



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



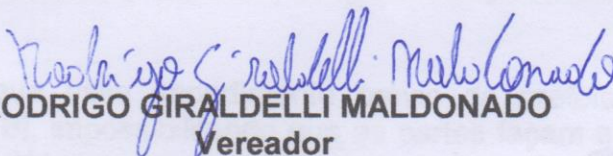
Câmara Municipal da Estância Turística de Barra Bonita - SP

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 GIRALDELE MALDONADO
Vereador

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

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