



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341



PARECER JURÍDICO

Projeto de Lei nº 05/2021 – CRIA A TABELA DE CALCULO DO ITBI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, no qual visa alterar regulamentar o disposto no art. 330 do Código Tributário Municipal criando tabela de cálculo para fins de arbitramento de ITBI pela autoridade fiscal e dá outras providências.

É o breve relatório.

Pois bem a presente lei visa regulamentar o disposto no art. 330 do Código Tributário Municipal criando a tabela de cálculo para fins de arbitramento de ITBI em área rural a ser arbitrado pela autoridade fiscal, assim a presente matéria veiculada neste Projeto de Lei se adequa perfeitamente aos princípios de Competência Legislativa que são assegurados aos Municípios consoante regra de Competência dos Municípios prevista no artigo 30, incisos I da Constituição Federal.

Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Consoante a competência prevista na Lei Orgânica Municipal temos o art. 9º, incisos I, VI e VIII da Lei Orgânica Municipal.

Lei Orgânica do Município de Tapurah:

Art. 9º. Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentro outras as seguintes atribuições:

I - legislar sobre o assunto de interesse local;

(...)

VI - instituir e arrecadar tributos, bem como aplicar suas rendas;

(...)

VIII - dispor sobre organização, administração e execução dos serviços locais;

Tancredo Vargas Saraiva de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

Ante aos princípios estabelecidos pela Constituição Federal, reproduzidos pela Constituição Estadual e Lei Orgânica Municipal de Tapurah, pode-se concluir que ao Poder Executivo Municipal foi dado à competência privativa para instituir impostos municipais e a sua regulamentação, assim é possível e necessário a regulamentação da pauta fiscal dos imóveis rurais por meio da criação de tabela de cálculo do ITBI para as propriedades rurais conforme disposto no art. 330 do CTM.

No presente caso o projeto de Lei visa regulamentar a pauta fiscal do ITBI para propriedades rurais regulamentando o disposto no art. 330 do Código Tributário Municipal, a tabela proposta no projeto de lei é a seguinte:

ANEXO ÚNICO

| TIPOLOGIA | VALOR/HÁ |
|--------------------------|-------------------------------|
| Agricultura | R\$ 15.000,00 à R\$ 20.000,00 |
| Pecuária | R\$ 11.000,00 à R\$ 15.000,00 |
| *Área de Floresta Nativa | R\$ 4.000,00 |

| DISTÂNCIA DA VIA PAVIMENTADA | LOCALIZAÇÃO | TEOR DE ARGILA NO SOLO | VALOR EM R\$ |
|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------|
| Até 05 KM | 1. Área com aptidão para agricultura | > 30% | R\$ 20.000,00 |
| | | < 30% | R\$ 18.000,00 |
| | 2. Área com aptidão para pecuária | > 30% | R\$ 15.000,00 |
| | | < 30% | R\$ 13.500,00 |
| De 06 a 10 KM | 1. Área com aptidão para agricultura | > 30% | R\$ 19.000,00 |
| | | < 30% | R\$ 17.000,00 |
| | 2. Área com aptidão para pecuária | > 30% | R\$ 14.000,00 |
| | | < 30% | R\$ 12.500,00 |

Tancredo Vargas Saraiva de Araújo
OAB-MT 18697



**CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ: 33.005.083.0001/60**

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

| | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|-------|---------------|
| Acima de 11 KM | 1. Área com aptidão para agricultura | > 30% | R\$ 17.000,00 |
| | | < 30% | R\$ 15.000,00 |
| | 2. Área com aptidão para pecuária | > 30% | R\$ 12.000,00 |
| | | < 30% | R\$ 11.000,00 |
| 1. Área de Floresta Nativa | | | R\$ 4.000,00 |

O ITCMD (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação) do Estado de Mato Grosso tem a previsão das alíquotas dispostas no Decreto 2.125/2003 consolidado até o Decreto 1.395/2018 que regulamentou a Lei Estadual 7.850/2002, na tabela de alíquotas o ITCM nas causas mortis vai de 2 a 8% e nas doações vai de 2 a 8% possuindo ambos faixa de isenção, conforme podemos observar no art. 25 do Decreto 2.125/2003:

DAS ALÍQUOTAS

Art. 25 As alíquotas do imposto são as fixadas de acordo com as diferentes faixas de escalonamento da base de cálculo atribuída por fato gerador dos bens transmitidos por doação ou *causa mortis*, constantes das tabelas abaixo: (*Nova redação dada à integra do art. 25 pelo Dec. 905/17, efeitos a partir de 1º.04.17*)

I - nas transmissões *causa mortis*:

| FAIXA | ESCALONAMENTO DA BASE DE CÁLCULO REFERENTE A CADA FATO GERADOR (considerado o quinhão de cada herdeiro ou legatário) | ALÍQUOTA |
|-------|---|-----------------------|
| a) | Até 1.500 (mil e quinhentas) UPF/MT | Isento |
| b) | Acima de 1.500 (mil e quinhentas) e até 4.000 (quatro mil) UPF/MT | 2% (dois por cento) |
| c) | Acima de 4.000 (quatro mil) e até 8.000 (oito mil) UPF/MT | 4% (quatro por cento) |
| d) | Acima de 8.000 (oito mil) e até 16.000 (dezesseis mil) UPF/MT | 6% (seis por cento) |
| e) | Acima de 16.000 (dezesseis mil) UPF/MT | 8% (oito por cento) |

II - nas doações:

| FAIXA | ESCALONAMENTO DA BASE DE CÁLCULO REFERENTE A CADA FATO GERADOR | ALÍQUOTA |
|-------|--|-----------------------|
| a) | Até 500 (quinhentas) UPF/MT | Isento |
| b) | Acima de 500 (quinhentas) e até 1.000 (mil) UPF/MT | 2% (dois por cento) |
| c) | Acima de 1.000 (mil) e até 4.000 (quatro mil) UPF/MT | 4% (quatro por cento) |
| d) | Acima de 4.000 (quatro mil) e até 10.000 (dez mil) UPF/MT | 6% (seis por cento) |
| e) | Acima de 10.000 (dez mil) UPF/MT | 8% (oito por cento) |

*Tancredo Vargas Saraiva de Araújo
OAB-MT 18697*



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo, a alíquota fixada em cada faixa será aplicada exclusivamente sobre o montante que exceder o limite fixado para aquela imediatamente inferior.

§ 2º O valor total do imposto devido será calculado somando-se os valores apurados em relação a cada faixa de tributação.

§ 3º Em relação ao inciso II do *caput* deste artigo, o imposto será recalculado a cada doação efetuada, no mesmo ano civil, pelo mesmo doador ao mesmo donatário, adicionando-se à base de cálculo os valores dos bens ou direitos anteriormente transmitidos e deduzindo-se os valores dos impostos já recolhidos.

§ 4º Fica dispensado o pagamento do imposto quando o valor a pagar for inferior a 1 (uma) UPF/MT.

A regulamentação quanto ao valor do imóvel para incidência do ITCMD do Estado de Mato Grosso foi editado pela Portaria 182/2009 consolidado até a portaria 018/2018 no qual o regulamento foi estabelecido no anexo IV da portaria 24/2013 onde os parâmetros que deverão ser observados na avaliação de imóveis rurais, combinados com a tabela referencial do INCRA tendo questões de distância de via pavimentada.

A tabela do INCRA cuja a última atualização ocorreu em 2019 possui um valor estimado media para terra nua de R\$ 25.317,60 para Agricultura e de R\$ 7.050,86 na Região de Tapurah – MRT-02, conforme pode-se observar:

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA
AGRÁRIA - INCRA
DIRETORIA DE OBTENÇÃO DE TERRAS E IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS
DE ASSENTAMENTO - DT
COORDENAÇÃO-GERAL DE OBTENÇÃO DE TERRAS - DTO
DIVISÃO DE ANÁLISE E ESTUDO DO MERCADO DE TERRAS -
DTO-2

| | | |
|-------------------|--|--|
| SR-13/MATO GROSSO | | |
|-------------------|--|--|

PREÇOS REFERENCIAIS DE TERRAS E IMÓVEIS RURAIS (em R\$)

PPR/SR13/MT/nº 01/2019¹

| Publicação | MRT | Municípios de abrangência | Tipologia de Uso | Valor Total do Imóvel – VTI (R\$) | | | Valor da Terra Nua – VTN (R\$) | | |
|------------|--------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | Média (R\$/ha) | lim inferior R\$/ha | lim superior R\$/ha | Média (R\$/ha) | lim inferior R\$/ha | lim superior R\$/ha |
| mar/19 | MRT-02 | São José do Rio Claro, Lucas do | Uso indefinido (média geral) | 25.004,18 | 21.253,55 | 28.754,81 | 21.399,24 | 18.189,35 | 24.609,13 |

¹ Fonte: INCRA/RAMT-SR13/MT – Planilha de Preços Referenciais de Terra – Maio de 2019 – Mato Grosso - Disponível em <<https://antigo.incra.gov.br/pt/ramt-sr13-mt>>. Acessado em 26/02/2020.



**CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ: 33.005.083.0001/60**

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

| | | | | | | | |
|---|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rio Verde, Nova Mutum, Nova Ubiratã, Sorriso, Tapurah, Ipiranga do Norte, Santa Rita do Trivelato, Sinop, Vera. | 1º Nível Categórico | | | | | | |
| | Agricultura | 29.668,10 | 25.217,89 | 34.118,32 | 25.317,60 | 21.519,96 | 29.115,24 |
| | Pecuária | 7.596,52 | 6.457,04 | 8.736,00 | 7.050,86 | 5.993,23 | 8.108,49 |
| | Exploração Mista | 8.449,89 | 7.182,41 | 9.717,37 | 7.453,48 | 6.335,46 | 8.571,50 |
| | 2º Nível Categórico | | | | | | |
| | Agricultura - Alto Rendimento | 30.228,04 | 25.693,83 | 34.762,24 | 25.829,32 | 21.954,92 | 29.703,72 |
| | Agricultura - Médio Rendimento | 20.709,14 | 17.602,77 | 23.815,51 | 17.130,06 | 14.560,55 | 19.699,57 |
| | Pecuária - Pastagem de Alto Suporte | 13.812,50 | 11.740,63 | 15.884,38 | 13.121,88 | 11.153,59 | 15.090,16 |
| | Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte | 6.042,52 | 5.136,14 | 6.948,90 | 5.533,11 | 4.703,14 | 6.363,08 |
| | Exploração Mista - Agricultura/Silvicultura | 7.594,68 | 6.455,48 | 8.733,88 | 6.455,48 | 5.487,16 | 7.423,80 |
| 3º Nível Categórico | | | | | | | |

Já na tabela proposta no projeto de lei o valor vai de R\$ 15.000,00 a R\$ 20.000,00 o hectares estando em uma média de 80% do valor da tabela do INCRA na pecuária o valor vai de 11 a 15 mil estando um pouco acima da média, no entanto na tabela do INCRA não é considerado floresta nativa (Reserva Legal) conforme proposto no projeto de lei onde o valor estimado é de 4 mil hectares.

Percebe-se que o cálculo do município é mais simples com uma subdivisão menor de valores quanto a distância de via pavimentada, mas chega a um percentual de 80% da tabela do INCRA, assim estamos falando de critérios de cálculo que pode chegar próximo ao valor de mercado em uma variação próxima a 80% isso com critérios objetivos a serem analisados pela autoridade fiscal municipal.

O TCE/MT entende que o valor da avaliação deve ser o mais próximo ao valor de mercado, é claro não podendo ultrapassar esse valor, dentre outros fatores são necessárias atualizações periódicas nos critérios para avaliação dos imóveis por meio da PGV – Planta Genérica de Valores ou outra tabela de cálculo como a tabela para incidência de ITBI, nesses termos temos os seguintes posicionamentos do TCE/MT:

Tributação. Administração fazendária municipal. Atualização da planta Genérica de Valores.

1. O Município deve atualizar periodicamente a Planta Genérica de Valores, em observância à Resolução Normativa nº 31/2012 do TCE-MT, sob pena de

Tancredo
Tancredo Vargas Saraiwa de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

comprometer a real atualização da base tributária e a arrecadação dos tributos locais, contrariando, assim, a Lei de Responsabilidade Fiscal.

2. A Planta Genérica de Valores é um dos principais instrumentos da administração fazendária municipal, no qual são estabelecidos os valores unitários de terrenos e de construções do município, possibilitando a obtenção do valor venal atualizado dos imóveis e compatibilizando-o com a realidade do mercado imobiliário local. (Contas Anuais de Gestão. Relator: Conselheiro Sérgio Ricardo. Acórdão nº 3.178/2015-TP. Julgado em 11/08/2015. Publicado no DOC/TCE-MT em 04/09/2015. processo nº 1.930-5/2014).

Tributação. IPTU. Atualização de Cadastro imobiliário e planta Genérica de Valores. A Administração Municipal deve planejar, normatizar e executar procedimentos com vistas a atualizar seu Cadastro Imobiliário e Planta Genérica de Valores, para subsidiar o cálculo de IPTU, nos termos do art. 33 do Código Tributário Nacional, observando as disposições da Resolução Normativa nº 31/2012 do TCE-MT, para não incorrer em renúncia de receitas que gere desequilíbrio financeiro-orçamentário. (Auditoria de Conformidade. Relator: Conselheiro Substituto Moisés Maciel. Acórdão nº 35/2018-SC. Julgado em 08/08/2018. Publicado no DOC/TCE-MT em 21/08/2018. processo nº 9.795-0/2018).

Tributação. Planta Genérica de Valores. Atualização por aumento ou correção de alíquota. Atualização periódica.

1. O mero aumento da alíquota para definição do valor venal de imóveis urbanos, ou a simples correção monetária deste valor sem um devido estudo aprofundado, não caracteriza atualização da Planta Genérica de Valores, que é o instrumento que dá lastro para a formação do valor base sobre o qual incidirão os tributos municipais.

2. A atualização periódica da Planta Genérica de Valores, com previsão expressa na Resolução Normativa nº 31/2012 do TCE-MT, implica em um amplo estudo para análise da base de dados imobiliários existente, da evolução dos imóveis, do aumento da zona urbana com relação à zona rural, dentre outros aspectos que determinarão os valores unitários de terrenos e de construções do município para a obtenção do valor venal atualizado dos imóveis. (Contas Anuais de Gestão. Relator: Conselheiro Substituto Moisés Maciel. Acórdão nº 560/2016-TP. Julgado em 11/10/2016. Publicado no DOC/TCE-MT em 24/10/2016. processo nº 2.493-7/2015).

Na tabela conjuntado Estado de Mato Grosso para fins de ITCMD o cálculo considera área de atividade agrícola em relação a área explorada e o percentual de exploração da área total além das distâncias de via pavimentada para fins de aplicação da TABELA do INCRA.

O cálculo proposto no projeto de lei é mais simples e considera a distância da via pavimentada e o teor de argila do solo além de dispor sobre a área de floresta nativa.

O art. 3º do projeto de lei prevê que os valores previstos na tabela serão reavaliados todo o final de exercício financeiro, além de apresentar que as benfeitorias rurais seguirão o cálculo com base no cálculo de ITBI em área urbana.

Percebe-se que a regulamentação desse tema visa apresentar critérios objetivos mínimos para arbitramento de valor para o cálculo de ITBI, situação que estava sem regulamentação desde 2014, no entanto cabe uma ressalva quanto ao art. 4º do projeto de lei que visa revogar o inciso I do art. 315 e o art. 330 do Código Tributário, nesse sentido:

Tancreto Vargas Saraliva de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

Projeto de Lei 05/2021

(...)

Art. 4º Revoga-se o inciso I, do art. 315, e o art. 330, ambos da Lei Complementar 67/2014.

(...)

Código Tributário Municipal :

Art. 315º. Considera-se ocorrido o fato gerador:

I. na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, na data de sua lavratura;

(...)

.....

Art. 330º. Em se tratando de imóvel rural, quando for constatado que o valor declarado pelo interessado é incompatível com o de mercado, para fins de arbitramento pela autoridade fiscal fazendária, considerar-se-á como referência o valor da terra-nua e das benfeitorias aprovada em pauta por Lei Municipal com a definição dos valores mínimos por hectare, considerando na apuração, dentre outras, as seguintes características:

I. Localização em relação à sede do Município de Tapurah, dos Distritos e eventuais núcleos urbanos especificados em Lei;
II. Percentual de área pronta para atividade agropecuária;
III. Valor de mercado.

§1º. A pauta a que se refere o caput possui caráter de referência de valor mínimo, devendo a autoridade fiscal fazendária proceder a avaliação do imóvel de modo a identificar o valor corrente de mercado utilizando-se de todas as fontes legais disponíveis, de modo que o valor arbitrado pode ser superior ao valor mínimo presente na pauta.

§2º. Enquanto não houver sido aprovada por Lei a pauta prevista no caput, aplicar-se-á o valor médio arbitrado da terra-nua e das benfeitorias para outros imóveis rurais de características semelhantes pela autoridade fazendária, fazendo referência aos lançamentos considerados, e na falta destes o definido pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de Mato Grosso ou por outro órgão de reconhecida idoneidade, vigente à data da ocorrência do fato gerador.

No que se refere a revogação do inciso I do art. 315 do Código Tributário Municipal, este previa previa que o fato gerador do ITBI na formalização por escritura pública na data de sua lavratura nos casos de transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos, a revogação desse inciso atende a recente posicionamento jurisprudencial do STF que estabelece que o ITBI deve incidir após o registro da transferência e não antes, nesse sentido:

Tancredo Vargas Saraiva de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO. (...) 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(...). Decisão: O Tribunal, por unanimidade, reputou constitucional a questão. Não se manifestou o Ministro Gilmar Mendes. O Tribunal, por unanimidade, reconheceu a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada. Não se manifestou o Ministro Gilmar Mendes. No mérito, por unanimidade, reafirmou a jurisprudência dominante sobre a matéria. Não se manifestou o Ministro Gilmar Mendes. (Repercussão Geral – Recurso Extraordinário com Agravo - ARE 1294969 RG/ SP – São Paulo - Ministro LUIZ FUX Relator- Publicado DJE 19/02/2021)

No recurso interposto pelo Município de São Paulo é apresentado o seguinte argumento:

[...] O recurso foi interposto pelo município de São Paulo (SP) contra decisão do TJ/SP que considerou ilegal a cobrança do ITBI tendo como fato gerador a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares. O município alega que o compromisso de compra e venda é um negócio intermediário entre a celebração do compromisso em si (negócio originário) e a venda a terceiro comprador (negócio posterior) e que, de acordo com a Constituição Federal (artigo 156, inciso II), o registro em cartório é irrelevante para a incidência do imposto" (BRASIL, 2021)

No que se refere ao compromisso de compra e venda de imóvel, bem como na cessão de crédito referente a imóvel, o STF entendeu indevida a incidência do ITBI, antes do registro na serventia extrajudicial de registro de imóveis.

O STJ em sua jurisprudência majoritária desde 2000 vem decidindo nesse sentido da decisão do STF conforme podemos observar:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. FATO GERADOR. CTN, ART. 35 E CÓDIGO CIVIL, ARTS. 530, I, E 860, PARÁGRAFO ÚNICO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. 1. O fato gerador do ITBI ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário. 2. A cobrança do ITBI sem obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor. 3. Recurso ordinário conhecido e provido (BRASIL, 2000)

.EMEN: PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ITBI. MOMENTO DE OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. AVERBAÇÃO, NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE (COMPRA E VENDA). Histórico da demanda 1. Os recorrentes impetraram Mandado de

Tancredo Vargas Saravia de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

Segurança visando ao reconhecimento da inexigibilidade do ITBI sobre os registros/averbações que pretendem efetivar, mais de trinta anos após a aquisição de imóvel, no Cartório de Registro Imobiliário de Nova Andradina. Afirmaram que, em junho de 1978 (quando lavrada a escritura pública no 21º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP), o ITBI era tributo de competência dos Estados, e que a legislação do Estado de Mato Grosso (onde estavam localizados os imóveis na época da escritura pública de compra e venda), posteriormente adotada pelo Estado do Mato Grosso do Sul, previa que o ITBI se tornaria devido no momento da lavratura da escritura de compra e venda dos bens. 2. Como a escritura, no caso concreto, foi lavrada em 28.6.1978, no 21º Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo, defendem que o crédito tributário foi fulminado pela decadência. Afirmam, portanto, que o fato gerador do ITBI ocorreu no momento em que lavrada a escritura de transmissão da propriedade do imóvel (compra e venda), e não com o respectivo registro imobiliário. Fundamentos do acórdão recorrido 3. O Tribunal de origem denegou a Segurança, com base nos seguintes fundamentos: a) de acordo com o art. 35, I, do CTN, o fato gerador ocorre, no seu aspecto material e temporal, com a transmissão, a qualquer título, da propriedade imobiliária; b) a lei civil é clara ao prescrever que a transferência dos bens imóveis somente se perfectibiliza com o respectivo registro imobiliário; c) no caso em tela, jamais houve a mencionada transmissão, pois "os impetrantes reconhecem que foi lavrada tão somente a escritura pública de promessa de compra e venda perante o 12º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP" (fl. 370, e-STJ); d) ainda que possível aplicar a legislação dos Estados, a prova dos autos revela que, na confecção da escritura de promessa de compra e venda, constou expressamente que o ITBI seria pago futuramente, no local, prazo e forma legal, de modo que beiraria a má-fé a atitude dos recorrentes de, cientes do dever de pagar o tributo devido "no local, prazo e forma legal", valerem-se de sua própria omissão, pelo interstício de aproximadamente trinta (30) anos, para apontar extinção do crédito pela decadência; e) de todo modo, não houve decadência porque, consoante mencionado, sem o registro imobiliário não se tem por configurada a ocorrência do fato gerador. Inexistência de omissão 4. Não se verificou a ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou adequadamente a controvérsia. Mérito recursal 5. O Tribunal de origem, com base no exame da prova dos autos, consignou que em 28.6.1978, foi lavrada, no 21º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, escritura pública de promessa de compra e venda de imóvel localizado no Município de Nova Andradina/MS. 6. São incontroversos, portanto, os seguintes fatos: a) o negócio jurídico (lavratura de escritura pública de promessa de compra e venda) conferiu direitos de natureza meramente obrigacional, à luz da legislação cível então vigente (os direitos reais, segundo o CC/1916 e a Lei de Registros Públicos, somente se adquiriam com o registro do negócio jurídico no Cartório de Imóveis, o que não ocorreu no caso concreto); b) na época da celebração do negócio jurídico acima referido - isto é, em 28.6.1978 - , já se encontrava em vigor o art. 35, I, do CTN, que disciplina como fato gerador do ITBI a transmissão da propriedade. 7. A exegese do STJ, a respeito do art. 35, I, do CTN, é de que a transmissão do bem imóvel (fato gerador do ITBI) ocorre com o registro da compra e venda (não da simples promessa de compra e venda) no Cartório de Imóveis. Precedentes: AREsp 1.425.219/SP, Rel. Ministro Francisco Falcão, DJe 1/3/2019; AgRg no AREsp 813.620/BA, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 5/2/2016; AgRg no AREsp 659.008/RJ, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe 14/4/2015. 8. Em obiter dictum, a questão da competência tributária (originalmente dos Estados, e, após a promulgação da CF/1988, dos Municípios) é irrelevante, pois não houve mudança jurisprudencial na exegese do art. 35, I, do CTN, vigente desde 1º.1.1967. Ademais, a verificação de eventual conflito entre a legislação estadual e o Código Tributário Nacional é matéria constitucional, que não pode ser apreciada neste meio de impugnação de decisões judiciais. 9. Recurso Especial não provido. ..EMEN: (RESP - RECURSO ESPECIAL - 1809411 2019.00.67802-6, HERMAN BENJAMIN, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:18/10/2019 ..DTPB:.)

Tacauá
Tancredo Vargas Saravia de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

Agora, com o Tema de Repercussão Geral (Tema 1124) do STF, houve pacificação quanto a tal interpretação acerca do momento do fato gerador do ITBI, apenas após o registro de imóveis:

[...] 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 (BRASIL, 2021).

Assim a revogação do inciso I do art. 315 do Código Tributário Municipal tem o intuito de seguir o entendimento do STF em Repercussão Geral sobre a incidência do ITBI somente após o registro.

No que se refere a revogação do art. 330 acima mencionado, este merece atenção devido ao fato de que o art. 330 estabelece que um lei regulamentaria a pauta fiscal (tabela de valores), assim não deve este artigo ser revogado, mas sim readequado ao ou reformulado com modificação de seu conteúdo de acordo com a necessidade e critérios a serem seguidos como diretrizes na lei que estabelecerá a pauta fiscal para fins de incidência de ITBI para imóveis rurais, tendo em vista que na área urbana existe a previsão por meio de lei que define os parâmetros para planta genérica de valores regulamentada em âmbito municipal pela lei 1056/2014.

Deve-se manter um dispositivo no Código Tributário indicando uma diretriz na lei que regulará a tabela de cálculo para fins de ITBI, não podendo ser revogado na íntegra o art. 330 do CTM (Código Tributário Municipal).

Merecendo emenda ao art. 4º do projeto de lei para que seja revogado somente o inciso I do art. 315 e uma nova redação ao art. 330, caso seja esse o posicionamento dos vereadores.

A jurisprudências dos tribunais quanto a avaliação do imóvel é de que este não pode ser maior do que o valor de mercado, devendo constar na redação do art. 330 do CTM (Código Tributário Municipal de Tapurah) essa previsão que o valor da avaliação não pode ultrapassar o valor de mercado, nesse sentido:

APELAÇÃO – Base de cálculo de ITBI – Município que utiliza padrão de base de cálculo diferente da do valor venal do imóvel para fins de IPTU – Ofensa ao princípio da legalidade – Utilização, para fins de tributação, do valor venal utilizado para a cobrança do IPTU ou valor do negócio traduzido no instrumento de compra e venda, o que for maior – Precedentes – Sentença reformada – Recurso provido.” (Apelação nº 1005199-36.2014.8.26.0053-TJ/SP, Rel. Des. Mônica Serrano, DJe de 07/01/2015).

EMENTA: INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS – ITBI – BASE DE CÁLCULO – Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior,

Tancrelo Vargas Saraiva de Araújo
CAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

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 – IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO, PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR” (IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000/TJSP, Relator Designado Des. Burza Neto, j. 23-5-2019).

REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – **ITBI** – IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA – BASE DE CÁLCULO – **VALOR** DA ARREMATAÇÃO – DIREITO LÍQUIDO E CERTO VIOLADO – PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL – SEGURANÇA CONCEDIDA – SENTENÇA RATIFICADA. 1. “É entendimento pacífico deste STJ que, nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, seu **valor** venal corresponde ao **valor** pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do **ITBI**. Precedentes: AgRg no REsp 1.386.560/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 13/05/2014 e AgRg no REsp 1.317.793/MG, de minha relatoria, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/10/2013, DJe 29/10/2013.3. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no AREsp 437.720/MG, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 24/09/2014). 2. Sentença ratificada. (N.U 1001072-86.2018.8.11.0003, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PÚBLICO, EDSON DIAS REIS, Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo, Julgado em 18/12/2019, Publicado no DJE 22/01/2020) Recurso Inominado nº 0004414-25.2015.8.11.0037. Origem: Juizado da Fazenda Pública de Primavera do Leste. Recorrente: Município de Primavera do Leste. Recorrido: Pedro Antônio Minski Brito. Data do Julgamento: 13/02/2020.

E M E N T ARECURSO INOMINADO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - IMÓVEL ADQUIRIDO EM LICITAÇÃO - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (**ITBI**) - BASE DE CÁLCULO -**VALOR** PAGO NO PROCESSO LICITATÓRIO - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. O fato controvertido nos autos é à base de cálculo para fins de apuração do **ITBI**. 2. O fato gerador do tributo foi à aquisição da propriedade do bem por meio de licitação, devendo incidir o imposto apenas sobre o **valor** a ela correspondente. 3. Recurso conhecido e improvido (N.U 0004414-25.2015.8.11.0037, TURMA RECURSAL CÍVEL, VALDECI MORAES SIQUEIRA, Turma Recursal Única, Julgado em 13/02/2020, Publicado no DJE 19/02/2020)

DIRETO TRIBUTÁRIO – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO – IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS – **ITBI** – CONSTITUIÇÃO FEDERAL/1988, ARTIGO 156, INCISO II – CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL – CTN (LEI N° 5.172, DE 25-10-1966), ARTIGOS 109 E 110 – CÓDIGO CIVIL DE 2002, ARTIGOS 1.245 até 1.247 – LEI MUNICIPAL N° 050/1997 – TERRA ADQUIRIDA DO ESTADO APÓS REGULARIZAÇÃO DE POSSE – FATO GERADOR DO IMPOSTO – TRADIÇÃO – DATA DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO EXPEDIDO PELO ESTADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – **VALOR** VENAL, DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA OU DE VENDA, O QUE FOR MAIOR – APELO DESPROVIDO. 1. A transferência do domínio sobre o bem se torna eficaz a partir do registro público do título de aquisição junto ao Cartório de Registro de Imóveis, momento em que incide o Imposto Sobre Transferência de Bens Imóveis (**ITBI**). 2. O imposto de transmissão de bens - **ITBI**, de acordo com a legislação municipal, pode incidir sobre o valor pactuado no negócio jurídico ou sobre o valor venal atribuído ao imóvel, ou sobre o valor do direito transmitido, atualizado pelo Município, o que for maior. (N.U 0000520-15.2015.8.11.0078, HELENA MARIA BEZERRA RAMOS, PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

PÚBLICO E COLETIVO, Julgado em 16/10/2017, Publicado no DJE 23/10/2017
(grifo nosso)

RECURSO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – TRIBUTÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – **ITBI** – PRETENSÃO DE UTILIZAÇÃO DO **VALOR** DECLARADO NO ITR – IMPOSSIBILIDADE – **VALOR** VENAL COMO ÚNICA FORMA ADMITIDA PELA LEI MUNICIPAL Nº. 267/2001, QUE NA ESPÉCIE CONSISTE NO **VALOR** NEGOCIADO DO BEM IMÓVEL – PRECEDENTES DO STJ – VÍCIOS INEXISTENTES – PRETEXTO PARA REVISITAÇÃO DA LIDE E ALTERAR DECISÃO DESFAVORÁVEL – NÃO CABIMENTO – EMBARGOS REJEITADOS. É iterativa a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a **base de cálculo do ITBI** é o **valor** venal do bem, que por sua vez guarda perfeita consonância com o preço efetivamente pago pelo adquirente do imóvel, porquanto tende a refletir, com grande proximidade, seu real **valor**, considerado uma venda regular, em condições normais de mercado (AgRg no AREsp 847.280/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 17/03/2016). É firme a orientação jurisprudencial da Corte Cidadã no sentido de que o recurso de embargos de declaração apenas são cabíveis para sanar omissão, contradição ou obscuridade do julgado recorrido, também admitido para se corrigir eventuais erros materiais constantes do pronunciamento jurisdicional. Assim, a intenção de atribuir caráter infringente ao embargo de declaração, pretendendo-se a modificação do provimento anterior, com a rediscussão da questão, não é efeito próprio do recurso integrativo (EDcl no CC 143.634/RJ, Rel. Ministro JOEL ILAN PACIORNICK, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 25/05/2016, DJe 02/06/2016). (N.U 0120079-5.2017.8.11.0000, , ANTÔNIA SIQUEIRA GONÇALVES , SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO, Julgado em 06/11/2018, Publicado no DJE 23/11/2018) (grifo nosso)

APELAÇÃO COM REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – PRELIMINAR DE CARÊNCIA DO INTERESSE DE AGIR POR ILEGITIMIDADE AD CAUSAM REJEITADA – MÉRITO – **ITBI** – DIVERGÊNCIA QUANTO À BASE DE CÁLCULO – LEGISLAÇÃO LOCAL QUE DETERMINA A UTILIZAÇÃO DO **VALOR** CONSTANTE DO CADASTRO IMOBILIÁRIO AO TEMPO DO LANÇAMENTO – AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – VIOLAÇÃO DO ART. 148 DO CTN – DIREITO LÍQUIDO E CERTO VIOLADO – RECURSO DESPROVIDO – SENTENÇA RATIFICADA. O exercício do direito ao recurso pela pessoa jurídica à qual está vinculada a autoridade apontada como impetrada independe de qualquer manifestação positiva do juiz da causa, pois deriva de expressa previsão legislativa coadunada com a inferência de que, em tendo sido o ato praticado em seu nome e sendo quem experimentará os efeitos da eventual concessão da ordem, pois o decidido fora materializado em seu nome, inexoravelmente está revestida de legitimidade e interesse para recorrer em nome próprio, pois afetado exclusivamente o direito que a assistiria na prática do ato atacado. Precedentes do STJ. Nos termos da jurisprudência do STJ, “o **valor** da base de cálculo do **ITBI** é o **valor** real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que nos casos de divergência quanto ao **valor** declarado pelo contribuinte pode-se arbitrar o **valor** do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, desde que atendidos os termos do art. 148 do CTN” [AgRg no REsp 1550035/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 05/11/2015]. Assim, considerando que o ente público recorrente, ao proceder com o lançamento por arbitramento, utilizando-se como base de cálculo para o **ITBI** o **valor** constante da transação, sem, contudo, conferir ao contribuinte o exercício regular do contraditório e da ampla defesa em procedimento administrativo instaurado para se apurar a efetiva base de cálculo do tributo, escorreita a sentença que determinou a utilização dos **valores** constantes dos Cadastros Imobiliários da

J. Guedo
Tancredo Vargas Saraiva de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

municipalidade, a rigor da própria previsão do Código Tribunal local. (N.U 0007822-17.2012.8.11.0041, , ANTÔNIA SIQUEIRA GONÇALVES , SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO, Julgado em 27/11/2018, Publicado no DJE 18/12/2018) (grifo nosso)

TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO PELO FISCO.

Constituindo o valor venal do bem transmitido a base de cálculo do ITBI, caso a importância declarada pelo contribuinte se mostre nitidamente inferior ao valor de mercado, pode o Fisco arbitrar a base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do CTN. Recurso parcialmente conhecido e, nesta parte, improvido". (REsp 261.166/SP, Rel. Ministro José Delgado, julgado em 12-09-2000, DJ 06-11-2000). (grifo nosso)

EMEN: RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. RESGATE DE AFORAMENTO. VALOR DA PROPRIEDADE PLENA. AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO ACERCA DO VALOR DA PROPRIEDADE. ITBI E IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 13/STJ. 1. Pretensão da empresa enfiteuta de consolidar o domínio pleno (domínio direto e domínio útil) do imóvel mediante o resgate do aforamento incidente sobre o imóvel. 2. A enfiteuse, instituto regulado pelo Código Civil de 1916, foi expressamente vedada pelo Código Civil de 2002 (art. 2038), ressalvando apenas as então existentes até a sua extinção e mantendo a sua regulamentação pelas disposições da codificação civil revogada. 3. Previsão do art. 693 do Código Civil de 1916 da possibilidade de aquisição do imóvel pelo enfiteuta, mediante o pagamento de 10 (dez) pensões anuais ao senhorio, somadas a um laudêmio, após o transcurso do prazo de 10 (dez) anos da constituição da enfiteuse. 4. Controvérsia em torno da base de cálculo do valor do resgate, tendo o acórdão recorrido entendido ser possível a utilização do valor venal do imóvel estabelecido no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para fins de cálculo do laudêmio. 5. A jurisprudência da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração, de modo que os valores lançados podem ser diversos. 6. Necessidade de aferição do valor atual e real do bem dado em aforamento mediante uma avaliação criteriosa, não sendo suficiente o valor venal cadastrado para fins de IPTU. 7. Determinação de retorno dos autos à origem para avaliação do valor atual do imóvel. 8. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PROVIDO. ..EMEN: (RESP - RECURSO ESPECIAL - 1692369 2017.01.99195-4, PAULO DE TARSO SANSEVERINO - TERCEIRA TURMA, DJE DATA:23/08/2019 ..DTPB:) (grifo nosso)

..EMEN: PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO DE NORMA LOCAL. SÚMULA 280/STF. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 1. O Tribunal de origem concedeu a Segurança em favor do contribuinte, afastando a majoração da base de cálculo do ITBI, sob o fundamento de que os arts. 7º-A e 7º-B da Lei Estadual 11.154/1991 (com a redação dada pela Lei local 14.256/2006) foram declarados inconstitucionais pelo respectivo Órgão Especial (por ofensa ao art. 150, I, da CF/1988 e ao princípio da segurança jurídica). 2. A tese de violação do art. 38 do CTN não pode ser enfrentada nesta via recursal, tendo em vista que depende da obrigatoriedade exegese de normas legais do ente federativo estadual (Súmula 280/STF). 3. Por outro lado, haveria necessidade de superar o fundamento constitucional utilizado no acórdão recorrido, isto é, de que norma local infringiu dispositivos e princípios constitucionais. In casu, o Recurso Especial não constitui meio adequado para enfrentamento de matéria constitucional. 4. Agravo conhecido para não se conhecer do Recurso Especial. ..EMEN: (ARESP - AGRAVO EM

Tancredo Vargas Saraiva de Araújo
OAB-MT 18697



CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ: 33.005.083.0001/60

Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341

RECURSO ESPECIAL - 1521563 2019.01.69083-0, HERMAN BENJAMIN, STJ -
SEGUNDA TURMA, DJE DATA:11/10/2019 ..DTPB:.) (grifo nosso)

A jurisprudência dos tribunais e do STJ é no sentido de que deve prevalecer o valor da negociação, nos casos em que notoriamente o valor é inferior ou divergência sobre o valor.

O fato gerador do ITBI é a transmissão onerosa, *inter vivos*, de bens imóveis ou de direitos reais sobre bens imóveis que pressupõe a existência de um preço. Assim sendo, nenhuma lei infraconstitucional pode fixar a base de cálculo desse imposto em dissonância com o preço da transmissão, normalmente, consignado na escritura de compra e venda, um documento que merece fé pública, nos exatos termos do art. 19, II da CF [1]. Na hipótese em que o preço consignado na escritura pública de transmissão da propriedade imobiliária for notoriamente inferior ao valor de mercado cabe ao fisco proceder ao arbitramento desse valor de conformidade com o disposto no art. 148 do CTN, e não o contrário, isto é, o fisco consignar um valor venal de forma arbitrária e sujeitar o contribuinte a requerer avaliação contraditória.

A jurisprudência da Corte Especial do STJ é pela tese da inexistência de identidade entre a base de cálculo do IPTU e do ITBI. Sendo o fato gerador desse imposto a transmissão de propriedade imobiliária, a base de cálculo é o valor do bem transmitido, facultado ao fisco municipal o arbitramento segundo o procedimento estabelecido no art. 148 do CTN na hipótese de esse valor ser notoriamente inferior ao de mercado.

Assim, considerando a jurisprudência sobre o assunto sobre o imposto sobre transmissão de bens imóveis por atos *inter vivos* e a título oneroso, onde transparece o preço da transmissão que é a base de cálculo do ITBI, salvo nas hipóteses em que o preço constante da escritura aquisitiva for notoriamente inferior ao valor de mercado. Nessa única hipótese cabe ao fisco municipal arbitrar o valor da base de cálculo do imposto observado o procedimento do art. 148 do CTN. Aliás, consignar na escritura de compra e venda preço inferior àquele efetivamente pactuado pelas partes configura crime contraordem tributária (art. 2º, I da Lei nº 8.137/90).

Os critérios para lançamento e verificação do valor de mercado devem ser técnicos, objetivos e atualizados frequentemente para que não haja prejuízo ao fisco e nem ao contribuinte, pois o arbitramento do valor do imóvel para fins de incidência do ITBI não pode ser superior ao valor de mercado, por isso critérios que se baseiam em valores próximos ao valor de mercado devem chegar entre 70 a 90 % do valor real de mercado, uma vez que

Tancredo Vargas Saravia de Araújo
OAB-MT 18697



**CAMARA MUNICIPAL DE TAPURAH
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ: 33.005.083.0001/60**

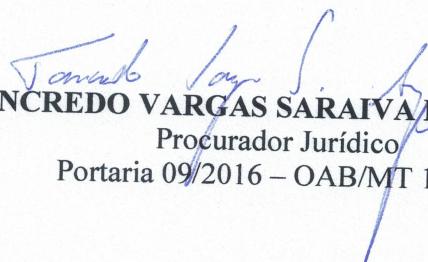
**Avenida Paraná, 1.725 – CENTRO- CEP 78.573-000 – MUNICÍPIO DE TAPURAH – MT
TEL: (066) 3547-1341**

uma tabela que chegue a 100% corre o risco que avaliar o imóvel acima do valor da negociação ao do próprio mercado imobiliário que tem diversos fatores que influenciam em seus preços.

Diante de todo exposto, do ponto de vista legal, o presente Projeto de Lei esta de acordo com a Lei Orgânica e a Constituição Federal, assim entendo pela viabilidade técnica do Projeto de Lei, ressalvado a necessidade de emenda ao art. 4º para adequação do art. 330 do Código Tributário Municipal e não sua revogação.

No que se refere ao mérito do referido Projeto não cabe este Procurador se pronunciar, uma vez que caberá aos vereadores, no uso da função legislativa, verificar a viabilidade e necessidade de aprovação, devendo ser respeitada para tanto, as formalidades legais e regimentais.

Tapurah-MT, 26 de fevereiro de 2021.


TANCREDO VARGAS SARAIVA DE ARAÚJO
Procurador Jurídico
Portaria 09/2016 – OAB/MT 18697