



Protocolado em:
PLC - 4/2020 14/04/2020 11:56

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Encaminhamos a essa Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que visa acrescer, alterar e renumerar dispositivos da Lei Complementar nº 12, de 28 de dezembro de 1994, que institui o novo Código Tributário do Município de Caxias do Sul, de forma a promover sua atualização, de acordo com a legislação vigente em nosso ordenamento jurídico e a jurisprudência predominante dos nossos Tribunais.

Uma das principais alterações necessárias é a adequação do valor da estimativa fiscal para fins de ITBI em conformidade com o valor pago na arrematação de imóveis. Esse ajuste na legislação municipal em muito contribuirá para desburocratização, simplificação e automatização de vários procedimentos referentes às obrigações tributárias dos contribuintes, fiscalizações, processos administrativos ou judiciais.

Nesse sentido, a proposição da nova redação do artigo 33, incisos III e IV, do Código Tributário Municipal contempla a adequação da base de cálculo para fins de cobrança do ITBI de acordo com o preço pago na arrematação do imóvel.

Do mesmo modo, a proposta de alteração do artigo 34 faz-se necessária para o aprimoramento da administração tributária municipal, ao estabelecer critérios mais objetivos para fins de comprovação pelo contribuinte quanto ao ônus da edificação, no caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção.

Já o dispositivo que acresce o parágrafo 2º ao artigo 37 visa regulamentar a emissão das guias de ITBI retificativas, bem como o prazo de sua solicitação, considerando a prescrição quinquenal para a constituição dos créditos tributários pela Fazenda Municipal.

Outra modificação relevante é a proposição que altera a redação da Tabela nº 02, anexa ao Código Tributário Municipal, no que se refere às alíquotas diferenciadas para as transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

O Sistema Financeiro da Habitação constitui segmento criado, originalmente, pela Lei 4.380/64, com a finalidade de fomentar as políticas públicas de habitação, através da concessão de financiamentos imobiliários. *O SFH possui, desde a sua criação, como fonte de recursos principais, a poupança voluntária proveniente dos depósitos de poupança do denominado Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), bem como a poupança compulsória proveniente dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).* O programa federal Minha Casa, Minha Vida se enquadra entre os financiamentos do SFH, bem como o programa municipal Caxias Minha Casa, por exemplo.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

É importante informar que os financiamentos incluídos no SFH possuem um valor máximo de avaliação do imóvel. Conforme Resolução CMN nº4.691, de 29/10/2018, podem ser financiados, no SFH, imóveis com valor de avaliação de até R\$ 1,5 milhão. Imóveis desse valor são considerados de alto padrão construtivo e somente são adquiridos por uma parcela da população com renda elevada.

Em razão disso, a proposição de limitar ao valor de 13.377 VRMs (treze mil, trezentos e setenta e sete Valores de Referência Municipal), para concessão de benefício fiscal com aplicação de alíquota de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) nas transmissões de imóveis com financiamento dentro do SFH.

Tal medida busca preservar a concessão de benefício fiscal com nítido caráter social, ou seja, atender a população de baixa renda, em observância aos fundamentos que levaram à criação do Sistema Financeiro da Habitação.

Além disso, são constitucionais as leis municipais que concedem benefícios fiscais mediante a previsão de alíquotas menos gravosas de ITBI para as operações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação, haja vista a consonância de tal legislação com o interesse público, consolidado, inclusive, no direito social à moradia, previsto pelo artigo 6º da Constituição Federal/88.

Pelas razões acima expostas e diante da necessidade imediata de atualização e adequação do Código Tributário Municipal, apresentamos à apreciação dos Nobres Vereadores este Projeto de alteração de Lei Complementar, momento em que nos colocamos à disposição para os esclarecimentos que julgarem necessários.

Caxias do Sul, 14 de abril de 2020; 145º da Colonização e 130º da Emancipação Política.

FLAVIO CASSINA

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 4/2020

LEI COMPLEMENTAR Nº, DE, DE DE

Acresce, altera e renumera dispositivos da Lei Complementar nº 12, de 28 de dezembro de 1994, que institui o novo Código Tributário do Município de Caxias do Sul.

Art. 1º Esta Lei Complementar acresce e altera a redação dos artigos 33, 34, 37 e da Tabela 02 da Lei Complementar nº 12, de 28 de dezembro de 1994, nos termos dos artigos que seguem.

Art. 2º Altera a redação do inciso III, acresce o inciso IV e os §§ 1º e 2º, ao art. 33 da Lei Complementar nº 12, de 1994, nos seguintes termos:

“Art. 33 ...

...

III – a avaliação fiscal ou preço pago, se este for maior, na adjudicação.(NR)

IV - o preço pago na arrematação, atualizado pelo Valor de Referência Municipal (VRM) do período compreendido entre a data do auto de arrematação ou da ata de leilão e a data de emissão da guia para pagamento do ITBI.(AC)

§ 1º O disposto no inciso IV do *caput* deste artigo não se aplica nos casos em que a arrematação ocorrer por preço vil, assim entendido o valor inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.(AC)

§ 2º Nos casos de arrematação por preço vil, a base de cálculo do ITBI será o valor da avaliação fiscal.(AC)”

Art. 3º O art. 34 da Lei Complementar nº 12, de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 34. Não se inclui na avaliação fiscal do imóvel o valor da construção nele executada pelo adquirente, devendo o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria, mediante a apresentação de, pelo menos, um dos seguintes documentos:(NR)

I - contrato particular de promessa de compra e venda do terreno, com firmas reconhecidas, datadas da época de sua celebração;(NR)



CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o executor da obra, com firmas reconhecidas, datadas da época de sua celebração; (NR)

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção; e (NR)

IV - quaisquer outros documentos que, a critério do fisco municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.(AC)”

Art. 4º Acresce o § 2º, e renumera o Parágrafo único para § 1º, ao art. 37 da Lei Complementar nº 12, de 1994, com a seguinte redação:

“Art. 37 ...

...

§ 2º As informações declaradas pelo contribuinte na Guia para Pagamento de ITBI, quando paga, poderão ser alteradas, mediante solicitação de Guia de ITBI Retificativa, observado o prazo de cinco anos do pagamento, ficando as alterações restritas à comprovação da existência de erros evidentes, sujeitas à análise da fiscalização tributária municipal.(AC)”

Art. 5º A Tabela 02, anexa à Lei Complementar nº 12, de 1994, passa a ter a seguinte redação:

TABELA 02

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER-VIVOS” DE BENS IMÓVEIS – ITBI

A alíquota do imposto é:	
I- nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:	
a) sobre o valor efetivamente financiado até o limite de 13.377 VRMs	0,5%
b) sobre o valor restante	2,0%
II - nas demais transmissões	2,0%

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

PREFEITO MUNICIPAL