

PROJETO DE LEI Nº 115, de 08 de maio de 2023.

Institui a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e dá outras providências.

Art. 1º - Fica instituída a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, que terá por objetivo avaliar o valor de imóveis localizados no Município de Itabirito/MG, para fins de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 2º - A comissão permanente de avaliação de bens imóveis será composta por, no mínimo, 3 (três) servidores públicos efetivos, credenciados no CREA, CRECI, CAU e/ou ocupantes do cargo efetivo de fiscal tributário.

Art. 3º - Competirá à comissão de que trata essa Lei:

- I. Proceder à avaliação do bem imóvel objeto da incidência do ITBI, levando-se em consideração os seguintes procedimentos:
 - a) Pesquisar no mercado imobiliário o preço médio de metro quadrado de área desocupada e de área construída de imóveis na mesma região da cidade, quando imóvel urbano, e o preço médio do hectare na região do imóvel, quando imóvel rural;
 - b) Realizar visita técnica presencial, com a emissão de laudo circunstanciado, em caso de discordância do contribuinte quanto ao preço arbitrado pela comissão.
- II. Emitir laudo de avaliação conclusivo constando o valor venal atualizado do imóvel;
- III. Responder a consultas para fins de aferição de valores de aluguéis, de indenizações e de arbitramento fiscal, quando solicitado;
- IV. Manifestar-se em pedidos de revisões de lançamentos tributários e processos tributários administrativos, relativos à presunção de valores venais, devendo esta manifestação ocorrer com a participação de pelo menos 2 (dois) dos seus membros, quando solicitado;
- V. Analisar, regularmente, os valores de terras situadas na zona rural do Município, revisando e propondo valores para alqueires ou hectares, com atenção à realidade local, bem como à presença de culturas, pastos ou outras características relevantes para o preço de mercado;
- VI. Analisar, regularmente, os valores de lotes vagos e construídos inseridos no perímetro urbano da sede do Município e Distritos, observando suas características próprias e a situação do mercado imobiliário.

Art. 4º - Fica autorizada a concessão de gratificação aos servidores membros da referida comissão instituída, cujo valor será equivalente a 1 (uma) UPFI – Unidade Padrão Fiscal de Itabirito.

§1º – O adicional de que trata esta lei terá validade enquanto o servidor estiver nomeado para a mencionada comissão.





§2º – Nenhuma vantagem, benefício ou gratificação, inclusive quinquênios, incidirão sobre o adicional por função, concedido aos servidores nomeados como membros da comissão de que trata esta Lei.

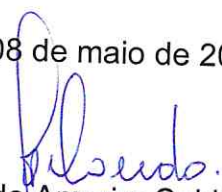
§3º - O adicional não integrará o valor da remuneração correspondente às férias e à gratificação natalina devidas aos servidores.

Art. 5º - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotação orçamentária já existente, podendo a mesma ser suplementada, se necessário.

Art. 6º - Os servidores integrantes da comissão serão designados para exercerem as atribuições elencadas nesta Lei por meio de ato infralegal do Poder Executivo e não exercerão as atribuições da comissão em caráter de exclusividade ou em prejuízo às suas atividades funcionais ordinárias.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor **na data de sua publicação**, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 08 de maio de 2023.


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL



FLUXO DE TRABALHO DA AVALIAÇÃO DE ITBI

- 1) Distribuição dos processos para análise dos membros da comissão conforme demanda;
- 2) Análise se o valor declarado está condizente como o valor de mercado:
 - a) Se estiver de acordo, emissão da DAM em um prazo de até 02 dias úteis;
 - b) Se houver uma discordância quanto ao valor declarado, será aberto um processo tributário administrativo para apuração do valor de mercado:
 - Levantamento do valor do imóvel através de pesquisa de mercado;
 - Realização de visita "In Loco" para verificação das condições do imóvel;
 - Emissão de Laudo;
 - Emissão da DAM em um prazo de até 5 dias úteis;
- a) O contribuinte poderá pedir reavaliação da guia de ITBI quando não concordar com o valor apurado, esse com emissão de laudos realizados pela COMISSÃO EXTERNA DE CORRETORES.
 - 1) Pagamento (02 dias úteis para processamento);
 - 2) Emissão da Certidão de ITBI;
 - 3) Arquivamento do processo.

IMPACTO FINANCEIRO NA ARRECADAÇÃO DE ITBI APÓS CRIAÇÃO DA COMISSÃO PERMANENTE

Conforme projeto para criação da comissão interna de avaliação de ITBI encaminhamos estudo de Impacto Financeiro com projeção para os exercícios 2023, 2024, 2025 e 2026 utilizando como base os protocolos de ITBI do ano de 2022.

Podemos observar o relevante **aumento da arrecadação de 234,76% e o impacto na arrecadação de R\$ 7.808.254,02 (Sete milhões, oitocentos e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e dois centavos)** bem como as projeções para os anos seguintes.

Reiteramos a necessidade da criação da comissão interna de avaliação de ITBI bem como a remuneração de seus membros, sendo eles servidores efetivos e devidamente qualificados (com registros no CREA/MG e CRECI/MG) prevalecendo a gratificação de 01 UPFI justificáveis pelo relevante aumento na arrecadação, o trabalho técnico a ser realizado agregando outras funções e os gastos com os conselhos para registro profissional.

Certos de sua compreensão para regularidade dos processos de avaliação de ITBI e considerando a política de valorização de servidores efetivos encaminhamos estudo para análise e providências cabíveis.

TABELA 01 – ESTIMATIVA DE ARRECADAÇÃO COM A APLICAÇÃO DA COMISSÃO INTERNA DE AVALIAÇÃO DE ITBI

MÊS	ARRECADAÇÃO COM VALOR DE MERCADO	ARRECADAÇÃO COM VALOR DE PAUTA	VALOR AUMENTO ARRECADAÇÃO - COMISSÃO
JANEIRO	R\$ 91.325,32	R\$ 50.000,54	R\$ 41.324,78
FEVEREIRO	R\$ 73.824,94	R\$ 51.258,09	R\$ 22.566,85
MARÇO	R\$ 88.152,00	R\$ 39.110,87	R\$ 49.041,13
ABRIL	R\$ 301.201,85	R\$ 49.429,57	R\$ 251.772,28
MAIO	R\$ 151.869,93	R\$ 71.963,58	R\$ 79.906,35
JUNHO	R\$ 158.944,77	R\$ 59.314,73	R\$ 99.630,04
JULHO	R\$ 104.667,86	R\$ 55.491,82	R\$ 49.176,04
AGOSTO	R\$ 86.813,05	R\$ 42.566,58	R\$ 44.246,48
SETEMBRO	R\$ 53.870,36	R\$ 31.906,64	R\$ 21.963,72
OUTUBRO	R\$ 305.706,11	R\$ 140.214,71	R\$ 165.491,40
NOVEMBRO	R\$ 98.585,02	R\$ 45.962,69	R\$ 52.622,33
DEZEMBRO	R\$ 56.092,68	R\$ 31.980,74	R\$ 24.111,94
TOTAL (Amostra 11,55%)	R\$ 1.571.053,90	R\$ 669.200,56	R\$ 901.853,34
PROJEÇÃO 100%	R\$ 13.602.198,26	R\$ 5.793.944,24	R\$ 7.808.254,02



TABELA 02 – IMPACTO

Inflação de 2023 conforme Boletim Focus / último disponível*	9.04%
Inflação de 2024 conforme Boletim Focus / último disponível*	4.43%
Inflação de 2025 conforme Boletim Focus / último disponível*	4.00%
Inflação de 2026 conforme Boletim Focus / último disponível*	4.00%
Impacto financeiro para 2023	R\$ 14,831,836.98
Impacto financeiro para 2024	R\$ 15,488,887.36
Impacto financeiro para 2025	R\$ 16,108,442.86
Impacto financeiro para 2026	R\$ 16,752,780.57
Projeção Aumento de Receita para 2023	R\$ 8,514,120.18
Projeção Aumento de Receita para 2024	R\$ 8,891,295.71
Projeção Aumento de Receita para 2025	R\$ 9,246,947.54
Projeção Aumento de Receita para 2026	R\$ 9,616,825.44
*IPCA Administrados (variação %) - Boletim dia 27/02/2023;	

OBS: Projeção anual de aumento da arrecadação R\$ 7.808.254,02 (Sete milhões, oitocentos e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e dois centavos).

Valor anual que deixou de ser arrecadado considerando a amostra de 11,55%: R\$ 901.853.34 (Novecentos e um mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos).

FINANCEIRO

TABELA 03 – BOLETIM FOCUS

Expectativas de Mercado		24 de fevereiro de 2023	
Mediana - Agregado		2023	2024
		IPCA	IPCA
		2023	2024
IPCA (variação %)		9.04	4.43
PIS Total (variação % sobre ano anterior)		0.80	0.80
Câmbio (R\$/US\$)		5.25	5.25
Selic (%)		12.50	12.50
ICP-M (variação %)		4.67	4.54
IPCA Administrados (variação %)		8.78	8.61
Conta corrente (R\$/R\$)		48.00	50.00
Balanco comercial (R\$/R\$)		50.40	52.85
Investimento direto no país (R\$/R\$)		80.00	80.00
Dívida líquida do setor público (% do PIB)		62.40	62.50
Resultado primário (% do PIB)		3.10	2.95
Resultado líquido (% do PIB)		4.45	4.15

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Senhores. Vereadores,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos Senhores Edis dessa Casa para encaminhar o Projeto de Lei que *"institui a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e dá outras providências"*.

Justifica-se a aprovação do presente projeto de Lei em face da inconstitucionalidade de aplicação da Pauta de ITBI conforme já definido pelo STJ.

Assim sendo, o Código Tributário Nacional (CTN) estabelece que a base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, tal como explicitado em seu artigo 38: "A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos".

A priori, muito se discutia sobre o entendimento do valor venal dos bens imóveis nas transações de ITBI, sendo assim, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu três teses relativas ao ITBI nas operações de compra e venda:

1. 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;
2. O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral;
3. 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).

Posto isto, a determinação da base de cálculo através de Pauta de ITBI, tal conforme atualmente previsto no Decreto Municipal nº 14674/22, é inconstitucional, pois arbitra prévia e unilateralmente o valor de mercado do imóvel quando o valor declarado pelo contribuinte não merece fé.

Dessa forma, o procedimento correto de avaliação é a instauração de processo administrativo regular para avaliar o valor de mercado do bem imóvel, o que enseja na necessidade da criação de uma Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis com o objetivo de determinar o valor de mercado dos bens imóveis para fins de ITBI.



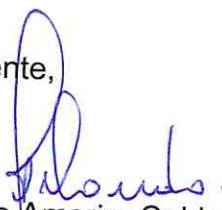
Assim sendo, encaminhamos o presente projeto de Lei para viabilizar a criação de uma comissão interna para avaliação de ITBI visto que uma comissão composta por avaliadores externos enseja em um alto custo aos cofres públicos municipais.

Por fim, solicita-se que a comissão interna deva ser composta por servidores efetivos habilitados e remunerados com um custo fixo mensal, em forma de gratificação.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA
ITABIRITO

GABINETE

Itabirito, 08 de maio de 2023.

Ofício nº 180/2023-GP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo que *"Institui a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e dá outras providências"*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
ARNALDO PEREIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

RECEBIDO

DATA 11/05/2023 HORA 13:02

Batck
CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO