras municipais costumam utilizar um valor venal de referência como base de cálculo do ITBI. Geralmente, esse valor de referência parte dos valores de IPTU e é complementado com informações de mercado, como transações imobiliárias informadas pelos contribuintes e convênios com empresas especializadas.

No entanto, muitas vezes, há uma diferença entre os valores fixados pelos municípios e o preço negociado pelo contribuinte. Desse modo, a base de

cálculo do imposto pode ser superior ao valor negociado pelo contribuinte, acarretando o recolhimento de ITBI à maior.

Neste contexto, o STJ através do Tema 1.113 (REsp 1937821) fixou 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;
>
> 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.”.

https://www.jusbrasil.com.br/artigos/stj-define-que-a-base-de-calculo-do-itbi-deve-ser-o-valor-da-transacao-negocial-do-imovel/2057635470

Sala das Sessões, 08 de maio de 2024



FRED PROCÓPIO
Vereador