

PROCESSO Nº 0307/2022/SEC/CMCG - INDICAÇÃO LEGISLATIVA

Encaminha anteprojeto de Lei – Dá nova redação aos Artigos 288 e 293 da Lei Complementar nº 1 de 28 de setembro de 2017, e dá outras providências.

Exmo. Presidente da Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes,

INDICO à Mesa, na forma regimental, para que seja oficiado ao Exmo. Prefeito do Município de Campos dos Goytacazes/RJ, Sr. Wladimir Barros Assed Matheus de Oliveira, solicitando o envio de mensagem a esta Câmara Municipal, de acordo com o incluso na Indicação Legislativa abaixo:

Dá nova redação aos Artigos 288 e 293 da Lei Complementar nº 1 de 28 de setembro de 2017, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES,

R E S O L V E:

Art. 1º - O artigo 288 e os parágrafos, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei Complementar nº 1, de 28 de setembro de 2017, passam a vigorar acrescidos com a seguinte redação:

“Art. 288: A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

§ 1º O valor da transação declarado goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 CTN), prevalecendo para todos os fins o valor declarado até o final do processo administrativo eventualmente instaurado.

§ 2º Se ao final do processo administrativo restar comprovado que o valor declarado não é compatível com o valor de mercado, o fisco poderá gerar guia complementar para pagamento da diferença apurada.

§ 3º O valor de referência do ITBI será apurado na forma estabelecida no art. 293.”

Art. 2º - O artigo 293, da Lei Complementar nº 1, de 28 de setembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 293: O cálculo do imposto será feito com aplicação da alíquota de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor fixado para a base de cálculo, da seguinte forma:

§ 1º Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação referido na Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 e em legislação pertinente, o valor do imposto será o resultado da soma da parcela obtida com a aplicação da alíquota de 1,5% sobre o valor não financiado, com a parcela obtida com a aplicação de 0,5% sobre o valor total financiado.

§ 2º O cálculo do imposto na forma prevista no §1º está condicionado à apresentação de documento declaratório expedido pelo agente financeiro responsável pelo financiamento referido, que comprove que a transmissão está efetivamente compreendida no Sistema Financeiro de Habitação”.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 12 de abril de 2022, 345º da Vila de São Salvador dos Campos, 187º da Cidade de Campos dos Goytacazes e 370º da criação da Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes.

RAPHAEL ELBAS NERI DE THUIN

- Vereador-

ABDU NEME JORGE MAKHLUF NETO

- Vereador-

ANDERSON DE MATOS RIBEIRO

- Vereador-

BRUNO CORDEIRO VIANNA

- Vereador-

CARLOS FREDERICO M. DOS SANTOS

- Vereador-

IGOR GOMES DE AZEVEDO

-Vereador -

HÉLIO MONTEZANO DE OLIVEIRA NETO

- Vereador -

LUCIANO TAVARES DO E. SANTO

- Vereador-

MAICON SILVA DA CRUZ

- Vereador-

MARCOS ALCIDES S. DA SILVA

- Vereador -

MARCOS DA SILVA BACELLAR

- Vereador -

NILDO NUNES CARDOSO

- Vereador -

ROGERIO FERNANDES RIBEIRO GOMES

- Vereador

JUSTIFICATIVA

Recentemente, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, uma das instâncias máximas do nosso Poder Judiciário, decidiu, dentre outras teses, através da análise de recurso repetitivo (REsp 1.937.821/SP), cujo efeito é o caráter vinculante (Tema 1.113) de decisões em processos similares, QUE O MUNICÍPIO NÃO PODE ARBITRAR PREVIAMENTE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI COM RESPALDO EM VALOR DE REFERÊNCIA POR ELE ESTABELECIDO UNILATERALMENTE.

Dessa forma, o que se pretende com a presente proposição é a adequação do Código Tributário Municipal (LC nº 1/2017) com o atual precedente do STJ.

Pelo Código Tributário Nacional, o cálculo do valor venal do imóvel, para efeito de IPTU, segue critérios definidos na planta genérica de valores aprovada em lei municipal, sendo o lançamento feito de ofício pelo fisco.

Já o cálculo do valor venal do imóvel, para efeito de ITBI, segue o valor real de venda do imóvel ou de mercado, devendo, a princípio, ser levado em consideração o preço ajustado entre as partes no negócio jurídico que é uma declaração do valor feita pelo contribuinte – lançamento por declaração - e que tende a se aproximar ao valor do mercado.

Entretanto, não raros são os casos em que no lançamento por declaração do contribuinte, celebrado o contrato de compra e venda de imóvel com preço definido, o fisco realiza o lançamento de ofício, oportunidade em que define, unilateral e previamente, o valor venal do imóvel, constituindo-se o crédito tributário do ITBI, sem a instauração do contraditório com o contribuinte, e desprezando por completo o valor da comercialização do imóvel, o que acaba por violar, a um só tempo, os arts. 35 e 148 do CTN.

Assim, considerando que pelo princípio da boa-fé objetiva, o preço declarado pelo contribuinte no negócio jurídico de compra e venda de imóvel presume-se verídico e revela, a princípio e salvo prova contundente em sentido contrário, o valor de mercado do imóvel comercializado para efeito de incidência de ITBI, tal presunção somente pode ser afastada pelo fisco, se esse valor se revelar, manifestamente, incompatível com a realidade econômica, mediante a apresentação de provas documentais, devendo, nesta hipótese, ser instaurado procedimento administrativo norteado pelo contraditório com vistas ao arbitramento da base de cálculo, a teor do art. 148 do CTN.

Ou seja, a regra jurídica prevista no art. 148 do CTN – fixação da base de cálculo por arbitramento do fisco em razão da ‘omissão ou não mereçam fé as declarações ou esclarecimentos prestados’ – corresponde à providência extrema e absolutamente excepcional em que, assegurado o contraditório, o fisco tem o ônus de provar que a declaração do contribuinte está eivada de vícios configuradores da imprestabilidade para o conhecimento da

verdade os quais, dada a gravidade, justificam o arbitramento da base de cálculo, isto é, o arbitramento de que cuida o art. 148 do CTN deve ser feito em cada caso concreto, à luz da demonstração de que as informações prestadas pelo contribuinte não são fidedignas ou confiáveis, não se admitindo a utilização de pautas de valores previstas em ato geral e abstrato (Hugo de Brito Machado Segundo. Código Tributário Nacional. São Paulo: Atlas, p. 276).

Isso porque, ao fixar a base de cálculo com lastro em valor de referência previamente estabelecido, o fisco busca, a rigor, realizar o lançamento de ofício do ITBI, o qual, todavia, está indevidamente amparado em critérios que foram por ele escolhidos prévia e unilateralmente e que apenas revelariam um valor médio de mercado, de cunho meramente estimativo, visto que despreza as peculiaridades do imóvel e da transação que foram quantificadas na declaração prestada pelo contribuinte, que, como cediço, presume-se de boa-fé, cuja veracidade somente pode ser afastada, quando demonstrada que a declaração está eivada de inverdade ou da imprestabilidade.

Desse modo, o preço efetivamente pago pelo comprador do imóvel tende a refletir, com grande proximidade, seu valor venal para efeito de ITBI, considerado como o valor de venda regular em condições normais de mercado.

Com efeito, o que se pretende com a presente proposição nada mais é do que garantir ao contribuinte a observância da lei, respaldada pela jurisprudência atual e não o livre arbítrio do fisco.

Sala das Sessões, 12 de abril de 2022, 345º da Vila de São Salvador dos Campos, 187º da Cidade de Campos dos Goytacazes e 370º da criação da Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes.

RAPHAEL ELBAS NERI DE THUIN

- Vereador-

ABDU NEME JORGE MAKHLUF NETO

- Vereador

ANDERSON DE MATOS RIBEIRO

- Vereador-

BRUNO CORDEIRO VIANNA

- Vereador-

CARLOS FREDERICO M. DOS SANTOS

- Vereador-

IGOR GOMES DE AZEVEDO

-Vereador -

HÉLIO MONTEZANO DE OLIVEIRA NETO

- Vereador –

LUCIANO TAVARES DO E. SANTO

- Vereador-

MAICON SILVA DA CRUZ

- Vereador-

MARCOS ALCIDES S. DA SILVA

- Vereador -

MARCOS DA SILVA BACELLAR

- Vereador -

NILDO NUNES CARDOSO

- Vereador -

ROGERIO FERNANDES RIBEIRO GOMES

- Vereador