Câmara Municipal de POA 25/OUT/2017 10:11 000003678

APREGOADO PELA
MESA EM 25 OUT 2017

EMENDA Nº 1

Altera o PLCE 4/2016, que modifica o art. 12, IV, da Lei Complementar nº 197/89, transformando o parágrafo único em § 1º e incluindo os §§ 2º e 3º.

Art. 12. .....

§ 1º REVOGADO

§ 2º O disposto no inciso IV não se aplica nos casos em que a arrematação ocorrer por preço vil, assim entendido o valor inferior a 50% do preço de avaliação nos autos da arrematação, atualizados ambos os valores pela UFM para fins de comparação, caso necessário.

§ 3º Nos casos de arrematação por preço vil, a base de cálculo do ITBI será o preço de avaliação nos autos da arrematação, atualizado pela UFM do período compreendido entre a data da avaliação e a data de solicitação da guia para pagamento do imposto, caso o intervalo seja superior a 30 dias.

Sala das Sessões

JUSTIFICATIVA

Da Tribuna

VEREADOR: Luciano Marcantonio PTB

EXPLICAÇÃO, EM SINTESE, DO PROJETO E DA EMENDA:

A Base de Cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel. Nas arrematações a legislação atual prevê que o imposto deva ter como base de cálculo o maior valor entre a estimativa fiscal e o preço pago. O projeto de lei está sendo encaminhado, visto que o judiciário, em jurisprudência consolidada, vem estabelecendo como base de cálculo tão-somente o preço pago na arrematação de imóvel. A emenda objetiva, também alinhada com a jurisprudência consolidada, excepcionar o preço vil. No caso de preço vil, a base de cálculo do ITBI não pode ser o valor arrematado, porque consideravelmente inferior ao valor do bem. Nesses casos, a base de cálculo deve ser o valor da avaliação judicial constante nos autos de arrematação.

O PROJETO → altera o inciso IV do art. 12 da LCM 197/89 (base de cálculo do ITBI na arrematação).

A EMENDA → inclui os §§ 2º e 3º no mesmo artigo. (exceção no caso de preço vil).

EXPLICAÇÃO, DETALHADA, DO PROJETO E DA EMENDA:

A modificação refere-se à base de cálculo do ITBI nas arrematações de imóveis. Hoje a legislação prevê, para esses casos, que o imposto deva ter como base de cálculo o maior valor entre a estimativa fiscal e o preço pago. Objetiva-se simplificar tal procedimento, estabelecendo como base de cálculo tão-somente o preço pago na arrematação de imóvel, atualizando-se até a data de solicitação da guia. Além de evitar as perdas judiciais sobre o tema[1], estar-se-á simplificando o procedimento e agilizando tais transações.

Observa-se que, quanto às adjudicações, também previstas na redação anterior, passam para a regra geral prevista no art. 11 da mesma Lei[2]. Dessa forma, a base de cálculo do imposto continua sendo o valor venal do imóvel.

É necessário excepcionar os casos de arrematação por preço vil, em que a base de cálculo do ITBI não pode ser o valor arrematado, porque consideravelmente inferior ao valor do bem. Nesses casos, a base de cálculo deve ser o valor da avaliação judicial constante nos autos de arrematação. Nesse sentido são unânimes a 1ª, 2ª, 21ª e 22ª Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que julgam a matéria tributária:

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BEM IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA

[1] STJ, REsp 1.188.655/RS; STJ, AgRg no AREsp 462692/MG; TJ/RS, Apelação Cível Nº 70066623638, 21ª Câmara Cível.

[2] LC 197/89, Art. 11. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da estimativa fiscal efetuada pelo Agente Fiscal da Receita Municipal.

PÚBLICA. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. **A base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre bens arrematados em hasta pública é o valor da arrematação, salvo se reputado vil.** Precedentes do e. STJ e dessa Corte. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. (Apelação e Reexame Necessário Nº 70071112031, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sergio Luiz Grassi Beck, Julgado em 19/10/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. IMÓVEL ARREMATADO. ITBI. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. 1. **Em se tratando de imóvel arrematado em hasta pública, salvo na hipótese de restar configurada arrematação por preço vil, a base de cálculo do ITBI é o valor do preço pago**, ou seja, o valor de venda do imóvel e não o apurado pelo fisco. 2. A mera diferença entre o valor estimado pela Fazenda Pública e o valor da arrematação, por si só, não caracteriza preço vil. De um lado porque a avaliação venal feita pelo ente público não é absoluta e pode ceder diante de avaliações em sentido contrário. De outro lado porque é de conhecimento comum que o imóvel que vai à hasta pública sofre desvalorização, inclusive em razão do risco dessa aquisição. Há, pois, que restar minimamente evidenciado o preço vil para que a avaliação da Fazenda Pública se sobreponha valor da arrematação para fins de incidência do ITBI, valendo destacar que **o Superior Tribunal de Justiça tem adotado como parâmetro para a configuração de preço vil o valor de 50% da avaliação do bem.** Precedentes. 3. Hipótese em que a arrematação ficou próxima a 75% do valor da avaliação judicial, advindo daí a não configuração de preço vil e o consequente êxito da pretensão deduzida, com o afastamento da estimativa feita pelo fisco. 4. Sucumbência redefinida. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70066891607, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em 16/12/2015)

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. **Arrematados os imóveis em hasta pública por valor que não se caracterizou como preço vil, não se justifica a intervenção do Fisco para a apuração da base de cálculo do tributo**. Precedentes do STJ e do TJRS. A base de cálculo, enquanto inserida na regra matriz de incidência tributária, está subsumida ao princípio da legalidade estrita, formalizada no inciso IV do artigo 97 do Código Tributário Nacional, corolário do princípio da legalidade, positivado no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal. APELAÇÃO CÍVEL PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70069518975, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marcelo Bandeira Pereira, Julgado em 22/06/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ITBI. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO PARA REPETIÇÃO DO VALOR PAGO A MAIOR. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REDIMENSIONAMENTO. A base de cálculo do ITBI é o valor venal do

> imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos. Ocorre que, no caso dos autos, **em que houve arrematação do bem imóvel** e não há nenhuma prova de que a venda tenha sido **realizada por preço vil**, impõe-se fixar como base de cálculo do ITBI o valor da arrematação. Condenação do Município à repetição do valor pago a maior, com a incidência de correção monetária pelo IGP-M desde o recolhimento do tributo (Súmula 162 do STJ) e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado (arts. 161, § 1º, 167, parágrafo único, do CTN e Súmula 188 do STJ). APELO PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70069488120, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Francisco José Moesch, Julgado em 11/08/2016)

Observa-se que a quantificação do preço vil foi parametrizada pelo novo Código de Processo Civil, em seu art. 891, parágrafo único, em que foi adotado o percentual de 50% do valor de avaliação do imóvel. Eis o teor do artigo:

> Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.
>
> Parágrafo único. **Considera-se vil o preço** inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a **cinquenta por cento do valor da avaliação**.

Recentemente, a Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre aprovou a Súmula nº 12/2016, dispondo sobre o tema. Eis o seu teor:

> Fica dispensada a interposição de recurso da decisão judicial que declarar que a base de cálculo do ITBI, incidente nas arrematações em hasta pública, **é o valor da efetiva arrematação, salvo se restar comprovado que realizada por preço vil, assim entendido o valor inferior a 50% do preço de avaliação nos autos da arrematação**.

Por fim, quanto à redação proposta, observa-se que a revogação do parágrafo único, transformado agora em § 1º, deve ser mantida na legislação tendo em vista o disposto no art. 17, II, da Lei Complementar nº 611/2009, *in verbis*:

> Art. 17. Na alteração da Lei é vedado:
> (...)
> II - aproveitar número de dispositivo revogado, vetado ou declarado inconstitucional, devendo a Lei alterada manter essa indicação, seguida da expressão que designe o caso correspondente.

São estas, as considerações para proposição da presente emenda.

Vereador: