



REQUERIMENTO

Considerando que tenho recebido muitas reclamações dos contribuintes quanto ao modo de agir da prefeitura em relação ao trâmite para obtenção da guia de recolhimento do ITBI – imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis;

Considerando que a Prefeitura nesse aspecto tem dificultado muito a vida de quem realiza transação imobiliária, afinal estão impedindo que o contribuinte e os cartórios concretizem a escritura pública **caso a prefeitura não concorde previamente** com o valor do imóvel declarado pelas partes, o que é um absurdo porque fere o direito de propriedade, entre outros princípios do direito tributário;

Considerando que nessa fase de emissão da guia a pedido do contribuinte, a prefeitura deveria ter apenas uma participação passiva e não ativa como está acontecendo, já que esse tipo de imposto possui lançamento por declaração, onde as partes declaram o valor do negócio e a prefeitura simplesmente emite a guia de recolhimento;

Considerando que esse impedimento prévio da prefeitura, em negar a emissão da guia do ITBI, impossibilitando que as partes façam a escritura pública, é um abuso de direito, já que o lançamento por homologação, previsto no art. 150 do CTN, é modalidade em que o sujeito passivo possui o dever de antecipar o pagamento do tributo, **sem prévio exame da autoridade administrativa**, o qual ficará sujeito à concordância futura, feita por **homologação**, por parte dela.

Considerando que assim agindo, a prefeitura coloca as pessoas em situação muito prejudicial e arriscada em relação ao fisco da união, já que um valor maior do que aquele transacionado obriga um aumento no imposto de renda que a cidadão terá que pagar;

Considerando que essa atuação da prefeitura beneficia o cartório de registros porque quanto maior o valor da escritura, mais eles ganham;

Considerando que o município tem o dever de arbitrar valor do ITBI **SOMENTE** nos casos omissos ou que não forem posteriormente homologados; mas nesse último caso o município deve apurar a diferença de valor posteriormente, cobrando o contribuinte com base em processo regular (art. 148 do Código Tributário Nacional);

Considerando que esse trâmite da Prefeitura está afrontando o recente posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, com eficácia vinculante em tema repetitivo nº 1.113, no Resp 1.937.821, que fixou as seguintes teses sobre o tema:

PROTDCCLC 939/2022 - 30/09/2022 14:31 - LILLIANE



Câmara Municipal da Estância Turística de Barra Bonita - SP

"A) 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;

B) 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, art. 148 do CTN;

C) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente". (grifamos)

Considerando que, diante dessas considerações, uma vez declarado pelas partes o valor da transação, e caso o município não concorde, será dele o ônus de provar posteriormente o contrário e não das partes contribuintes de forma prévia à elaboração da escritura pública;

Considerando que não é lícito ao Município definir previamente a base de cálculo do ITBI e atribuir ao contribuinte a obrigação de impugná-la, porque esse procedimento não se aplica aos impostos sujeitos ao lançamento por homologação, conforme jurisprudência também do Tribunal de Justiça de São Paulo;

Considerando a vigência do tema 1124 do Supremo Tribunal Federal, de eficácia vinculante, que vai além, informando que "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."

Considerando que a reiterada atuação da Prefeitura ao não emitir a guia de recolhimento do ITBI com base na prévia informação do contribuinte pode, em tese, acarretar uma enxurrada de ações judiciais contra o Município, prejudicando o serviço público e o equilíbrio financeiro das Leis Orçamentárias;

Considerando que algo precisa ser feito para acabar com esse abuso de direito praticado pela prefeitura, pois **a cobrança do tributo está sendo exigida antes do fato gerador**, além do que isso não acontece em cidades como Dois Córregos e Igarapu do Tietê;

REQUEIRO À MESA DIRETORA, ouvido o Doutro Plenário, seja oficiado ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal, Sr. José Luis Rici, para que interceda junto ao setor competente, no sentido de informar o seguinte:

- a) Com base em qual legislação municipal a prefeitura está agindo dessa forma, ou seja, não está emitindo a guia de ITBI pelo valor informado pelas partes? enviar cópia de eventuais portarias e decretos relacionados ao assunto, já que o procedimento não está previsto no Código Tributário Municipal.

PROTUDO 939/2022 - 30/09/2022 14:31 - LILLIANE



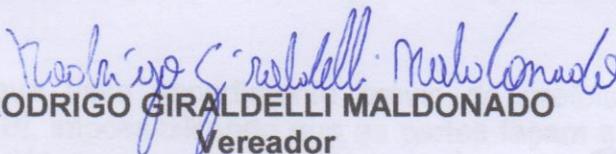
Câmara Municipal da Estância Turística de Barra Bonita - SP

b) existe alguma recomendação de órgãos fiscalizadores a esse respeito?
Enviar cópia.

c) Porque a tramitação da emissão da guia do ITBI no município não está seguindo o entendimento firmado pelo tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça, bem como o reiteradamente decidido pelo STF¹, cujas decisões já declararam inconstitucional esse procedimento adotado em Barra Bonita?

d) enviar um relatório contendo a quantidade e número de processos administrativos, que foram abertos nesses últimos 2 (dois) anos em razão da não homologação das declarações relacionadas ao ITBI, informando a conclusão de cada um.

Sala das Sessões, 27 de setembro de 2022.


RODRIGO GIRALDELLI MALDONADO
Vereador

PROTDCCLC 939/2022 - 30/09/2022 14:31 - LILLIANE

¹ EMB.DECL. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 1.294.969
SÃO PAULO