PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2023
Data: 18 de agosto de 2023

Ementa: altera os dispositivos que versam sobre o ITBI na Lei Complementar nº 26, de 23 de dezembro de 2002, para alterar a base de cálculo e permitir que seja feita a homologação de documentos para a emissão de guia para pagamento de ITBI, e dá outras providências.

Excelentíssimo Presidente,

O Vereador que abaixo subscreve, no uso das atribuições legais e tendo por base o que preceitua o art. 157, § 1º, inciso I, do Regimento Interno desta Casa de Leis, apresenta o Projeto de Lei Complementar que altera a Lei Complementar nº 34, de 18 de dezembro de 2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

"A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI:

Art. 1º Fica alterado o art. 234 da Lei Complementar nº 26, de 23 de dezembro de 2002, cuja redação passa a ser a que segue:

> "Art. 234. A base de cálculo do imposto é o valor do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou o direito foi negociado, em condições normais de mercado."

Art. 2º Fica acrescentado o § 3º do art. 234 da Lei Complementar nº 26, de 23 de dezembro de 2002, cuja redação passa a ser a que segue:

> "Art. 234. [...]
>
> § 3º Para fins de comprovação do valor devido, é suficiente a homologação do valor através de apresentação de documento hábil, oportunidade em que será imediatamente disponibilizada a guia para pagamento do imposto, sem necessidade de prévio exame do ente tributante."

Art. 3º Fica alterado o § 1º do art. 237 da Lei Complementar nº 26, de 23 de dezembro de 2002, cuja redação passa a ser a que segue:

> "Art. 237. [...]

§ 1º Sem prejuízo do disposto no *caput*, a emissão da guia ou documento equivalente deverá ser feita imediatamente após homologação do documento expresso no § 3º do art. 234 deste Código ou no prazo máximo de 30 (trinta) dias nos casos:"

Art. 4º Fica alterado o art. 238 e seus parágrafos, bem como acrescido o §3º, todos à Lei Complementar nº 26, de 23 de dezembro de 2002, cuja redação passa a ser a que segue:

"Art. 238. O lançamento do imposto dar-se-á por homologação, ficando o declarante sujeito às penalidades previstas neste Diploma em caso de informação falsa, omissão ou fraude.

§1º O lançamento do imposto independe de análise prévia pelo ente tributante.

§ 2º Estão sujeitos à fiscalização os contribuintes e as pessoas físicas ou jurídicas que interferirem em atos ou negócios jurídicos alcançados pelo imposto, bem como aquelas que em razão de seu ofício, independentemente se judicial ou extrajudicial, pratiquem ou perante as quais devam praticar atos que tenham relação com o imposto.

§ 3º A fiscalização do imposto compete, privativamente, aos agentes fiscais da Fazenda Municipal."

Art. 5º Fica alterado o art. 238-A e seus parágrafos, todos da Lei Complementar nº 26, de 23 de dezembro de 2002, cuja redação passa a ser a que segue:

"Art. 238-A. As homologações feitas com inexatidão, contradição, omissão ou cujo valor não corresponda à realidade imobiliária local, serão indeferidas mediante procedimento administrativo e o imposto será objeto do lançamento a partir de uma base de cálculo arbitrada.

§ 1º Discordando do lançamento, o contribuinte poderá encaminhar, por escrito, contados da data de sua ciência, Reclamação/Defesa, devidamente fundamentada e instruída à Secretaria Municipal de Fazenda, seguindo-se a parte processual deste Código.

§ 2º Os fiscais da Fazenda Municipal deverão obrigatoriamente fiscalizar, mediante procedimento administrativo e contemplando o amplo direito à defesa do contribuinte, todos os lançamentos de ITBI nos casos em que o valor arbitrado pela compra ou cessão de direitos for 30% (trinta por cento) inferior ao valor venal do imóvel."

Art. 6º Ficam revogados os incisos II e III do § 1º do art. 237;

Art. 7º Esta Lei entra em vigor em 90 (noventa) dias contados a partir de sua publicação."

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO.
Plenário Ariovaldo Luiz Bier, em 18 de agosto de 2023.

JOÃO EDUARDO DOS SANTOS
(JUCA)
Vereador

MENSAGEM E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2023
Data: 18 de agosto de 2023.

Excelentíssimos Vereadores,

O presente Projeto de Lei Complementar visa cumprir dois objetivos. O primeiro, harmonizar a legislação municipal com as determinações judiciais do ordenamento jurídico brasileiro, no caso, decisão sob o rito dos recursos especiais repetitivos do Tema 1.113; e o segundo facilitar e desburocratizar os procedimentos para a emissão e pagamento da guia do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

A harmonização da legislação se trata, na verdade, da substituição da base de cálculo do ITBI para que seja utilizado o valor da transmissão do imóvel, não o valor venal. Isso foi determinado pelo Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

> "1) **A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado**, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;
>
> 2) **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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN);
>
> 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral."[1]

Corrigir essa distorção é essencial para evitar o aumento do contencioso tributário do Município e pacificar esse tipo de demanda.

O segundo ponto trata de desburocratização e facilitação de pagamento do ITBI no Município, pela substituição do termo declaração por homologação. Isso possibilita que o contribuinte protocole na Prefeitura Municipal, por exemplo, o contrato de compra e venda do bem imóvel adquirido, nele estando informado o preço e esse valor seria utilizado para imediatamente ser calculada e emitida a guia de ITBI.

[1] Tema 1.113, Superior Tribunal de Justiça.

Isso aceleraria o processo de aquisição de bens imóveis e facilitaria a averbação do respectivo registro no Registro de Imóveis da região, além de facilitar o pagamento do respectivo imposto. Assim, sendo observado o princípio da eficiência disposto no art. 37 da Constituição Federal, bem como compreendido a presunção de veracidade do documento contratual firmado entre as partes a respeito do imóvel, serão facilitados todos os negócios envolvendo imóveis no Município de Marechal Cândido Rondon.

Com isso, peço auxílio dos colegas Vereadores para que seja aprovado o presente Projeto de Lei Complementar e reformado nosso Código Tributário Municipal para adequar a legislação do ITBI ao ordenamento jurídico brasileiro atual, sempre levando em consideração os princípios expostos no art. 37 da Carta Magna.

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO.
Plenário Ariovaldo Luiz Bier, em 18 de agosto de 2023.

JOÃO EDUARDO DOS SANTOS
(JUCA)
Vereador