# PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR EM Nº 004/2022

Altera a Lei Complementar nº 007, de 28 de dezembro de 1991 - Código Tributário e Fiscal do Município de Divinópolis.

**Art. 1º** O § 1º do art. 93 da Lei Complementar 007, de 28 de dezembro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 93. .....
.....
§ 1º O disposto neste artigo abrange os seguintes atos e contratos onerosos:
I - registro da escritura pública de compra e venda, pura ou condicional;
II - adjudicação judicial, quando não decorrente de sucessão hereditária;
III - instituição e cessão do direito real do promitente comprador do imóvel, nos termos do inciso VII do art. 1.225 e dos arts. 1.417 e 1.418, todos da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil;
IV - escritura pública de dação em pagamento;
V - arrematação em hasta pública administrativa ou judicial;
.....
VII - instituição ou renúncia do usufruto;
VIII - tornas ou reposição consistentes em imóveis, decorrentes de divisão para extinção de condomínio sobre imóvel ou de dissolução de sociedade conjugal, quando for recebida por qualquer condômino ou cônjuge quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua quota ideal, incidindo o imposto sobre a diferença apurada pelo órgão fazendário;
.....
X - quaisquer atos ou contratos onerosos que resultem em transmissão da propriedade de bens imóveis, ou de direitos a eles relativos, sujeitos à transcrição na forma da lei. "

**Art. 2º** O art. 93 da Lei Complementar 007, de 28 de dezembro de 1991, passa a vigorar acrescido do § 3º, com a seguinte redação:

"Art. 93. .....
.....

§ 3º Quando houver permuta envolvendo imóvel de propriedade do Município e o interesse público restar evidenciado, o imposto não incidirá sobre a transação."

**Art. 3º** O inciso I do art. 99 da Lei Complementar 007, de 28 de dezembro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 99. .....
I - nas transmissões por intermédio do sistema financeiro de habitação –SFH, quando da aquisição de imóveis até o valor de R$ 187.000,00, do Programa Social "Casa Verde e Amarela" ou outro que venha substituí-lo, nos mesmos moldes, a alíquota será de:
....."

**Art. 4º** O art. 99 da Lei Complementar 007, de 28 de dezembro de 1991, passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º, com a seguinte redação:

"Art. 99. .....
.....
§ 1º A alteração do valor limite definido no inciso I do *caput*, quando promovida pelo Governo Federal, para o Programa Social "Casa Verde e Amarela" ou outro programa habitacional para famílias de baixa renda, será regulamentada mediante decreto executivo.
§ 2º Na aquisição de imóvel pronto para entrega futura, a alíquota correspondente ao ITBI incidirá sobre o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, conforme constar no contrato de compra e venda."

**Art. 5º** O art. 100 da Lei Complementar 007, de 28 de dezembro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 100 Em conformidade com o § 7º do art. 150 da Constituição da República Federativa do Brasil, o imposto será pago antes do registro do título translativo de propriedade do bem imóvel, ou de direito real a ele relativo, no ofício de registro de imóveis competente, mediante documento próprio previsto em regulamento, a ser fornecido pelo órgão fazendário competente, observados os seguintes prazos:
I - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo.
II - na transmissão ou cessão decorrente de ato ou decisão judicial ou formalizada por instrumento particular ou instrumento definido em lei como particular com força de instrumento público, o pagamento integral do imposto deverá preceder à inscrição, transcrição ou averbação do instrumento respectivo no registro competente.
Parágrafo único. Comprovado o desfazimento do negócio jurídico que se constitua em fato gerador do imposto, fica assegurada ao contribuinte a preferencial e atualizada restituição da quantia paga a título de adiantamento do imposto."

**Art. 6º** O art. 102 da Lei Complementar 007, de 28 de dezembro de 1991, para a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º e com a seguinte redação do seu *caput*:

> "Art. 102. Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registros de títulos e documentos, quaisquer outros serventuários da justiça e os agentes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH- exigirão dos interessados a apresentação do comprovante original do pagamento do imposto ou certidão que o substitua, antes da lavratura ou registro de quaisquer atos que resultem em transmissão ou cessão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos.
>
> § 1º Os oficiais de registro de imóveis deverão exigir a apresentação da certidão de quitação do ITBI, assim como confirmar sua autenticidade, no ato do registro de título translatício de propriedade ou direito real sobre bem imóvel em sua respectiva matrícula, ainda que conste daquele título eventual informação acerca do recolhimento do imposto.
>
> § 2º A inobservância do disposto no § 1º implicará a responsabilização solidária do oficial de registro de imóveis pelo pagamento do imposto, nos termos da lei."

**Art. 7º** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º** Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar nº 007, de 28 de dezembro de 1991:

I - inciso VI do §1º do art. 93;

II - § 2º do art. 93;

III - inciso III do art. 100.

Divinópolis, 13 de julho de 2022.

**Gleidson Gontijo de Azevedo**
**Prefeito Municipal**

**Leandro Luiz Mendes**
**Procurador-Geral do Município**

OFICIO EM Nº 078 / 2021
Aos 13 de julho de 2021.

Excelentíssimo Senhor
**Eduardo Alexandre de Carvalho** DD Presidente da
Câmara Municipal
Divinópolis-MG

Excelentíssimo Senhor Presidente:

A Proposição de Lei Complementar que ora se submete à apreciação e soberana deliberação desse nobre e esclarecido Legislativo visa alterar a Lei Complementar nº 007, de 28 de dezembro de 1991.

**JUSTIFICATIVA**

Temos a honra de submeter à soberana apreciação dessa respeitada Casa Legislativa, o presente Projeto de Lei Complementar, que versa basicamente sobre adequações necessárias do Código Tributário e Fiscal do Município de Divinópolis ao atual e vinculante entendimento firmado pelo Excelso Supremo Tribunal Federal sobre a questão do ITBI, e representa também, em outros aspectos, o atendimento a algumas reivindicações carreadas aos legítimos representantes do povo por cidadãos que dividem com o Governo a preocupação com a questão fiscal de forma responsável e equilibrada, na medida em que aqueles que laboram no ramo da transação imobiliária clamam por uma política tributária mais condizente com a capacidade contributiva de cada um.

Nesse sentido destaca-se que a proposta apresenta um modelo tributário compatível com o entendimento reafirmado recentemente pelo Supremo Tribunal Federal na decisão proferida nos autos da ARE 1294969, de cujo teor se destaca os termos do voto do Ministro Presidente da Corte, Luiz Fux, segundo o qual “ *O fato gerador do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante registro*”.

Realmente, a par da disposição contida no art. 1245 do Código Civil, dispositivo sobre o qual o STF fundamentou o predito entendimento vinculante, no sentido de que o pagamento do tributo em voga ocorreria no ato (ou após) o registro do título de transcrição da propriedade imóvel, na verdade, o artigo 150, § 7º da Constituição Federal permite aos Municípios que estabeleçam a cobrança de qualquer imposto de sua competência antes mesmo que o fato gerador se materialize; no caso do ITBI, que o registro seja precedido do recolhimento do

tributo, resguardando-se a imediata e preferencial restituição da quantia paga antecipadamente caso não se realize o fato gerador, assim entoando:

> **§ 7º A lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido**

Assim, a medida ora proposta não colide com o entendimento esposado pelo STF, ao contrário, vai de encontro com a previsão constitucional citada e irá proporcionar a continuidade do procedimento até então adotado pelos contribuintes e profissionais que laboram no ramo.

Destaca-se ainda a considerável redução proposta no valor da taxa de coleta de lixo, bem como da taxa de colocação de mesas e cadeiras em passeios, consistindo também esta alteração em clara e inequívoca demonstração de boa vontade do Executivo em atender aos inúmeros pedidos que foram e ainda são feitos nesse sentido, não só por parte da população, mas também por intermédio de alguns dos ilustres Edis, o que comprova a real necessidade de adequação dos valores cobrados à realidade vivenciada pelos contribuintes de um modo geral.

É importante salientar, neste momento, que as alterações sugeridas constituem o resultado de estudos realizados pela equipe técnica do Governo e alguns segmentos representativos da sociedade organizada, demonstrando, pois, um esforço conjunto na elaboração de uma proposta viável, séria, condizente com os princípios legais, ao mesmo tempo em que busca prestigiar a indispensável cautela no sentido de que seja respeitado o limite de comprometimento da arrecadação indispensável ao atendimento das necessidades sociais.

Isso, porque o erário será seriamente prejudicado com a inversão de procedimento operacional das transmissões caso não seja aprovado o presente Projeto, na medida em que os recursos orçados do ITBI deixariam de ingressar ao cofre municipal, de modo que tais receitas somente aportariam em momento absolutamente incerto, haja vista que a prevalência da obrigatoriedade de recolhimento do imposto somente após o registro do título de transcrição provocaria uma situação de imprevisibilidade capaz de comprometer a realização da receita orçada a tal título.

Visa, assim, o Projeto, efetuar algumas correções formais e materiais em artigos cujos dispositivos vigentes reclamam a providência ora adotada, com o objetivo de não deixar questionamentos quanto ao real alcance da norma, evidenciando de maneira mais clara a intenção do legislador ao tempo de suas instituições e nesse sentido cumpre destacar a previsão que inserida no projeto de que quando houver permuta envolvendo imóvel de propriedade do Município e o interesse público restar evidenciado, o imposto não incidirá sobre a transação, o mesmo ocorrendo em relação á taxa de transmissão, constituindo tal ponto uma correção necessária de adequação às hipóteses de procedimentos de transmissão envolvendo imóveis do Município.

Outro relevante aspecto que se destaca no Projeto, diz respeito ao cumprimento de preceito constitucional e respeito a princípios legais da capacidade contributiva, igualdade de tratamento em consonância com situação econômica e financeira do contribuinte e principalmente em homenagem à tão necessária e reclamada justiça fiscal.

Com efeito, após conviver com longo período de clamor por parte dos contribuintes de menor condição financeira nas situações envolvendo a aquisição de imóveis com parte dos recursos financiados, mormente aqueles que conseguem a duras penas adquirir sua tão sonhada moradia com recursos do SFH e ao mesmo tempo em que se busca o aprimoramento e adequação da norma tributária ao cenário atualmente em vigência de utilização de recursos financiados por outras vertentes financeiras, o presente Projeto propõe uma limitação aos teto de financiamento favorecido pela alíquota de 0,5% (meio por cento).

Realmente, nos moldes da legislação atualmente em vigor, o benefício outrora instituído com o objetivo de favorecer a classe mais pobre e que realmente necessitava do incentivo tributário por parte do Governo, como ocorreu com programas do conhecido SFH, via do BNH que financiava projetos como Conjuntos Habitacionais, Minha Casa Minha Vida e mais recentemente o “Casa Verde e Amarela”, na realidade, sofreu desvirtuamento no seu propósito e hoje provoca uma situação de injustiça fiscal e social intolerável, na medida em que se confere favorecimento a quem de fato não necessita e atua em prejuízo daquele que realmente merece e precisa do benefício fiscal.

Ocorre que o cidadão que, à mingua de possuir recursos financeiros suficientes para adquirir sua moradia sem necessidade de financiamento, por vezes se vê compelido a se sacrificar para arcar com o pagamento do ITBI à alíquota de 2% (dois por cento) sobre o valor da transação, comprometendo muitas vezes o próprio sustento para satisfação da obrigação fiscal, ao passo que não raramente se constata a ocorrência de pessoas de poder aquisitivo bem maior, aquelas que possuem recursos financeiros suficientes para a quitação a vista do imóvel adquirido, se valem do expediente de financiar quase que totalmente o imóvel de valor consideravelmente maior pagando a aliquota de apenas 0,5% (meio por cento), se beneficiando de um favor originalmente destinado a pessoas de baixa renda.

Exemplificando: um cidadão carente que com muito esforço consegue ao longo de vários anos economizando reunir recursos para adquirir uma casa no valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e resolve efetuar a compra sem financiamento. Esse cidadão vai pagar R$ 4.000,00 (quatro mil reais) de ITBI.

Já outro cidadão de condição financeira bem melhor resolve adquirir uma mansão no valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dos quais R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) por meio de financiamento, irá pagar de ITBI a mesma quantia de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), já que sobre R$ 100.000,00 pagará R$ 2.000,00 e sobre os R$ 400.000,00 financiados pagará R$ 2.000,00.

Vale dizer então que, na hipótese apresentada, o contribuinte carente que comprou o imóvel de R$ 200.000,00 irá pagar o mesmo valor de ITBI que aquele outro cidadão que adquiriu outro imóvel por mais que o dobro deste valor, R$ 500.000,00, pagando a mesma quantia.

Inquestionavelmente que tal situação merece ser revista e adequada como forma de cumprimento aos princípios legais e constitucionais que se perderam ao longo as alterações introduzidas pelo sistema de financiamento de imóveis.

Ora, situações como esta que foi narrada promovem uma injustiça fiscal que deve ser corrigida e nesse sentido o presente projeto apresenta uma proposta que privilegia com o benefício somente aquelas pessoas que realmente merecem e precisam de um incentivo para pagar o ITBI sobre a alíquota reduzida de 0,5% (meio por cento), proposta em sintonia com o limite do programa atualmente vigente do “Casa Verde e Amarela”, cujo teto é de R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), valor esse que será atualizado de conformidade com a elevação ditada pelo Governo Federal, fixando a alíquota de 2,0% (dois por cento) sobre o valor dos imóveis financiados acima desse limite.

A proposta se revela absolutamente justa e condizente com os antes citados princípios constitucionais e legais, posto que somente as pessoas com poder aquisitivo reduzido e limitado poderão se beneficiar da alíquota reduzida, sendo justo e moralmente razoável que aquele cidadão com maior poder aquisitivo suporte o ônus tributário compatível com a negociação realizada.

É esse, Sr. Presidente, em resumida síntese, o perfil do Projeto que temos a honra de submeter à apreciação dessa nobre Casa Legislativa, esperando receber a necessária compreensão e respectiva aprovação.

Sendo assim, rogamos, pois a pronta atenção na análise do Projeto em tela, que com certeza, obterá desse nobre e esclarecido Legislativo, a sábia e merecida aprovação.

Valendo da oportunidade, reitero a V. Exa. e seus ilustres pares os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

**Gleidson Gontijo de Azevedo**
**Prefeito Municipal**