PROJETO DE:

EMENDA A LEI ORGÂNICA ( )
LEI COMPLEMENTAR (X)
LEI ORDINÁRIA ( )
RESOLUÇÃO NORMATIVA ( )
DECRETO LEGISLATIVO ( )

Nº_____/2022

AUTOR:

Ver. **ALUISIO SAMPAIO**
(Progressista)

EMENTA: **"Altera e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 4.974, de 26 de dezembro de 2016, que institui o novo Código Tributário do Município de Teresina e dá outras providências."**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA**, Estado do Piauí.

Faço saber que o Plenário da Câmara Municipal de Teresina aprovou e, eu, sanciono a seguinte lei:

Art.1º. Ficam revogados o inciso II e o § 1º, do Art. 86, da Lei Complementar nº 4.974, de 26 de dezembro de 2016, que institui o novo Código Tributário do Município de Teresina.

Art. 2º. O § 2º do art. 86, da Lei Complementar nº 4.974, de 26 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

> **§ 2º.** O valor declarado nos termos do inciso III goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado e somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Câmara Municipal de Teresina, em _____ de novembro de 2022.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem por objetivo aperfeiçoar a Lei Complementar Municipal nº 4.974, de 26 de dezembro de 2016, que institui o novo Código Tributário do Município de Teresina e dá outras providências para adequar as disposições que dizem respeito a base de cálculo do IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS - ITBI à atual jurisprudência do STJ.

Sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu três teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de compra e venda:

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.

Diante desta nova orientação jurisprudencial, a base de cálculo do ITBI não pode estar vinculada à base de cálculo do IPTU, pois neste, tributa-se a propriedade, lançando-se de ofício o imposto com base em uma planta genérica de valores aprovada pelo Poder

Legislativo local, o qual considera aspectos mais amplos e objetivos, como a localização e a metragem do imóvel.

A planta genérica de valores é estabelecida por lei em sentido estrito, para fins exclusivos de apuração da base de cálculo do IPTU, não podendo ser utilizada como critério objetivo para estabelecer a base de cálculo de outro tributo, como o ITBI, o qual, pelo princípio da estrita legalidade, depende de lei específica.

No caso do ITBI, a base de cálculo deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado também por fatores como benfeitorias, estado de conservação e as necessidades do comprador e do vendedor, motivo pelo qual o lançamento desse imposto ocorre, como regra, por meio da declaração do contribuinte, ressalvado ao fisco o direito de revisar a quantia declarada, mediante procedimento administrativo que garanta o exercício do contraditório e da ampla defesa.

A adoção de valor venal previamente estipulado pelo fisco configura lançamento de ofício do ITBI, vinculando-o indevidamente a critérios escolhidos de maneira unilateral – os quais apenas mostrariam um valor médio de mercado, tendo em vista que despreza as particularidades do imóvel e da transação que devem constar da declaração prestada pelo contribuinte, que possui presunção de boa-fé.

Ademais, a adoção do valor prévio como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI resultaria na inversão do ônus da prova em desfavor do contribuinte, procedimento que viola o disposto no artigo 148 do CTN.

Portanto, verifica-se que a base de cálculo do ITBI é o valor venal em condições normais de mercado e, como esse valor não é absoluto, mas relativo, pode sofrer oscilações diante das peculiaridades de cada imóvel, do momento em que realizada a transação e da motivação dos negociantes. O Fisco deve, pois, priorizar os valores declarados pelo contribuinte no documento da transação comercial, que deve gozar da presunção de veracidade, que será afastada apenas mediante procedimento administrativo próprio.

A modificação legislativa ora proposta que objetiva consignar a previsão em lei da presunção de veracidade da declaração de valor feita pelo contribuinte, serve também para evitar abertura de processos administrativos ou judiciais para apuração de eventuais crimes de lavagem de dinheiro, conforme previsto no art. 5º do Provimento nº 88 do CNJ.

Deste feita, o presente projeto visa alterar e revogar dispositivos do Código Tributário Municipal para ajustá-lo à atual jurisprudência pátria.

Considerando a pertinência da matéria, conclamamos os nobres pares no sentido de aprovarmos a presente proposição.

DATA 22/11/2022

Ver. ALUISIO SAMPAIO
(Progressista)