

PROCURADORIA LEGISLATIVA

PL N. 102/2023

AUTORIA: VEREADOR MARCEL ALEXANDRE

EMENTA: ALTERA os artigos 7.º e 9.º da Lei Municipal n. 459, de 30 de dezembro de 1998, que dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis.

PARECER

EMENTA: PROJETO DE LEI QUE ALTERA OS ARTIGOS 7º e 9º, DA LEI MUNICIPAL N. 459, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1998, QUE DISPÕE SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BEM IMÓVEIS. FARTA JURISPRUDÊNCIA A RESPEITO DO TEMA. LEGALIDADE.

1. RELATÓRIO

Veio a esta Procuradoria o Projeto de Lei de autoria de autoria do nobre vereador Marcel Alexandre, em que altera o art. 7º e 9º, da lei municipal n. 459/1998, que dispõe sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, de bem imóvel.

O projeto foi deliberado em plenário em 03/08/2023 e veio a esta Procuradoria Legislativa para emissão de parecer.

Vale salientar, por oportuno, que esta Procuradoria emite parecer de natureza opinativa, analisando apenas a constitucionalidade e a legalidade das proposituras, sem adentrar a questão de mérito.

É o relatório.

PROCURADORIA LEGISLATIVA

2. FUNDAMENTAÇÃO

No que tange ao assunto proposto na propositura, requer-se a alteração do cálculo do imposto de transmissão “inter vivos”, de valor venal do imóvel, para o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado dos bens, discriminado na transação do imóvel.

Primeiramente, vale salientar que a jurisprudência entende que cabe ao parlamentar legislar sobre direito tributário, vejamos:

“EMENTA: ADI. LEI MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA QUE CONCEDE ISENÇÃO DE IPTU. POSIÇÃO CONSOLIDADA DO STF NO SENTIDO DE QUE A CÂMARA DE VEREADORES PODE LEGISLAR A RESPEITO DE DIREITO TRIBUTÁRIO, INCLUSIVE SE E QUANDO ESSA LEGISLAÇÃO GERAR REDUÇÃO DE RECEITAS EM VIRTUDE DE ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS. O colendo STF definiu, de forma definitiva, a sua posição no sentido de que o Legislativo Municipal pode legislar sobre direito tributário, e que, fazendo-o, ainda que dessa legislação resulte redução de receita em virtude de isenções, nasce sem vícios ou nulidades. Assim não ocorre quando essa mesma iniciativa atinge matéria orçamentária em sentido estrito. Nesse sentido, destaca-se o pronunciamento do Plenário da Suprema Corte quando do julgamento da ADI 724 -MC, da Relatoria do E. Ministro Celso de Mello, afirmando que "o ato de legislar sobre direito tributário, ainda que para conceder benefícios jurídicos de ordem fiscal, não se equipara - especialmente para os fins de instauração do respectivo processo legislativo - ao ato de legislar sobre o orçamento do Estado." Com a mesma orientação confira-se: Agravo Regimental no RE 590.697 -ED, Primeira Turma, Rel. Min. Ricardo Lewandowski, Dje de 06.09.2011) e Agravo Regimental no RE 362.573 -AgR, Segunda Turma, Rel. Min. Eros Grau, Dje de 17.08.2007). Pedido julgado improcedente”

PROCURADORIA LEGISLATIVA

Ademais, analisando a jurisprudência a respeito do imposto de transmissão “inter vivos”, verificamos que os Tribunais Superiores já têm decidido que o imposto deverá ser calculado sobre o valor normal de mercado do bem, discriminado na transação do imóvel. Vejamos:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. 2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. 3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de

PROCURADORIA LEGISLATIVA

conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço. 4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante. 5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido. 6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). 7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN , pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo. 8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015 , firmam-se as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de

PROCURADORIA LEGISLATIVA

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. 9. Recurso especial parcialmente provido.” Superior Tribunal de Justiça RECURSO ESPECIAL Nº 1.937.821 - SP (2020/0012079-1) RELATOR : MINISTRO GURGEL DE FARIA RECORRENTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO “

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COLETIVA PROPOSTA POR SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL. PRELIMINARES ARGUIDAS PELO APELADO: (A) OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE; (B) PRECLUSÃO CONSUMATIVA. REJEITADAS. (C) INOVAÇÃO RECURSAL ACOLHIDA. CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO. MÉRITO. TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS "INTER VIVOS" (ITBI). MOMENTO DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. EXIGÊNCIA, PELO ART. 58, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ, DE PAGAMENTO DO TRIBUTO EM MOMENTO ANTERIOR, SOB PENA DE NÃO REALIZAÇÃO DO REGISTRO (ART. 62, DO CTM). INCONSTITUCIONALIDADE INCIDENTAL, COM EFEITOS "INTER PARTES", POR OFENSA AO ART. 156 , INCISO II , DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL . BASE DE CÁLCULO DO ITBI. APURAÇÃO QUE DEVE OBSERVAR AS TESES FIRMADAS PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. TEMA 1.113/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. O Plenário do Supremo Tribunal Federal, no julgamento das Representações de Inconstitucionalidade ns. 1.121/GO e 1.211/RJ, decidiu

PROCURADORIA LEGISLATIVA

que é inconstitucional, por ofensa ao art. 23 , inciso I , da Constituição Federal de 1967 (correspondente ao art. 156 , inciso II , da CF/1988), o dispositivo de lei que prevê o recolhimento antecipado do ITBI, porque "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 o registro" [STF - ARE n. 1.294.969 RG/SP (TEMA 1.124/STF), Rel. Ministro Luiz Fux], daí por que se "considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida" (STF - ARE n. 759.964 -AgR, Rel. Ministro Edson Fachin). "A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal tem reconhecido que se pode pleitear a inconstitucionalidade de determinado ato normativo na ação civil pública [ação coletiva], desde que 'incidenter tantum'. Veda-se, no entanto, o uso da ação civil pública [ação coletiva] para alcançar a declaração de inconstitucionalidade com efeitos 'erga omnes'" (STF - RE n. 424.993/DF , Rel. Ministro Joaquim Barbosa). A base de cálculo do ITBI, nos termos das teses fixadas pelo Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do paradigma repetitivo [REsp n. 1.937.821/SP (TEMA 1.113/STJ)], corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado e declarado pelo contribuinte e, havendo discordância, ainda que auditores fiscais municipais disponham de autonomia para arbitrá-la e/ou retificá-la, o Município deverá instaurar o devido processo legal administrativo, assegurando ao sujeito passivo o exercício do contraditório e da ampla defesa, sendo vedado ao Município arbitrar previamente a base de cálculo do imposto com supedâneo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. (TJSC, Apelação n. 0301491-02.2015.8.24.0033, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Jaime Ramos, Terceira Câmara de Direito Público, j. Tue Sep 13 00:00:00 GMT-03:00 2022).

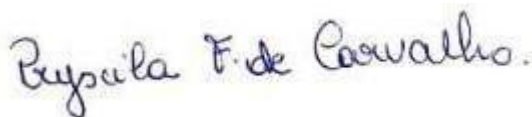
PROCURADORIA LEGISLATIVA

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, diante da farta jurisprudência dos Tribunais Superiores quanto à base de cálculo para o imposto de transmissão “inter vivos” ser para o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado dos bens, discriminado na transação do imóvel, opinamos pela legalidade do projeto.

É o parecer.

Manaus, 21 de março de 2023



Priscila Freire de Carvalho
Procuradora da Câmara Municipal de Manaus



CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



PROCURADORIA GERAL

PL N. 102/2023

AUTORIA: VEREADOR MARCEL ALEXANDRE

EMENTA: ALTERA os artigos 7.º e 9.º da Lei Municipal n. 459, de 30 de dezembro de 1998, que dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis.

INTERESSADO: 2ª Comissão de Constituição e Justiça - CCJ

DESPACHO

Acolho, por suas jurídicas razões, o bem lançado pronunciamento da ilustre Procuradora **Dra. PRYSCILA FREIRE DE CARVALHO**, com base nos seus jurídicos fundamentos.

Sendo este o entendimento desta Procuradoria Geral.

PROCURADORIA GERAL DA CÂMARA MUNICIPAL, em Manaus, 22 de março de 2023.

DANIEL RICARDO DO C. RIBEIRO FERNANDES

Subprocurador Geral da Câmara Municipal de Manaus



Documento 2023.10000.10030.9.022944
Data 22/03/2023



TRAMITAÇÃO
Documento Nº 2023.10000.10030.9.022944

Origem

Unidade PROCURADORIA GERAL
Enviado por LUIZA DE ARAUJO ANTUNES
Data 22/03/2023

Destino

Unidade 2ª. COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,
JUSTIÇA E REDAÇÃO
Aos cuidados de KARIME PRINCIPAL DE OLIVEIRA
RIBEIRO

Despacho

Motivo ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS
Despacho PARA ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS.