



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Ementa: Dispõe sobre o parcelamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI - e dá outras providências.

A Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, aprova a seguinte Lei:

Art.1º O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI poderá ser parcelado em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas.

Art.2º O parcelamento do ITBI será concedido durante a lavratura do instrumento que servir de base à transmissão do bem imóvel e somente alcança os imóveis que não possuam débitos de qualquer natureza com o município.

§ 1o A primeira parcela do parcelamento do imposto de que trata o art. 1o desta lei deverá ser paga no ato do parcelamento.

§ 2o Em se tratando de documentos expedidos pelo Poder Judiciário autorizando a transferência, o contribuinte terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da publicação dos atos para solicitar o parcelamento do ITBI.

Art.3º Somente após a quitação integral do parcelamento será procedido o registro do instrumento que servir de base para a transmissão do bem imóvel.

Art.4º O lançamento do parcelamento do ITBI deverá ocorrer isoladamente, não sendo permitido fazê-lo em conjunto com qualquer outro crédito de natureza, tributária ou não tributária, inscrito ou não em dívida ativa.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Art.5º O valor correspondente ao ITBI já parcelado, não poderá ser reparcelado ou repactuado em nova condição de pagamento.

Art. 6º O imóvel que possua ITBI parcelado, vencido ou vincendo, em conformidade com esta lei, deve ter seu débito quitado junto à Prefeitura, para nova transmissão, independente se dessa transmissão originar imunidades, isenções, tributação de impostos distintos ou não do itbi.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Dr. Francisco Romano de Oliveira, 29 de agosto de 2023.

HERIVELTO VELA
Vereador - PT



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

O presente projeto tem por finalidade instituir o parcelamento do Imposto sobre Transmissão de bens Imóveis (ITBI), no entanto, o parcelamento não reduz e nem dispensa a oneração fiscal. O mesmo apenas possibilita que a obrigação tributária seja parcelada, facilitando assim que o contribuinte legalize a situação do seu imóvel.

Pois bem! É notório a prática de realizar-se, não só no Município de Pindamonhangaba, os chamados “contratos de gaveta”, ou seja, aqueles contratos em que o imóvel é transferido para terceiro, sem, entretanto, registrar tal transferência junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Tal fato se dá, na maioria das vezes, com a finalidade de minimizar os custos oriundos do registro, tal como o pagamento do ITBI.

Ocorre que a compra por meio de “contrato de gaveta” traz riscos evidentes. Entre outras situações, o proprietário antigo poderá vender o imóvel a outra pessoa, o imóvel pode ser penhorado por dívida do antigo proprietário, o proprietário antigo pode falecer e o imóvel ser inventariado e destinado aos herdeiros, o atual proprietário pode tornar-se inadimplente em relação ao pagamento do IPTU, trazendo transtornos ao antigo proprietário, entre outros.

Com a aprovação da presente proposição, além de facilitar a regularização desses contratos, aumentará a arrecadação do município, pois a pessoa no ato que adquirir o imóvel e não tendo condições de efetuar o pagamento do ITBI em sua totalidade, a partir do momento que tiver a opção pelo parcelamento certamente optará por regularizar sua situação com a posterior escrituração do bem adquirido, não deixando a mercê do “contrato de gaveta”.

Importante destacar também que, como qualquer outro imposto, o não pagamento, concederá o ônus ao município em inscrever aquele contribuinte inadimplente na dívida ativa, ficando assim claro que o município não ficará de forma alguma prejudicado com as alterações sugeridas.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Quanto a constitucionalidade e legalidade, vejamos:

Acerca da matéria, podemos verificar que a Constituição Federal estabelece:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(..)

II - 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;

(...)

Por sua vez, a Lei Orgânica Municipal estabelece em seu artigo XX, que:

Artigo 129 - Compete ao município instituir os seguintes tributos:

...

II - Imposto sobre a transmissão "inter-vivos", a qualquer título por ato oneroso;

- a) - de bens imóveis por natureza ou acessão física;
- b) - de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- c) - cessão de direitos à aquisição de imóvel;

...

§ 2º - O imposto previsto no inciso II:

a) não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

b) incide sobre imóveis situados na zona territorial do Município.



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

Desta feita, tendo em vista que a matéria em comento não adentra na competência legislativa privativa do Poder Executivo Municipal, não há óbice para sua regular tramitação.

Ante todo o exposto, considerando os fatores mencionados solicito o apoio dos nobres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei, que certamente será de grande relevância para toda a sociedade.