

Ofício nº 011/2024 Conjunto FNP-CNM

Brasília/DF, 14 de agosto de 2024

Ao Excelentíssimo(a) Senhor(a)

Deputado(a) Federal

Câmara dos Deputados

Assunto: Pedido de rejeição do Destaque 3 – Emenda 39 ao PLP 108/23

Senhor(a) Deputado(a),

Com cordiais cumprimentos, a Frente Nacional de Prefeitas e Prefeitos (FNP) e a Confederação Nacional de Municípios (CNM), representando a totalidade dos municípios brasileiros, manifestam oposição e **solicitam a rejeição integral do destaque nº 03, que trata da Emenda nº 39, PLP 108/2024, inserida**

De acordo com o texto da Emenda 39, o valor venal, para fins de incidência do ITBI, **é o valor da operação declarado pelo contribuinte** e não o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, como previsto no substitutivo.

Nesse sentido, ao definir o valor venal para o ITBI como o valor declarado pelo contribuinte, pode comprometer a equidade, a capacidade contributiva e a integridade da base de cálculo do imposto. A prática consolidada de utilizar o valor de mercado busca assegurar uma tributação justa e proporcional ao valor real das transações, refletindo o princípio da capacidade contributiva e evitando práticas elisivas.

Vale ressaltar que a base de cálculo é conceito a ser definido por lei complementar, conforme o art. 146, III, 'a', da Constituição Federal. E é justamente a redação da lei complementar que se pretende pacificar, retomando a segurança jurídica quanto ao conceito de valor venal do imóvel para fins de ITBI.

A atual versão de texto do PLP 108, visa não só manter a arrecadação do ITBI dos Municípios, mas deixar claro e tornar público conceitos importantes quanto ao imposto:

“Art. 38-A. Considera-se valor venal, para fins do disposto no art. 38, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 1º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o caput, será estimado por meio de critérios técnicos considerando pelo menos um dos seguintes:

I - análise de preços praticados no mercado imobiliário;

II - informações prestadas pelos serviços notariais, registrais e agentes financeiros;

III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e.

§ 2º O valor de referência será fixado anualmente nos termos da legislação municipal ou distrital.

§ 3º Havendo discordância quanto à determinação da base de cálculo, caberá ao contribuinte comprovar o correto valor de mercado, por meio de procedimento específico, nos termos da legislação municipal ou distrital.

§ 4º Os serviços registrais e notariais deverão compartilhar as informações das operações realizadas com bens imóveis com as administrações tributárias, sob pena de multa a ser definida em lei específica municipal ou distrital.” (NR)

Além disso, obviamente, da definição da base de cálculo como disposto no caput do art. 38-A do texto do relatório cabe prova em contrário, a ser apresentada pelo contribuinte, conforme prevê o § 3º do mesmo art. 38-A.

Como exposto, a proposta da Emenda 39 pode gerar significativa instabilidade nas relações e insegurança jurídica. Isso se deve ao fato de que, ao permitir que a base de cálculo do imposto seja definida com base no valor declarado pelo contribuinte, há

um risco elevado de simulação de valores, com declarações de preços que podem não refletir o valor real de mercado do imóvel.

Essa situação pode causar um aumento considerável no número de fiscalizações, o que, por sua vez, pode elevar o volume de contencioso administrativo e judicial relacionado ao ITBI. Além disso, a arrecadação municipal poderá ser prejudicada, uma vez que uma base de cálculo menos precisa compromete tanto a eficiência quanto a equidade na arrecadação do imposto.

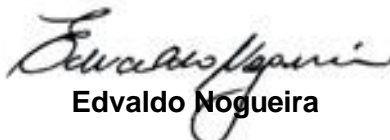
A título de exemplo, para demonstrar que não há atualmente discussão jurídica relevante considerando o total de operações imobiliárias, e a importância do texto do art. 38-A que se pretende para conferir segurança jurídica, no Município de São Paulo, do total de guias de ITBI emitidas, o total de ações judiciais é mínimo, inferior a 2%. E como o tema base de cálculo é só uma fração desse total de ações, representa uma quantidade menor ainda.

Ano	Quantidade de guias pagas em cada ano (SP)	Quantidade de ações judiciais de ITBI de cada ano (SP)	%
2020	113.219	2.354	2,1%
2021	171.430	2.221	1,3%
2022	163.903	2.149	1,3%
2023	175.459	1.832	1,0%

Nesse sentido, considerando instituindo-se uma base de cálculo menos rigorosa e suscetível a manipulações, conforme previsto na emenda destacada, prejudica a equidade e a eficiência do sistema tributário, resultando em desequilíbrios financeiros que afetam negativamente a capacidade dos municípios de manter e oferecer serviços públicos essenciais. Portanto, a rejeição da Emenda 39 é fundamental para garantir a justiça tributária e a integridade do processo de arrecadação do ITBI.

Assim, certo da sua valiosa contribuição para o fortalecimento do federalismo cooperativo, a **FNP e a CNM contam com o apoio dos Senhores(as) Deputados(as), para que seja REJEITADO o destaque nº 3, que trata da Emenda 39 ao PLP 108/2023, a fim de preservar o verdadeiro objetivo da Reforma Tributária.**

Atenciosamente,



Edvaldo Nogueira

Prefeito de Aracaju/SE

Presidente da Frente Nacional de Prefeitas e Prefeitos - FNP



Paulo Ziulkoski

Presidente da Confederação Nacional de Municípios -CNM