Planexcon®
ASSESSORIA E CONSULTORIA PÚBLICA

Rua Marcos Marcuz, 460 - Nova Tietê - Tietê/SP
CEP 18530-000 - Telefone: 15 3282.3542 - www.planexcon.com.br

PARECER TÉCNICO

Número de ordem: *018/2021*

INTERESSADA: *CÂMARA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ*

Consulta:

- Projeto de Lei. Alteração do Código Tributário Municipal. ITBI. ITR. IPTU. Valor Venal do Imóvel. Legalidade.

A Câmara do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, ora denominada simplesmente de Consulente, encaminhou por meio de mensagem eletrônica Projeto de Lei Complementar de autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal para modificação do Código Tributário Municipal que versa sobre a alteração da base de cálculo do imposto sobre transmissão *intervivos* (ITBI, em sigla) incidente sobre os imóveis rurais, revogando a atual disciplina prevista nos respectivos parágrafos primeiro e segundo do artigo 93 e acrescentando o novo artigo 93-A.

Honrados, sobremaneira, para discorrer sobre o tema, doravante, de forma sucinta expomos nossas considerações.

Resposta:

Trata-se de questionamento acerca da legalidade e constitucionalidade de Projeto de Lei Complementar recebido pela Consulente, de autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal, que altera o Código Tributário Municipal, especificamente no que tange o cálculo do Valor da Terra Nua, disciplinado no parágrafo primeiro do artigo 93 do mencionado Código e a utilização de parâmetros de cálculo do Valor Venal do imóvel rural, quando não declarado pelo proprietário à Receita Federal, utilizando comparativo e parâmetro legal do cálculo estabelecido para fins de IPTU.

Inicialmente, pondera-se que o Projeto de Lei Complementar submetido à análise discorre sobre alteração da base de cálculo do imposto sobre transmissão intervivos (ITBI, em sigla) incidente sobre imóveis rurais, revogando a atual disciplina prevista nos respectivos parágrados primeiro e segundo do artigo 93 e acrescenta o novo artigo 93 - A.

A título de justificativa, resta consignado que as alterações propostas tem por finalidade o ajuste de determinadas incorreções decorrentes da ausência na base de cálculo do tributo dos valores das construções, benfeitorias, pastagens, plantações, enfim, circunstâncias que agregam valores à terra para fins de incidência tributária, neste caso busca-se na prática as edificações, tais como casas, piscina, áreas cobertas de lazer, barrações para guarda de equipamentos, baias e cocheiras em haras, barrações com finalidades industriais de transformação de produtos agropecuária, mangueira, cilos de armazenamento e outras hipóteses que certamente serão encontradas.

Feita tais ponderações, como se sabe, em decorrência do sistema constitucional tributário, o Município possui competência para a instituição dos tributos de sua alçada, conforme preconiza a disciplina do artigo 30, inciso III da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB, em sigla), vejamos:

> ***Art. 30, III, CRFB.***
> ***Art. 30.*** *Compete aos Municípios: (...)*
> ***III*** *- **instituir e arrecadar os tributos de sua competência**, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei. (grifo nosso)*

Ainda, o artigo 156, inciso II também da CRFB, disciplina quais os tributos de competência municipal pode-se instituir, vejamos:

> ***Art. 156, II, CRFB.***
> ***Art. 156.*** *Compete aos Municípios instituir impostos sobre: (...)*
> ***II*** *- **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 cessão de direitos a sua aquisição. (grifo nosso)*

Rua Marcos Marcuz, 460 - Nova Tietê - Tietê/SP
CEP 18530-000 - Telefone: 15 3282.3542 - www.planexcon.com.br

Nessa lida, observa-se que o tributo de transmissão "inter vivos", o qual está sendo alterado na legislação complementar municipal, é um tributo que o Município pode instituir em lei própria, a fim de estipular a base de cálculo do referido imposto, visto a permissão constitucional acima disposta.

Ademais, importante frisar que o Município de Porto Feliz é conveniado com a União, conforme autorização da Lei Federal nº 11.250 de 27 de dezembro de 2.005, que por intermédio da Secretaria da Receita Federal autoriza a celebração de Convênio visando delegar aos Municípios as atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento dos créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR, em sigla), de que trata o inciso VI do art. 153 da Constituição Federal, sem prejuízo da competência supletiva da própria Secretaria da Receita Federal.

Assim, louvável a intenção do legislador ao disciplinar melhores critérios para a determinação dos valores a serem propostos na cobrança do imposto "inter vivos", uma vez que somente caberá ao Município arbitrar tal imposição contida no parágrafo primeiro do PLC, caso o contribuinte não faça a autodelaração do Imposto sobre a Propriedade Territoral Rural exigida pelas normativas da Receita Federal do Brasil.

No entanto, vale observar que a disiciplina contida *in fine* na proposta do parágrafo primeiro do artigo 93 - A, qual seja "*acrescida de valores venais das construções e benfeitoriais existentes, **conforme critérios estabelecidos nesta Lei Complementar para fins de IPTU***", utiliza critérios estipulados ao Imposto Predial e Territorial Urbano para acrescentar importância ao valor venal do imóvel.

Assim, numa sugerida hipótese dentro desse cenário, levando-se em conta a alienação de um determinado imóvel rural dotado de construções, que não tenha havido por parte do proprietário/contribuinte realizado a declaração de valor junto à Receita Federal do Brasil para fins de cálculo do ITR, pela proposta do parágrafo primeiro do artigo 93 - A, a base de cálculo incidente deverá ser obtida através do Valor da Terra Nua (VTN, em sigla) acrescido dos valores de construção e benfeitorias existentes e demais imposições que acarretam valorização do imóvel.

Ato contínuo, para a realização do acréscimo da importância ao bem, para cálculo do ITBI, a legislação remete-se às disciplinas de cálculo do IPTU e nesse ponto

que se verifica a dificuldade de se operacionalizar tal cálculo de imposto, visto que o valor da terra nua por hectare já foi estabelecido pela administração à Receita Federal, restando desta forma, o cálculo do valor das construções e benfeitorias.

Aplicar as regras do IPTU onde o valor venal está composto pelo fator de valorização por setor (zoneamento) mais as características do imóvel, critérios que, em tese, certamente se encontrará dificuldades em aplicá-los, visto os aspectos específicos, particularidades e finalidade das contruções e benfeitorias dos imóveis rurais, quando comparado aos localizados em zonas urbanas.

Para exemplificar a dificuldade de execução da letra do Projeto de Lei Complementar na parte final do artigo 93 - A, como seria a aplicação da Lei Complementar nº 18/1.997 (Código Tributário Municipal), a qual será utilizada para cumprimento do que manda o trecho do proposto artigo citado, na seguinte hipótese do que trata o artigo 21, § 5º, vejamos:

> ***Art. 21, § 5º – Código Tributário Municipal.***
> ***Art. 21****. A apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, será feita conforme as normas e métodos adotados por este Código. (...)*
> ***§ 5º O valor venal do terreno será apurado multiplicando-se a área do terreno pelo valor correspondente por metro quadrado, de acordo com a "Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município", e pelos fatores de correção das Tabelas III a VII do Anexo I, aplicáveis conforme as características dos terrenos.*** *(Redação dada pela Lei Complementar nº 44/2.002)*
>
> *TABELA I – **PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO.** (Redação dada pela Lei Complementar nº 44/2002)*
> *TABELA II – **VALORES UNITÁRIOS DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA.***
> *O Valor Unitário Básico (metro quadrado) de terrenos denominados Sítios de Recreio, Chácaras ou semelhantes, localizados nas zonas de Expansão Urbana da cidade obedecerá aos seguintes valores:*
> *I - Loteamentos Santo Augusto, São Francisco, Aldeia dos Laranjais, Spring Valley, Sítios de Recreio Fazenda Tupinambá (Aberto) - R$ 18,26 (dezoito reais e vinte e seis centavos);*

II - Loteamentos Recanto Avecuia, Estância Araruna, Chácara Reunidas Chapadinha, Chácara Santo Antonio, Chácara de Lazer Luiz Latorre, Jardim do Porto, Recanto Portela, Chácara de Recreio A Morada do Sol, e Condomínio Villa D`Acqua - R$ 11,87 (onze reais e oitenta e sete centavos);
III - Campo Real no bairro Indaiatuba - R$ 18,26 (dezoito reais e vinte e seis centavos);
IV - Chácaras Gramado no Gramadinho - R$ 11,87 (onze reais e oitenta e sete centavos);
V - Avecuia, Colônia Rodrigo e Silva, Cachoeira, Bairro Porungal, Indaiatuba, Itaqui e Gramadinho - A margem da Rodovia Marechal Rondon, Rodovia Dr. Antonio Pires de Almeida - R$ 21,91 (vinte e um reais e noventa e um centavos);
VI - Avecuia, Colônia Rodrigo e Silva, Cachoeira, Bairro Porungal - R$ 18,26 (dezoito reais e vinte e seis centavos);
VII - Avecuia do Alto, Bananal do Avecuia, Barreiro Rico, Bom Retiro, Caiacatinga, Gaguassu, Campo Largo, Cruz das Almas, Faxinal, Indaiatuba, Gramadinho, Piquirá, Soamim, Itanhaém, Tanquinho e Jacu- R$ 11,87 (onze reais e oitenta e sete centavos);
VIII - Caiacatinda, Soamim e Campo Largo - A margem da Rodovia Marechal Rondon - R$ 11,87 (onze reais e oitenta e sete centavos);
IX - Faxinal, Itaqui e Indaiatuba - A margem da Rodovia Presidente Castelo Branco e na Rodovia Dr. Antonio Pires de Almeida - R$ 21,91 (vinte e um reais e noventa e um centavos);
X - Sítios de Recreio Fazenda Tupinambá (Fechado), Condomínio Aldeia dos Laranjais, Loteamentos Terras de San Tomé, Terras de San Rafael, Sítios Farm, Chácara Amanda e Bairro Cajuru ou dos Carvalhos - R$ 21,91 (vinte e um reais e noventa e um centavos);
XI - Desdobramento Industrial - bairro Colônia Rodrigo e Silva - R$ 36,52 (Trinta e seis reais e cinquenta e dois centavos);
XII - Residencial Porto São Pedro - Bairro Jacu - R$ 105,33 (cento e cinco reais e trinta e três centavos);
XIII - Distrito Industrial - bairro Itaqui - R$ 36,52 (Trinta e seis reais e cinquenta e dois centavos);
XIV - Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista - Fase II, Santa Marina e São Sebastião - R$ 365,19 (trezentos e sessenta e cinco reais e dezenove centavos);
XV - Loteamento Colina da Castelo - R$ 164,33 (cento e sessenta e quatro reais e trinta e três centavos);

XVI - Loteamento Montana Ville - R$ 164,33 (cento e sessenta e quatro reais e trinta e três centavos);
XVII - Porto Empresarial - bairro PORUNGAL- R$ 36,52 (Trinta e seis reais e cinquenta e dois centavos);
XVIII - E demais áreas localizados na Zona de Expansão Urbana do Município - R$ 11,87 (onze reais e oitenta e sete centavos) (Redação dada pela Lei Complementar nº 201/2017) (Redação dada pela Lei Complementar nº 201/2017).
(...)

Posto isso, notória será a dificuldade de parametrizar quais os valores serão utilizados pela Administração de acordo com a "Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município" para cálculo do valor venal do imóvel rural, uma vez que a Tabela a ser utilizada para cálculo do valor do imóvel traz como fator inicial para realização do cálculo sua localização e *a posteriori* os demais critérios elencados nas Tabelas de III a VII do Anexo I da LC nº 18/1.997, como exemplo o fator gleba, o fator profundidade, o fator topografia e os tipos e padrões das construções.

As descrições e definições desses critérios, elencados no já citado Anexo I da LC serão utilizados somente após a identificação da localização do imóvel urbano, para cômputo de qual será o valor unitário básico do terreno, para posterior incidência dos parâmetros de construção e benfeitorias. E dessa forma, mácula de início a apreciação do valor venal do imóvel localizado na área rual.

Inclusive, observa-se que a metragem utilizada na Tabela difere das metragens que são utilizadas de praxe nas zonas rurais, sendo que na Tabela o parâmetro é o metro quadrado e as medições na área rural são realizadas utilizando o hectare, vislumbrando-se outra dificuldade para aplicação das regras destinadas ao IPTU.

Neste cenário, acreditamos que a forma indicada para o cálculo do imposto, quando envolver o acréscimo de construções, benfeitorias e demais situações que levam a junção de importância ao valor da terra nua, trará certamente repercussão de ordem prática para o cálculo de tais valores, afinal alguns dos critérios de utilização são específicos da área urbana, definidos na legislação para cálculo de IPTU.

A título de exemplo, fica a dúvida de como a Prefeitura calcularia o valor a ser agregado ao valor do imóvel de um possível galpão, de um cilo de armazenamento, baias em haras, de uma mangueira de confinamento, e até mesmo quais

os fatores de ponderação seriam aplicados para estas contruções e benfeitorias, e tantas outras hipóteses que a Lei Complementar nº 18/1.997 não disciplina, prevendo a necessidade de observância ao princípio da isonomia tributária.

Não obstante, uma opção de melhor adequação do Projeto de Lei Complementar que trâmita na Consulente, seria a proposta de criação de critérios e parâmetros mais similares com os critérios utilizados pelos contribuintes que fazem a autodeclaração do ITR junto a Receita Federal do Brasil, prezando por uma maior isonomia nos fatores e bases arbitrados pela administração do Município para o cálculo das construções e benfeitorias na área rural.

Assim, seria importante uma maior clareza e técnica legislativa para definir quais ao parâmetros da LC nº 18/1.997 serão utilizados para o cálculo do valor venal dos imóveis rurais e não simplesmente a descrição "***conforme critérios estabelecidos nesta Lei Complementar para fins de IPTU***", uma vez que por essa descrição entende-se que serão utilizados todos os critérios, inclusive os da Planta Genérica de Valores Imobiliários, sendo que aqui não se comporta tal posição.

Contudo, entende-se que alguns critérios que se encontram nas tabelas de fatores para cálculo do imposto, contidos na LC nº 18/1.997, poderiam ser utilizados, como exemplo, a Tabela que define os tipos e padrões de construção de valor unitário de metro quadrado de construção, porém, necessita-se que a proposta de legislação seja mais precisa e específica para definir quais critérios e parâmetros utilizar.

Em vista a todo o exposto, passa-se a responder, de forma conclusiva e objetiva aos questionamentos formulados pela Câmara consulente.

Conclusão:

Conforme narrado no corpo do Parecer, conclui-se objetivamente a presente consulta no sentido de que se opina pela legalidade do Projeto de Lei Complementar que disciplina a supressão dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 93 da Lei Complementar nº 18, de 09 de dezembro de 1.997 e inclui o artigo 93 - A, conforme específica e dá outras providências.

Rua Marcos Marcuz, 460 - Nova Tietê - Tietê/SP
CEP 18530-000 - Telefone: 15 3282.3542 - www.planexcon.com.br

No entanto, resta ressalvar que os critérios utilizados *in fine* do parágrafo primeiro do artigo 93 - A do Projeto de Lei Complementar, vincula a aferição do valor venal das construções, benfeitorias e outras condições que acarretam importâncias ao valor venal do imóvel, à legislação que disciplina o IPTU, não sendo tais critérios os mais apropriados para aferição de tal cálculo, visto que os imóveis se localizam em área rural, sendo que aí constata-se uma dificuldade de se operacionalizar o cálculo dos valores de melhorias do imóvel, uma vez que a redação da proposta de lei complementar, não especifica quais critérios peculiares serão utilizados para o cálculo. Assim, opina-se por uma proposta de utilização de critérios mais específicos e que possam ser praticados em consonância com os imóveis localizados na área rural, diferentemente de como a redação da proposta se apresenta, qual seja, de forma genérica se referindo a todos os critérios estabelecidos na Lei Complementar para fins de IPTU.

É o posicionamento, S.M.J.

Tietê/SP, 19 de maio de 2.021.

KALIF JACOB DE CAMPOS
Consultor Jurídico
OAB/SP nº 420.968
Planexcon Assessoria e Consultoria Pública
www.planexcon.com.br