



Câmara Municipal de Bom Jardim

Praça Cel. Monnerat, 252 - Centro

Bom Jardim - RJ - CEP: 28660-000

Tel.: (22) 2566-2030 / 2566-2366

E-mail: cmbj.2011@gmail.com

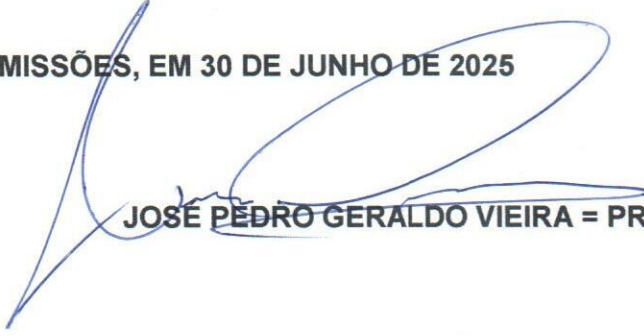
CNPJ 00.495.116/0001-49

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

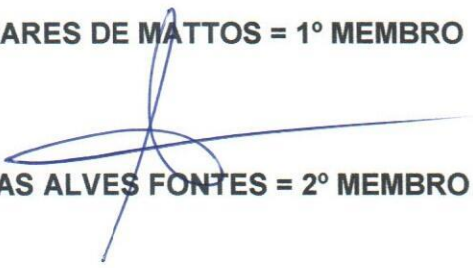
PARECER

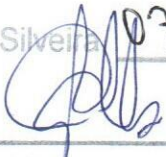
A Comissão de Finanças e Orçamento hoje reunida para apreciar a Indicação nº 150/2025, de autoria do Vereador Fabio José Barros, que solicita a revisão dos critérios de cálculo do ITBI, no Município de Bom Jardim – RJ é de parecer favorável que a mesma seja aprovada pelo Plenário da Casa, tendo em vista sua necessidade.

SALA DAS COMISSÕES, EM 30 DE JUNHO DE 2025


JOSE PEDRO GERALDO VIEIRA = PRESIDENTE

MICHEL SOARES DE MATTOS = 1º MEMBRO


JORGE ELIAS ALVES FONTES = 2º MEMBRO

APROVADO POR UNANIMIDADE
08 VOTOS
Sala Roberto Silveira 30/7/7/2025

Presidente



Câmara Municipal de Bom Jardim

Praça Cel. Monnerat, 252 - Centro

Bom Jardim - RJ - CEP: 28660-000

Tel.: (22) 2566-2030 / 2566-2366

E-mail: cmbj.2011@gmail.com

CNPJ 00.495.116/0001-49

INDICAÇÃO Nº 150/2025

Exmº. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Bom Jardim – RJ

Tenho a elevada honra de **INDICAR**, na forma regimental, que sejam adotadas providências cabíveis por parte do Prefeito Municipal no sentido de autorizar a Secretaria competente à tomada das necessárias medidas para a **revisão dos critérios de cálculo do ITBI, no Município de Bom Jardim - RJ.**

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo de competência municipal, incidente sobre a transmissão inter vivos de bens imóveis ou de direitos a eles relativos. Trata-se de importante instrumento de arrecadação para os Municípios, mas sua apuração deve obedecer aos princípios constitucionais da **legalidade**, da **capacidade contributiva** e da **boa-fé objetiva**, bem como às normas do **Código Tributário Nacional**.

Nos termos do **art. 38 do CTN**, a base de cálculo do ITBI é o **valor venal do imóvel transmitido**. Contudo, em muitos municípios, inclusive neste, tem-se verificado a prática administrativa de se adotar previamente um **“valor de referência”** fixado unilateralmente pela Administração Pública, que serve de base para o lançamento do imposto, **independentemente do valor declarado da transação pelo contribuinte.**

Tal prática, além de comprometer a justiça fiscal, tem sido considerada **ilegal pelo Superior Tribunal de Justiça**, que firmou, em sede de **recurso especial repetitivo (REsp 1.111.202/SP)**, as seguintes teses jurídicas:

- a) A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, **não estando vinculada ao valor venal do IPTU**, que sequer pode ser utilizado como piso mínimo de tributação;
- b) O valor da transação **declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade**, por ser presumidamente compatível com o valor de mercado, e **só pode ser afastado mediante a instauração de procedimento administrativo específico**, com contraditório e ampla defesa, conforme o **art. 148 do CTN**;
- c) A **fixação prévia e unilateral de “valor venal de referência”** como base de cálculo do ITBI constitui indevido arbitramento pelo fisco, **sem observância do devido processo legal administrativo.**

Diante disso, torna-se imprescindível que o Município de Bom Jardim reveja os critérios utilizados para o cálculo do ITBI, **ajustando sua prática à jurisprudência consolidada do STJ e às exigências do Código Tributário Nacional**, especialmente quanto ao direito do contribuinte de ver respeitado o valor real da transação, quando compatível com o valor de mercado.

Pelas considerações supracitadas, é a presente para indicar ao Prefeito Municipal que adote as providências cabíveis, encaminhando ao Poder Legislativo projeto de Lei que busque:

Revisar a legislação municipal sobre o ITBI, com vistas a **eliminar a aplicação automática de valores venais de referência;**



Câmara Municipal de Bom Jardim

Praça Cel. Monnerat, 252 - Centro

Bom Jardim - RJ - CEP: 28660-000

Tel.: (22) 2566-2030 / 2566-2366

E-mail: cmbj.2011@gmail.com

CNPJ 00.495.116/0001-49

Garantir, em lei e na prática administrativa, que o **valor declarado na transação goze de presunção de legitimidade**, podendo ser desconsiderado apenas mediante processo administrativo regular e motivado;

Aperfeiçoar os procedimentos internos da Secretaria Municipal da Fazenda, assegurando **transparência, contraditório e ampla defesa** aos contribuintes que discordarem da base de cálculo fixada;

Alinhar a apuração da base de cálculo do ITBI conforme os parâmetros legais e jurisprudenciais vigentes.

Assim, a adoção dessas medidas permitirá que o ITBI cumpra seu papel arrecadatório de forma **justa e constitucionalmente adequada**, evitando distorções, insegurança jurídica e litigiosidade desnecessária entre contribuintes e o Município.

SALA ROBERTO SILVEIRA, EM 26 DE JUNHO DE 2025.

FABIO JOSÉ BARROS

VEREADOR

