



CÂMARA MUNICIPAL DE OURO FINO

PARECER JURÍDICO nº 081/2026

Proposta de Projeto de Lei nº 010/2026

ASSUNTO: *ANÁLISE DE ADMISSIBILIDADE DE PROJETO DE LEI.*

EMENTA: *DISPÕE SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS POR ATO ONEROSO 'INTER VIVOS' (ITBI) NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE OURO FINO/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

A análise prévia limita-se aos aspectos formais de admissibilidade, notadamente quanto à competência legislativa, iniciativa e constitucionalidade, não adentrando ao mérito da proposição.

É o que se relata.

Passa-se a análise jurídica.

DA COMPETÊNCIA:

Nos termos do artigo 30, inciso I, da Constituição Federal de 1988, compete aos Municípios legislar e disciplinar sobre assuntos de interesse local, como é o caso do ITBI

Além disso, o inciso II do mesmo Diploma legal autoriza a suplementação da legislação federal e estadual no que couber.

Assim, *prima facie*, verifica-se que a matéria tratada no presente projeto é de interesse local, motivo pelo qual há competência legislativa municipal. O Município detém competência tributária plena para legislar sobre o ITBI, inclusive quanto à base de cálculo, respeitadas as normas gerais.

Não existe vício de competência.

DA INICIATIVA:

Em regra, entendemos que não há vício de iniciativa.

A iniciativa parlamentar deve ser analisada à luz da reserva de iniciativa do Poder Executivo.

Nos termos da Constituição Federal de 1988 (aplicável por simetria aos Municípios), são de iniciativa privativa do chefe do Executivo leis que tratem de: Organização administrativa; os Servidores públicos; Matéria orçamentária.



CÂMARA MUNICIPAL DE OURO FINO

A regulamentação está prevista nos artigos 61, §1º, II, “a” e “b” da CF, o que é reproduzido pela Lei Orgânica do Município, sendo que compete aos Vereadores a iniciativa de projetos que versem sobre qualquer matéria não resguardada de forma privativa ao Prefeito pelo art. 51 do referido diploma legal.

Art. 51 LOM. Complete privativamente ao Prefeito Municipal a iniciativa das leis que versem sobre: I – regime jurídico dos servidores; II – criação de cargos III – orçamento anual, diretrizes orçamentárias e plano plurianual IV – criação, estruturação e atribuições dos órgãos de Administração direta do município.

A fixação ou alteração da base de cálculo de tributos, incluindo o ITBI, segue o princípio da legalidade estrita (art. 150, I, CF), exigindo lei em sentido estrito. Vereadores podem propor Projetos de Lei que alterem o Código Tributário Municipal, desde que a matéria não envolva aumento direto de despesa pública ou alteração na organização administrativa.

O Superior Tribunal de Justiça – STJ, pacificou o entendimento de que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação (valor real da venda) e não o valor venal de referência estipulado unilateralmente pela Prefeitura.

Portanto, não existe vício de iniciativa.

DA CONSTITUCIONALIDADE:

A constitucionalidade deve ser analisada sob os aspectos formal e material.

a)- constitucionalidade formal: relaciona-se ao respeito ao devido processo legislativo (mediante a apresentação de projeto de lei), competência (já analisado anteriormente) e iniciativa (cabível por vereador). Por inexistirem vícios nesses pontos, a proposição se encontra formalmente constitucional.

b) constitucionalidade material: refere-se à compatibilidade da norma com os princípios e regras constitucionais.

O Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172/1966), em seu artigo 38, dispõe sobre a base de cálculo do ITBI, como sendo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.



CÂMARA MUNICIPAL DE OURO FINO

No parágrafo 2º, do artigo de lei antes citado, está expresso que referido valor será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes: I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.

Dessa forma, o parâmetro legal é o valor de mercado (valor venal real), não necessariamente o valor declarado.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo nº 1.113, fixou a tese de que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, mas o fisco pode afastá-lo mediante processo administrativo próprio.

A proposta de projeto de lei em seu contexto, traz como presunção absoluta, a utilização de valor declarado pelo contribuinte como base de cálculo para o ITBI, sem qualquer contraditório ou revisão pela Administração mediante procedimento regular.

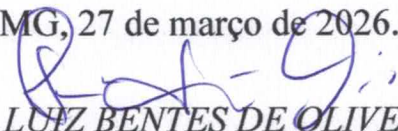
Entendemos pela inconstitucionalidade, por interpretarmos a proposta ao projeto de lei na forma apresentada, como de valor absoluto e vinculante, o que contraria o conceito de valor venal disposto no artigo 38 do CTN.

Lado outro, não há estudo do impacto orçamentário, pois o impedimento na apuração do valor venal real, pode reduzir drasticamente a arrecadação, sem a observância da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Nesse sentido, entendemos que o projeto na forma apresentada, contém risco jurídico, padecendo de constitucionalidade.

Assim, recomendamos: 1) seja a proposta ajustada no sentido de que o valor declarado poderá ser revisto sempre pela Administração Tributária, mediante procedimento administrativo regular, quando houver indícios de incompatibilidade com o valor de mercado; 2) que fique claro no projeto de lei que o valor declarado não é imutável; 3) Não seja impedida a apuração do valor venal real (cf. artigo 4º da proposta ao projeto de lei); 4) Não ocorra a redução da arrecadação sem observar a LRF; 5) que os documentos do art. 3º da proposta, parágrafo único, I e II, sejam referências, mas não imposição automática.

Ouro Fino/MG, 27 de março de 2026.


JOÃO LUIZ BENTES DE OLIVEIRA JÚNIOR
ASSESSOR JURÍDICO