



Câmara dos Deputados
Gabinete do Deputado Federal José Medeiros

Apresentação: 22/05/2023 10:47:30.580 - Mesa

PLP n.119/2023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2023
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Dispõe sobre a base de cálculo do imposto sobre a transmissão **inter vivos**, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece regras gerais sobre a base de cálculo do imposto sobre a transmissão **inter vivos**, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição – ITBI.

Art. 2º Na hipótese de operação de compra e venda, a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no **caput**, o valor da transação declarado pelo sujeito passivo goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pela autoridade administrativa mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, nos termos do art. 148 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional.

Art. 3º Para fins do disposto no art. 2º, ficam vedados:

I – o arbitramento prévio da base de cálculo com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente pela Administração Tributária;
e



II – a vinculação da base de cálculo à base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, que também não poderá ser utilizada como valor mínimo de referência para lançamento do imposto.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo do presente projeto de lei complementar é estabelecer regras gerais sobre a base de cálculo do imposto sobre a transmissão **inter vivos**, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição – ITBI.

A proposta encontra seu fundamento em três teses recentemente estabelecidas pelo Superior Tribunal de Justiça –STJ por meio do rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), relacionadas ao cálculo do imposto nas operações de compra e venda. São elas: *i*) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado e não está vinculada à base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, que não pode ser utilizada como referência mínima para tributação; *ii*) presume-se condizente com o valor de mercado o valor da transação declarado pelo contribuinte, que pode ser questionado pelo fisco apenas por meio de um processo administrativo regular, conforme previsto no art. 148 do Código Tributário Nacional – CTN; e *iii*) o município não pode determinar previamente a base de cálculo do ITBI com base em um valor de referência estabelecido unilateralmente.

Originalmente, essas questões foram analisadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP. Segundo o entendimento do TJSP, o ITBI poderia ter como base de cálculo o valor do negócio ou o valor venal para fins de IPTU, prevalecendo o maior valor.



O STJ, contudo, entendeu que, de acordo com o art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal dos bens e direitos transmitidos, e o art. 35 do CTN define o fato gerador como a transmissão da propriedade ou dos direitos reais imobiliários, ou ainda, a cessão de direitos relativos ao imóvel.

O Tribunal ressaltou que a expressão "valor venal" contida no art. 38 do CTN deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias, destacando que, embora seja possível estabelecer um valor médio para os imóveis no mercado, a avaliação de cada bem negociado pode sofrer variações positivas ou negativas, dependendo de circunstâncias específicas.

No caso do IPTU, o imposto incide sobre a propriedade e é calculado com base em uma planta genérica de valores aprovada pelo Legislativo local, levando em consideração aspectos mais amplos e objetivos, como a localização e a metragem do imóvel, ao passo que, 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.

Portanto, o lançamento do ITBI ocorre geralmente mediante a declaração do contribuinte, com a ressalva de que o fisco tem o direito de revisar a quantia declarada por meio de um procedimento administrativo que garanta o exercício do contraditório e da ampla defesa.

Vale lembrar que a planta genérica de valores é estabelecida por lei em sentido estrito exclusivamente para apurar a base de cálculo do IPTU e não pode ser utilizada como critério objetivo para estabelecer a base de cálculo de outro tributo. Por força do princípio da estrita legalidade, a base de cálculo do ITBI depende de uma lei específica.

Em relação à possibilidade de adoção de valor venal previamente estipulado pelo fisco, o STJ decidiu que isso implicaria um lançamento de ofício do ITBI, vinculando-o indevidamente a critérios escolhidos de maneira unilateral. Esses critérios apenas mostrariam um valor médio de



mercado, desconsiderando as particularidades do imóvel e da transação que devem constar na declaração prestada pelo contribuinte, declaração essa que possui presunção de boa-fé.

O julgado destacou ainda que a adoção do valor prévio como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI resultaria na inversão do ônus da prova, prejudicando o contribuinte e violando o disposto no art. 148 do CTN.

Enfim, a base de cálculo do ITBI é o valor venal em condições normais de mercado, e esse valor, sendo relativo e não absoluto, pode variar de acordo com as peculiaridades de cada imóvel, o momento em que a transação é realizada e a motivação dos negociantes, razões pelas quais contamos com o apoio dos ilustres Pares do Congresso Nacional para a rápida aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

