



Prefeitura Municipal

Publicado automaticamente no Diário

_____ de ____/____/____

Divisão de Protocolo Legislativo

Dê-se encaminhamento regimental.

Sala das Sessões, ____/____/____

Presidente

Curitiba, 28 de março de 2017.

MENSAGEM Nº 012

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores:

Segue à apreciação dessa Casa Legislativa projeto de lei complementar que "Dispõe sobre o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, e dá outras providências".

Atualmente, no Município de Curitiba, o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos encontra-se previsto nos arts. 47 a 52 da Lei Complementar nº 40/2001. Porém, de 2001 até hoje, muitas alterações legais e jurisprudenciais ocorreram, mas, com relação ao ITBI, a legislação municipal não acompanhou a atualização. Foi com este escopo, de atualização legislativa, que o Projeto ora encaminhado foi elaborado, de forma a legislar sobre situações fáticas que já ocorrem desde 1988, mas que até o presente momento não são tributadas por falta de previsão legal.

O principal benefício que esta alteração traz é a possibilidade de contarmos, no ordenamento jurídico municipal, com uma legislação que prevê todas as situações corriqueiras e que, atualmente são definidas, por analogia, com base em legislação federal (Constituição Federal e Código Tributário Nacional).

O Projeto traz também a alteração no que dispõe o art. 1º da Lei Complementar nº 92/2014, no que tange aos imóveis adquiridos para fins residenciais, financiados por prazo não inferior a 5 (cinco) anos e com garantia hipotecária ou por alienação fiduciária. O que se pretende é somente suprimir o item III, ou seja, excluir a alíquota de 2,4% da previsão legal, pelos seguintes motivos: a diferenciação de alíquotas para imóveis residenciais financiados, por prazo não inferior a 5 (cinco) anos, nos termos da lei, teve o objetivo de facilitar o pagamento do ITBI para os imóveis financiados dentro de uma faixa de valores mais baixa, que não se enquadrassem nos requisitos da Lei Complementar nº 72/2009. Ocorre que um imóvel na faixa de valores entre R\$ 140.000,00 a R\$ 300.000,00 não pode ser considerado como popular. Além disso, para os programas habitacionais de interesse social já existe a isenção prevista na Lei nº 72/2009. Para que se tenha um parâmetro comparativo, segue o quadro abaixo.

GUIAS PAGAS COM FINANCIAMENTO P/ FAIXAS DE ALÍQUOTAS		
ALÍQUOTAS	GUIAS DE ITBI	PERCENTUAL

ISENTOS	686	2,64%
0,5%	5.407	20,78%
2,4%	9.347	35,92%
2,7%	10.578	40,65%
TOTAL	26.018	100%

OBS: Período de 01/04/2015 a 17/02/2017

Cumprе ressaltar que a alíquota de ITBI proposta para o Município de Curitiba está em plena consonância com os percentuais aplicados às capitais que, junto com a capital paranaense, respondem pela maior parte do produto interno bruto do país. Em São Paulo, Brasília, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador, Recife e Fortaleza o tributo é cobrado com base na alíquota de 3% - ou seja, percentual que ainda supera a proposta delineada para Curitiba.

Estima-se que, desde a vigência da Lei, caso não existisse a alíquota de 2,4%, teríamos tido um acréscimo de R\$ 4.152.631,70 na arrecadação. Considerando ainda que, neste período, houve suspensão temporária dos financiamentos de imóveis pelo Programa "Minha Casa Minha Vida", bem como queda na arrecadação decorrente da crise financeira, o impacto na arrecadação, proveniente da diferença de alíquotas, seria ainda maior.

O texto prevê, ainda, a exclusão do Parcelamento das Guias de ITBI, pois, desde a vigência da Lei Complementar nº 92/2014, verificaram-se os seguintes números de parcelamentos:

GUIAS PARCELADOS	2.831	6,44%
GUIAS PAGAS À VISTA	15.094	34,35%
GUIAS DE IMÓVEIS FINANCIADOS	26.018	59,21%

A quantidade de Guias Parceladas não chega a 6,5% do total de guias emitidas neste período, razão pela qual não se justifica a manutenção de toda uma estrutura que demanda diversos funcionários e processos para atender esta pequena demanda, inclusive quando não há quitação das parcelas no prazo do parcelamento.

Certo da importância do projeto de lei em tela, solicito que o mesmo seja apreciado por essa Casa Legislativa e, na oportunidade, reitero os meus protestos de admiração e apreço aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Rafael Valdomiro Greca de Macedo
Prefeito de Curitiba

A Sua Excelência o Senhor

Vereador Sérgio R. B. Balaguer

Presidente da Câmara Municipal de Curitiba
Curitiba - PR

PROPOSIÇÃO Nº 002.00016.2017

Projeto de Lei Complementar

EMENTA

Dispõe sobre o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" DE BENS IMÓVEIS DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

Art. 1º O 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 bens imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição - ITBI tem como hipótese de incidência:

I - a transmissão "inter vivos", a qualquer, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física;

II - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Art. 2º Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - compra e venda;

II - dação em pagamento;

III - permuta;

IV - instituição de usufruto, uso e habitação;

V - mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel ou de direito a ele relativo e seu substabelecimento;

VI - arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;

VII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoas jurídica ou para qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VIII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica para pagamento de capital, na parte do valor do imóvel não utilizada na realização do capital;

IX - reposições onerosas que ocorram:

a) referentemente ao valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou do quinhão;

b) nas divisões para extinção de condomínio de bens imóveis, quando qualquer condômino receber quota-parte cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

X - na instituição, translação, cessão ou extinção do direito de superfície;

XI - cessão de direito à herança ou legado;

XII - cessão dos direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente à comissão;

XIII - instituição, translação e extinção de qualquer direito real sobre imóvel, exceto os direitos reais de garantia e as servidões;

Art. 3º O imposto não incide:

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital social;

III - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

IV - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica;

V - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 4º Não se aplica o disposto nos incisos III a V do art. 3º quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes ao registro da operação perante a respectiva Junta Comercial, decorrer das transações mencionadas no **caput** deste artigo, observado o disposto no §2º.

§ 2º Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da transmissão constante no Contrato Social.

§ 3º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência por período inferior ao previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 4º A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou direitos a eles relativos, nos termos dos incisos III à V do art. 3º, deverá apresentar à Fiscalização da Receita Municipal, demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração da

preponderância, sem prejuízo de solicitação posterior de outros documentos necessários ao procedimento fiscal, tanto da pessoa jurídica quanto de seu quadro societário ou equivalente, desde que vinculada ao mesmo e no interesse da fiscalização tributária.

§ 5º Verificada a preponderância referida no § 1º ou não apresentada a documentação prevista no § 4º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto, monetariamente corrigido desde a data da integralização, fusão ou cisão constante no Contrato Social, devidamente registrado perante a respectiva Junta Comercial.

CAPÍTULO II DO LANÇAMENTO

Art. 5º O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI será lançado por declaração do contribuinte, sendo de ofício o seu lançamento somente nos casos em que for constatado pelo Fisco a ocorrência do fato gerador.

CAPÍTULO III DO SUJEITO PASSIVO

Art. 6º São contribuintes do imposto:

I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II - os cedentes e/ou cessionários, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;

III - os adquirentes e/ou transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

Art. 7º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - o cedente;

III - os tabeliães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles, ou perante eles, praticados, em razão do seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis;

CAPÍTULO III DA BASE IMPONÍVEL

Art. 8º Para fins de lançamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos considera-se como base de cálculo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

§ 1º Considera-se valor venal, para efeitos deste imposto, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, salvo se este valor for inferior ao valor venal atribuído pelo Município, caso em que a avaliação será procedida com base nos elementos constantes no Cadastro Imobiliário e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, relativas a avaliação de imóveis urbanos.

§ 2º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 3º Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua

compatibilização com os valores praticados no mercado imobiliário do Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente.

§ 4º No caso de aquisição através de Arrematação Judicial - Hasta Pública, o valor venal será aquele alcançado na arrematação, devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA desde a data do leilão, o qual será definido através de processo administrativo, conforme documentações solicitadas pela Administração.

CAPÍTULO IV DAS ALÍQUOTAS

Art. 9º A alíquota é de 2,7% (dois vírgula sete por cento).

Parágrafo único. Na aquisição de imóvel edificado para fins residenciais financiado, por prazo não inferior a 5 (cinco) anos e com garantia hipotecária ou por alienação fiduciária, serão aplicadas as seguintes alíquotas, respeitando-se o valor venal do imóvel:

I - para imóvel com valor venal de até R\$ 70.000,00 (setenta mil reais): 0,0% (zero por cento);

II - para imóvel com valor venal de R\$ 70.000,01 (setenta mil reais e um centavo) até R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais): 0,5% (meio por cento).

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 10. Para a transcrição do título de transferência é obrigatório o pagamento do imposto previsto nesta lei.

§ 1º Pela infração prevista no **caput** deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou cessionário.

§ 2º Nos casos de omissão de dados ou de documentos demonstrativos das situações previstas no art. 5º desta lei, além das pessoas referidas no § 1º deste artigo, respondem solidariamente com o contribuinte, os notários, os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.

Art. 11. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Ficam revogados a Lei Complementar nº 92, de 29 de dezembro de 2014 e os arts. 47 a 52 da Lei Complementar nº 40, de 18 de dezembro de 2001.