



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

### PROJETO DE LEI Nº 152/2022

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

O **Vereador Aldemar Veiga Junior** (União Brasil), que subscreve, apresenta, nos termos regimentais, para a devida apreciação e votação em Plenário, o presente Projeto de Lei, que “**Dispõe sobre a revogação dos incisos II, do artigo 190, e IX, do artigo 191, ambos da Lei nº 3.915, de 29 de setembro de 2005 (Código Tributário do Município de Valinhos), na forma que especifica**”.

#### Justificativa

Com a presente justificativa, de acordo com as normas regimentais e no uso das nossas atribuições, submetemos à apreciação e deliberação do Egrégio Plenário desta Colenda Casa de Leis, o incluso projeto de lei, que tem como objetivo aprimorar a disposição hoje vigente e emergente dos artigos 190 e 191, ambos da Lei nº 3.915, de 29 de setembro de 2005, que “institui o Código Tributário do Município de Valinhos, dispõe sobre o sistema tributário do Município e dá outras providências”, para adequá-los ao entendimento já pacificado no âmbito do Colendo Supremo Tribunal Federal quanto à incidência do ITBI – Imposto Sobre Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis e Direitos Reais no caso específico da cessão de direitos, para que o fato gerador e a respectiva incidência do mesmo somente ocorra com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

### ESTADO DE SÃO PAULO

Atualmente, nosso Código Tributário prevê expressamente no inciso II do artigo 190 a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis, como fato gerador do ITBI. Prevê, ainda, no inciso IX, do artigo 191, que a cessão de direitos decorrentes de compra e venda está igualmente compreendida na hipótese de incidência do imposto em questão.

Contudo, a respeito desse assunto já se manifestou o nosso Pretório Excelso, ao fixar o tema 1.124, em tese que reconheceu a existência de repercussão geral sobre a matéria constitucional suscitada, reafirmando a jurisprudência dominante ao decidir da seguinte forma: **“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”** (ARE 1294969 RG/SP, em 11 de fevereiro de 2021).

Ainda, tal entendimento segue pacificado nas instâncias inferiores e, inclusive, em nossa Corte Regional, conforme pode-se depreender do seguinte julgado proferido recentemente e que peço vênha trazer à colação, apenas para ilustrar o alegado:

“Apelação – Repetição de indébito – ITBI – Cessão de direitos e obrigações de compromisso de venda e compra de imóvel, por instrumento particular – Ausência de fato gerador do imposto – Sentença de procedência – Recurso do município que não se sustenta – Para fins de ITBI, na transmissão inter vivos da propriedade ou do domínio útil de imóvel, o fato gerador somente ocorre com o registro do título translativo no CRI (artigo 1.245 do Código Civil) – Precedentes jurisprudenciais do C. STJ e do E. TJSP – Manutenção da Sentença que se impõe – Recurso não provido.” (TJSP, Apelação Cível nº 1069959-47.2021.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Público, v.u., Rel. Des. Fernando Figueiredo Bartoletti, DJ em 23/05/2022).



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

### ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, em que pese o entendimento firmado no âmbito do Colendo Supremo Tribunal Federal acerca da inconstitucionalidade da cobrança do ITBI sobre cessão de direitos, posto que sua incidência pressupõe a transferência efetiva da propriedade imobiliária mediante registro em cartório, quando procurado por municípios que pretendem registrar seus imóveis com essa situação envolvida, o competente Cartório de Registro de Imóveis de nosso Município não tem alternativa senão a devolução do título prenotado, por meio de uma nota devolutiva, para que o interessado apresente a guia de ITBI referente à cessão de direitos devidamente recolhida ou então apresente uma Certidão de Não Incidência do ITBI emitida pela Prefeitura, em atenção à legislação municipal que prevê expressamente essa cobrança, como visto alhures, não podendo o cartório se descurar dessa obrigação, em atenção ao estreito princípio da legalidade, a que está vinculado.

Com efeito, nesse passo, o i. Cartório de Registro de Imóveis de nosso Município explica, por exemplo, que mesmo no caso de uma escritura pública de venda e compra com uma simples menção em seu corpo sobre a existência de cessão de direitos anterior o procedimento atual a ser adotado é o ora mencionado, posto que não pode o Oficial Registrador deixar de cumprir a legislação municipal, ainda que em desconformidade com o quanto explicitado pelo C. STF, mesmo que em sede de Repercussão Geral.

Ora, tal exigência traduz-se em ônus para ambas as partes, posto que ao interessado compete diligenciar à Prefeitura objetivando a emissão da competente certidão supracitada para se desincumbir do recolhimento do ITBI sobre eventual cessão de direitos naquele momento, cabendo, de outro lado, ao órgão fazendário emití-la, após análise pormenorizada de cada caso, ocupando tempo e energia de servidor da pasta que se sabe ter um trabalho volumoso frente a um diminuto número de funcionários e a uma volumosa quantidade de processos, não se podendo olvidar que se trata de questão há muito pacificada na mais alta



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Corte, por força da tese fixada pelo Egrégio Supremo Tribunal Federal, com repercussão geral, impondo-se aqui a pretendida adequação do diploma legal ora tratado no presente projeto.

Por fim urge apenas ressaltar que não há que se falar em qualquer ônus à Municipalidade e muito menos em renúncia de receita no presente caso, uma vez que a exigência do ITBI em cessão de direitos dessas espécies já restou declarada indevida pelo C. STF, como visto acima, tendo inclusive sido emitidas certidões fazendárias nesse sentido, desincumbindo o interessado de seu recolhimento no âmbito municipal, consoante decisões exaradas em processos administrativos ao se analisar pedidos dessa natureza, suprimindo o presente projeto de lei essa burocracia, em atenção aos princípios da eficiência.

Diante do exposto e do indiscutível alcance social contido na presente proposta, solicitamos aos Nobres Pares desta Casa Legislativa o apoio necessário para a sua aprovação.

Valinhos, 25 de julho de 2022.

**AUTORIA: VEIGA**



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

### PROJETO DE LEI Nº

**“Dispõe sobre a revogação dos incisos II, do artigo 190, e IX, do artigo 191, ambos da Lei nº 3.915, de 29 de setembro de 2005 (Código Tributário do Município de Valinhos), na forma que especifica”**

**LUCIMARA GODOY VILAS BOAS**, Prefeita do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** São revogados os incisos II, do artigo 190, e IX, do artigo 191, ambos da Lei nº 3.915, de 29 de setembro de 2005, que “institui o Código Tributário do Município de Valinhos, dispõe sobre o sistema tributário do Município e dá outras providências”.

**Art. 2º.** Esta lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Valinhos,  
aos

**LUCIMARA GODOY VILAS BOAS**  
**Prefeita Municipal**