



MUNICÍPIO DE PALMEIRA ESTADO DO PARANÁ

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMEIRA
ESTADO DO PARANÁ

PROJ. DE LEI COMPLEMENTAR Nº 45/23
PROTOCOLO Nº 945/2023
DATA: 7/11/2023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

mb

Dispõe sobre o imposto sobre 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, de competência do Município de Palmeira, acrescenta e altera dispositivos da Lei Municipal nº 3960/2015 e dá outras providências.

CAPÍTULO I DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

Art. 1º O Imposto sobre a Transmissão Inter-Vivos de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como hipótese de incidência.

I - a transmissão "Inter-Vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de propriedade ou de domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos em lei civil;

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

III - a cessão de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos itens anteriores.

Art. 2º O Imposto é devido quando os bens transmitidos, ou sobre os quais versarem os direitos cedidos, se situarem no território do Município, ainda que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado fora do Município.

Parágrafo único. Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - a compra e venda, pura ou condicional e atos equivalentes;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta, inclusive nos casos em que a copropriedade se tem estabelecido pelo mesmo título aquisitivo, ou tenha por objeto bens contíguos que venham a ser objeto de divisão, separação ou desmembramento;

IV - os mandatos em causa própria ou com poderes equivalentes, para a transmissão de imóveis e respectivos substabelecimentos;

V - a arrematação, adjudicação e a remissão, em leilão, hasta pública ou praça ;

VI - Cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, por ato oneroso, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

VII - Incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica ressalvados os casos previstos nos incisos II e III do artigo 4º;

VIII - A transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

IX - Tornas ou reposições que ocorram:



MUNICÍPIO DE PALMEIRA ESTADO DO PARANÁ

a) Nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiros receber, dos imóveis situados no município, quota parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis.

b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio quota parte material cujo valor seja maior que o da sua quota parte ideal.

X - Rendas expressamente constituídas sobre imóvel;

XI - a instituição, de forma convencional, de direitos reais sobre os imóveis, consistentes em lajes, usufrutos, enfiteuse, subenfiteuse, fideicomisso, servidão, rendas constituídas, uso, habitação sobre bens imóveis e sua extinção, por consolidação, na pessoa do nu-proprietário ou do enfiteuta;

XII - Cessão de direitos de usufruto;

XIII - Cessão de direitos ao usucapião;

XIV - Cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

XV - Acessão física quando houver pagamento de indenização;

XVI - Cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;

XVII - Cessão de benfeitorias e construções em terreno alheio ou comprometido a venda ou alheio, exceto a indenização de benfeitorias pelo proprietário do solo;

XVIII - Constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

XIX - Instituição de multipropriedade e a transferência dos direitos relativos à sua aquisição;

XX - Qualquer ato judicial ou extrajudicial "inter vivos", não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou constitutivos de direitos reais sobre imóveis, conforme definidos no Código Civil Brasileiro, exceto os de garantia;

XXI - Cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º Será devido novo imposto:

I - Quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II - No pacto de melhor comprador;

III - Na retrocessão;

IV - Na retrovenda.

§ 2º Equipara-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

I - A permuta de bens imóveis por bens de direitos de outra natureza;

II - A permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do município;

III - A transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

Art. 3º Consideram-se bens imóveis, para efeito do imposto:

I - o solo, com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo;



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

II - tudo quanto o homem incorpora permanentemente ao solo, de modo que não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano.

CAPÍTULO II

DA HIPÓTESE DE NÃO INCIDÊNCIA

Art. 4º O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a ele relativos quando:

I - O adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias e fundações;

II - Efetuada para sua incorporação ao patrimônio de sua pessoa jurídica em realização de capital, até o limite do valor integralizado;

III - Transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º O disposto no inciso III deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Para fins de apuração da preponderância, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 37 do CTN, a pessoa jurídica deverá apresentar à Secretaria Municipal de Finanças a documentação contábil nos exercícios do período que servirá de base para 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 vinculados ao mesmo e no interesse da fiscalização tributária.

§ 5º O procedimento fiscal de análise dos pedidos de imunidade e/ou fiscalização concedidos sob forma condicionada, nos termos do art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal e do art. 37 e parágrafos do CTN apurará, ainda, a observância às normas e princípios contábeis vigentes, quanto à escrituração da empresa e aos documentos apresentados.

§ 6º Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

CAPÍTULO III

DO LANÇAMENTO

Art. 5º O imposto será lançado por declaração do contribuinte, sendo de ofício o seu lançamento nos casos em que o Fisco Municipal constatar a ocorrência do fato gerador.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Parágrafo Único – O procedimento para lançamento do imposto, em primeira instância, deverá ser finalizado dentro do prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do protocolo.

CAPÍTULO IV DO SUJEITO PASSIVO

Art. 6º São contribuintes do imposto:

- I - nas transmissões "Inter-Vivos", os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
- II - nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, os cessionários.

Art. 7º Nas permutas, cada contratante pagará o imposto sobre o valor do bem adquirido.

Art. 8º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

- I - o transmitente;
- II - o cedente, nos termos do art. 2º e seus incisos, desta lei, em toda a cadeia de transmissão;
- III - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

CAPÍTULO V DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Art. 9º A base de cálculo é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado conforme valorização imobiliária, se este for maior.

§ 1º Considera-se valor venal aquele pelo qual o bem ou direito seria negociado, em condições normais de mercado.

§ 2º Para encontrar o valor venal definido § anterior deverá haver avaliação, realizada por servidor ocupante do cargo de Engenheiro Civil ou outro profissional habilitado a realizar laudo de avaliação imobiliária, a ser procedida com base nos elementos constantes no Cadastro Imobiliário e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, relativas a avaliação de imóveis urbanos e rurais, levando-se em conta:

- I - a área da propriedade territorial;
- II - o valor básico do metro quadrado do terreno (preço corrente de mercado);
- III - a área construída da edificação;
- IV - o valor básico do metro quadrado, segundo o tipo de construção;
- V - outras questões que possam influenciar no valor de mercado do imóvel.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

§ 3º No caso de Arrematação Judicial, o valor venal do bem imóvel ou dos direitos reais será aquele alcançado na arrematação, devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice aprovado por legislação nacional, desde a data do respectivo leilão.

§ 4º Não serão deduzidos do valor do bem ou direito transmitidos eventuais dívidas que possam onerar o imóvel ou quaisquer custos adicionais à sua regularização.

§ 5º Será facultada ao contribuinte a impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto, a qual será endereçada à repartição municipal que efetuar a avaliação, acompanhada de novo laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

§ 6º A impugnação será submetida ao Conselho Municipal de Contribuintes, o qual reavaliará o imóvel, em decisão irrecurável.

§ 7º A análise a ser efetuada pelo Conselho Municipal de Contribuintes deverá ser finalizada dentro do prazo máximo de 40 (quarenta) dias, a contar da data do protocolo da impugnação.

§ 8º Casos omissos poderão ser regulamentados por Decreto.

Art. 10º Fica instituída taxa de avaliação, cuja hipótese de incidência será a solicitação de avaliação do valor do imóvel, para fins de aferição devido a título de ITBI, quando não existe a intenção de realização de transferência imobiliária:

- I – O contribuinte da taxa de avaliação será o solicitante;
- II – A base de cálculo será o custo estimado com a atividade desempenhada pelo Município, estimada em 5 (cinco) VRM.

Art. 11º O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:

- I - Transmissões compreendidas no sistema financeiro da habitação, em relação à parcela financiada – 0,5% (meio por cento);
- II - Demais transmissões – 2% (dois por cento).

CAPÍTULO VI DO PAGAMENTO

Art. 12 O imposto será pago até a data do fato translativo, exceto nos seguintes casos:

- I - Na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia ou da escritura em que tiveram lugar aqueles atos;
- II - Na remissão, arrematação ou na adjudicação em praça ou leilão, dentro de 30 (trinta) dias contadas da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda que exista recurso pendente;
- III - Na acessão física, até a data do pagamento da indenização;
- IV - Nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais, dentro de 30 (dias) contados da data da Sentença ou Acórdão que reconhecer o direito;



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

V – No ato ou contrato firmado por instrumento particular, dentro de 30 (trinta) dias.

Art. 13 Nas promessas ou compromissos de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel.

§ 1º Optando-se pela antecipação o que se refere este artigo, tornar-se-á por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte responsável pelo pagamento do imposto sobre o acréscimo de valor, verificado no momento da escritura definitiva.

§ 2º Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

CAPÍTULO VII DA RESTITUIÇÃO

Art. 14 A devolução do imposto indevidamente pago, ou pago a maior, ou ficar comprovado que as transmissões previstas no art. 2º não foram efetivadas ou tenham sido anuladas por decisão judicial transitada em julgado, será feita mediante requerimento, com a devida instrução da auditoria fiscal.

Parágrafo único. O direito de pleitear a devolução extingue-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data do pagamento ou do pagamento da última parcela.

CAPÍTULO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 15 Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados pelos Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos do seu cargo, sem a prova do pagamento do imposto.

Parágrafo Único. Os Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

Art. 16 A Junta Comercial do Estado do Paraná, os notários e oficiais de registro, as instituições financeiras, as construtoras, as incorporadoras, as imobiliárias e as demais pessoas físicas e jurídicas que realizem ou que figurem como intermediários em compra e venda ou cessão de direitos reais relativos a bens imóveis, estabelecidos no Município de Palmeira, são obrigados a entregar à Administração Tributária do Município, quando solicitado, informações relativas a todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos ou averbados sob sua responsabilidade, referentes à transmissão ou cessão de direitos relativos a bens imóveis, sem prejuízo do disposto no art. 197 do CTN.

Parágrafo único. Quando os documentos e elementos juntados ao procedimento administrativo, tanto por parte dos interessados quanto por parte da Administração Pública,



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

constituírem prova de que as situações ou informações trazidas ao referido procedimento pela parte interessada não condizem com a realidade, poderão ser desconsiderados os atos ou negócios jurídicos praticados, notoriamente quando presente a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária.

Art. 17 Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto são obrigados a apresentar seu título à repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Art. 18 O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título à repartição fiscalizadora, no prazo legal, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 19 A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto sonégado.

Parágrafo único. Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20 Aplicam-se, no que couber, os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativos à Administração Tributária.

Art. 21 Com a comprovação do pagamento deste imposto os bens ou direitos adquiridos deverão ser transferidos no cadastro imobiliário do Município para o nome do seu adquirente ou cessionário, exceto se houveram débitos ajuizados, ocasião na qual preferencialmente deverá haver o pagamento de todos estes para transferência no referido cadastro.

Art. 22 Esta Lei Complementar entra em vigor após 30 (trinta) dias, contados da sua publicação oficial.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 23 A Lei Municipal nº 3.960, de 11 de setembro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“ Art. 18

§ 1º Os benefícios de que trata o Capítulo V desta Lei ficam condicionados a apresentação de requerimento específico e individualizado, devidamente instruído, ao município de Palmeira que, aquiescendo, emitirá certidão de enquadramento a presente lei e isenção tributária. [Renumerado]

§ 2º Para fazer jus à isenção, o interessado deverá, concomitantemente, preencher os seguintes requisitos:

I – ser pessoa física;

II – não possuir qualquer outro imóvel, urbano ou rural, o que deverá ser comprovado mediante certidão a ser expedida pela Serventia Registral de Imóveis da Comarca de Palmeira;

III – possuir renda familiar não superior a 5 (cinco) salários mínimos nacionais à época da transação;

IV – o valor total da transação, constante da Escritura Pública de Compra e Venda deverá estar entre 3,8 (três vírgula oito) à 5,2 (cinco vírgula dois) VRM (Valor de Referência Municipal) por metro quadrado.

§ 3º A expedição da certidão isentiva fica condicionada a parecer favorável do Setor de Fiscalização Tributária;

§ 4º O beneficiário da isenção deverá continuar na propriedade do imóvel por um período mínimo de cinco anos, sob pena de lançamento retroativo do tributo, com valores devidamente atualizados monetariamente.

Art. 19

III – Destinar espaços específicos para o comércio indispensável, salvo o de inflamáveis e explosivos. [NR]”

Art. 24 Revogam-se:

a) arts. 37 a 48 da Lei nº 2.223/2002;

b) Lei nº 1.298/1989;

c) Lei nº 3.315/2012.

Sede do Município de Palmeira, Estado do Paraná, em 07 de novembro de 2023.


Sérgio Luis Belich

Prefeito do Município de Palmeira



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

JUSTIFICATIVA

Segue a apreciação dessa egrégia Casa Legislativa, Projeto de Lei que sobre o imposto sobre 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, de competência do Município de Palmeira, acrescenta e altera dispositivos da Lei Municipal nº 3960/2015 e dá outras providências.

No caso apresentado, existe orientação do Tribunal de Contas do Estado do Paraná para consolidação da legislação tributária referente ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o que foi realizado através do Processo Administrativo.

Por conta disto, foi realizado estudo e por conseguinte revisão da legislação da matéria que envolve o ITBI, visando revogar os dispositivos que estiverem em desacordo e compilação das normas de forma clara e atualizada devido ao assunto encontrar-se atualmente de maneira esparsa.

Ademais, os valores existentes foram expressados em VRM, para que possam ser atualizados anualmente como sugere a Avaliação Governamental do TCE/PR.

O projeto de lei apresenta também busca adequar a legislação aos julgados mais recentes do Superior Tribunal de Justiça sobre a questão, em especial o Tema 1113, o qual impede o lançamento de imposto baseado em tabelas unilaterais, porém permite que o Município institua um sistema de avaliações para aferir se o valor declarado do imóvel a ser transferido realmente corresponde ao valor de mercado.

Também, com relação a imunidade prevista na Constituição da República para incorporação ao patrimônio de sua pessoa jurídica em realização de capital e transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica; foram acrescentados dispositivos com a finalidade de auxiliar a Fiscalização Tributária para evitar que tais transações caiam na exceção também prevista constitucionalmente – pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Com relação a alteração realizada na Lei nº 3.960/2015, nota-se que desde a entrada em vigor da referida lei, foram concedidas isenções de ITBI, a qual foi em caráter geral, para quase a totalidade dos Lotes transferidos dos Loteamentos aprovados sob a égide da lei em questão, independentemente de quem seja o seu comprador. Portanto, a falta de maiores critérios para concessão das isenções permitiu que investidores e até mesmo construtoras obtivessem a isenção conferida em lei municipal, o que vai em sentido contrário do que dispõe o art. 1 da própria lei em questão, a qual pretendia viabilizar a função social da cidade e da propriedade imobiliária urbana e por causa disso propôs critérios diferenciados para aprovação dos referidos loteamentos. Para que os Loteamentos regidos pela Lei efetivamente se destinem a pessoas de baixa ou média renda, evitando-se assim a especulação imobiliária, e por consequência garantido o direito à moradia daqueles, é que propõe-se as presentes alterações. Não obstante isto, tais transações poderão continuar a ser realizadas normalmente, mas sobre elas incidirá o ITBI, conforme previsto na Constituição da República, como forma de evitar o cometimento de injustiça fiscal.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA ESTADO DO PARANÁ

Além disso, nota-se inconsistência no art. 19 qual destina espaços específicos para o comércio indispensável de inflamáveis e explosivos, quando na verdade deveria proibir este tipo de comércio, e ao invés disso destinar áreas para instalação de comércio de bairro. Portanto, fica claro que houve erro material na elaboração da lei.

Com relação a Lei Municipal nº 3315/2014, o Projeto propõe a sua revogação total, tendo em vista que o mesmo propõe isenção de todos os impostos (ISS, ITBI) e todas as taxas (alvará, CVCO, entre outras) em empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida, o que caracteriza renúncia de receita. Insta salientar que as transações imobiliárias do programa Minha Casa Minha Vida serão beneficiadas com um alíquota menor que as demais transações.

Assim, todas as referidas questões foram alteradas no Projeto.

Desta forma, justificamos a presente iniciativa, uma vez que com a aprovação do presente projeto o Município pretende revisar a legislação tributária a respeito de tributo de sua competência, no caso o ITBI, com a finalidade de evitar conflitos entre os diversos dispositivos legais que versam sobre este tributo, e portanto trata-se de iniciativa que resguarda o interesse público.

Restando devidamente justificada a ação pretendida, através do contido Projeto de Lei, o Executivo Municipal vem solicitar a essa egrégia Casa Legislativa a apreciação e aprovação da presente Lei, nos moldes supra descritos.

Contando com a apreciação e conseqüente aprovação do mesmo, aproveito o ensejo para renovar os votos de elevada estima e distinta consideração aos nobres pares dessa Colenda Câmara Municipal.

Sede do Município de Palmeira, Paraná, em 07 de Novembro de 2023.



Sérgio Luis Belich
Prefeito do Município de Palmeira

PALMEIRA FINIS CORONAT OPUS 7.4.1819