



JUSTIFICATIVA

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal de Juiz de Fora a Emenda Aditiva da presente proposição que, considerando o seu relevante interesse público, que Altera a redação de dispositivos da Lei Municipal n. 10.862, de 22 de dezembro de 2004, com suas alterações posteriores, que "Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" e dá outras providências".

Em fevereiro do ano de 2022, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu importante definição a respeito do assunto ao julgar o Tema 1.113 dos recursos repetitivos (REsp 1.937.821). Para o colegiado, a base de cálculo do ITBI deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado por fatores específicos como o estado de conservação.

A seção de direito público fixou três teses:

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 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 (artigo 148 do CTN);

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

De acordo com o relator do recurso, ministro Gurgel de Faria, a expressão "valor venal" contida no Código Tributário Nacional (CTN) deve ser entendida como o valor considerado em condições normais de mercado para as compras e vendas.

Embora seja possível aferir um valor médio, a avaliação de cada imóvel possui especificidades, com oscilações positivas e negativas, que devem ser levadas em conta - lógica diferente, portanto, da estimativa feita para fins de IPTU.

Diante das razões acima expostas, espero contar com o apoio do Sr. Presidente e dos Ilustres Edis que compõem esta Casa na aprovação desta proposição, tendo em vista, como já dito, seu relevante interesse público e seu caráter notadamente social.

Palácio Barbosa Lima, 29 de fevereiro de 2024.



Marlon Siqueira Rodrigues Martins
Vereador Marlon Siqueira - PP

