**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_\_\_ /2021**

Valinhos, 17 de março de 2021.

**Ementa: Projeto de Lei que “Altera o código tributário no que se refere à base de cálculo para fins de cobrança do ITBI, dando nova redação ao artigo 197, na forma que se especifica”.**

Exmos. Senhores Vereadores

Exmas. Senhoras Vereadoras

O vereador **Franklin Duarte de Lima** submete à apreciação do soberano Plenário o presente projeto de lei que define a base de cálculo para cobrança do ITBI dando nova redação ao artigo 197 do Código Tributário Municipal.

Referido projeto, faz parte das análises e estudos que esse Vereador vem desenvolvendo visando o aprimoramento do Código Tributário Municipal, de modo a corrigir as distorções, promover o equilíbrio tributário, e harmonizar-se com o entendimento expressado pelos Tribunais acerca da matéria, além de revisar o “custo-Valinhos” com foco na visão do desenvolvimento econômico e social de nossa cidade.

Como cediço, o ITBI é imposto sujeito a lançamento por homologação, assim entendido aquele *“que ocorre quanto aos tributos cuja legislação atribua ao sujeito passivo o dever de antecipar o pagamento sem prévio exame da autoridade administrativa”*, e que *“opera-se pelo ato em que a referida autoridade, tomando conhecimento da atividade assim exercida pelo obrigado, expressamente a homologa”* (Código Tributário Nacional, art. 150).

O fato gerador desse imposto encontra-se definido no artigo 35 do CTN, conforme segue:

*“Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:*

*I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;*

*II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;*

*III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.*

Nessa esteira de raciocínio, temos a previsão do artigo 148 do CTN que assim define o critério da base de calculo:

*Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.*

No entanto, a atual redação do artigo 197 do Código Tributário Municipalreveste-se de ofensa ao princípio da legalidade e inobservância dos ditames do CTN, de modo que a atual sistemática, além de inverter a ordem do artigo 148 do CTN, se baseia numa estimativa prévia e unilateral do valor, mostrando-se ilegal tal base de cálculo.

Dessa forma, é notório que apesar da base de cálculo do ITBI de muito tempo, há muito tempo vem sendo adotada o valor de referência do imóvel, valor esse obtido a partir de trabalho técnico com a participação dos profissionais da área de engenharia e arquitetura, se mostra injusto e ilegítimo conforme se pode demonstrar pelo aprofundamento da questão pelos estudos que apresentamos em ligeira síntese.

Assim, em outras palavras a adoção de valores venais distintos para dois tributos, como o IPTU e o ITBI, afronta o princípio constitucional da legalidade, ferindo frontalmente o princípio da universalização tributária segundo o Código Tributário Nacional, tanto a base de cálculo do valor do IPTU como a do ITBI, devendo ser o valor venal do imóvel, isto é, aquele definido pela própria Municipalidade como sendo o compatível com a realidade do mercado."

Não é diferente o que ensina a doutrina, de longa data, como se pode extrair do magistério do ilustre doutrinador Hugo de Brito Machado, acerca da matéria:

*"A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (CTN, artigo 38). Não é o preço de venda, mas o valor venal. A diferença entre preço e valor é relevante. O preço é fixado pelas partes, que em princípio são livres para contratar. O valor dos bens é determinado pelas condições do mercado. Em princípio, pela lei da oferta e da procura"* (in Curso de Direito Tributário, 26ª ed., Malheiros, 2005, p. 395).

Não menos oportuno, os ensinamentos de Aires Fernandino Barreto aduz que:

*“A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos. O valor venal não é necessariamente o valor do negócio realizado. A Constituição e o Código Tributário Nacional não exigem que o valor venal coincida com o valor da efetiva transação imobiliária, onde até os fatores subjetivos poderiam interferir na sua fixação.(...) Não se olvide que valor venal é o preço provável que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, diante de mercado estável e quando comprador e vendedor têm plena consciência do potencial de uso e ocupação que ao imóvel pode ser dado. Não se esqueça que o valor venal é mensuração extremamente difícil, porque influenciada por uma série de fatores internos e externos, de natureza subjetiva, o que impede seja transformada em número inconteste.”* (in Curso de Direito Tributário Municipal, São Paulo, Editora Saraiva, 2009, p.295).

Assim, a inovação legislativa que se propõe busca corrigir distorções e harmonizar-se até mesmo com o entendimento majoritário do assunto conforme se pode inferir pelos julgados que a seguir colacionamos para bem ilustrar o presente:

*Mandado de Segurança – ITBI - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado transação ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o "valor de referência" - Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes – Violação do direito líquido e certo demonstrado - Precedentes do C. Órgão Especial deste Egr. TJSP - IRDR cadastrado sob o n.º 2243516-62.2017.8.26.0000 - Tema 19 do TJSP Tese: "Base de cálculo do ITBI, devendo corresponder ao valor venal do imóvel ou ao valor da transação, prevalecendo o que for maior" – Recursos Improvidos, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1000559-32.2020.8.26.0650; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Valinhos - 3ª Vara; Data do Julgamento: 08/03/2021; Data de Registro: 08/03/2021).*

*Mandado de Segurança – ITBI - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado transação ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o "valor de referência" - Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes – Violação do direito líquido e certo demonstrado - Precedentes do C. Órgão Especial deste Egr. TJSP - IRDR cadastrado sob o n.º 2243516-62.2017.8.26.0000 - Tema 19 do TJSP Tese: "Base de cálculo do ITBI, devendo corresponder ao valor venal do imóvel ou ao valor da transação, prevalecendo o que for maior" – Recursos Improvidos, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1000559-32.2020.8.26.0650; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Valinhos - 3ª Vara; Data do Julgamento: 08/03/2021; Data de Registro: 08/03/2021)*

Não menos oportuno ainda, consignar, que tal proposta, visa atender a demanda expressiva de contribuintes que todos os dias realizam transações imobiliárias, que muitas vezes não reunindo condições, nem tampouco conhecimento prévio, acabam se onerando injustamente com a aquisição imobiliária além daquilo que se entende por justo e devido, mas que ao mesmo tempo, poderia representar economia no pagamento do débito tributário.

Dessa feita contando com a compreensão de V. Excias, é que se apresenta a inclusa minuta de lei, requerendo seja remetido ao conhecimento e manifestação prévia das Comissões e após submetido em Plenário para debates e votação, tendo a certeza que, esta corpo de vereadores assim aprovando, certamente estará contribuindo para o barateamento da pesada carga tributária a que os cidadãos valinhenses encontram-se submetidos.

**Franklin Duarte de Lima**

Vereador

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_\_\_ /2021**

**“Altera o código tributário no que se refere à base de cálculo para fins de cobrança do ITBI, dando nova redação ao artigo 197, na forma que se especifica”*.***

**LUCIMARA GODOY VILAS BOAS**, Prefeita do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe confere a Lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Valinhos aprovou, e ela, **SANCIONA** a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta lei altera os critérios da base de cálculo para apuração do ITBI, alterando-se a redação original da Lei 3.915/2005 e demais alterações legislativas posteriores.

**Art. 2º.** O artigo 197 da Lei 3.915, de 29 de setembro de 2005 que Institui o Código Tributário do Município de Valinhos, passa a ter a seguinte redação:

**Art. 197. A base de cálculo do imposto será o valor venal ou aquele declarado no negócio, o que for superior, não se admitindo a utilização de qualquer valor de referência elaborado previamente pela Fazenda Pública.**

**Art. 3º.** Esta Lei entra em vigor, na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Valinhos,

Aos

**LUCIMARA GODOY VILAS BOAS**

Prefeita Municipal