CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL 13
SERVIDOR
2020
MAT.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

PARECER AO SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N.º 181/2015

AUTOR DO PROJETO – EXECUTIVO MUNICIPAL
RELATOR: VEREADOR ALFREDO MANGUEIRA

EMENTA: "Altera dispositivos da Lei nº 7.186 de 27 de dezembro de 2006 que institui o Código Tributário e o de Rendas do Município de Salvador e dá outras providências".

PARECER

Vem a analise desta Comissão Projeto de Lei 181/2015 de autoria do Executivo Municipal com modificações introduzidas acostadas a Mensagem aditiva nº 06/2015 de 07 de Agosto que buscou aperfeiçoar o Projeto em comento.

O Projeto e seu substitutivo encontram arrimo nos artigos 46 e 51 da Lei Orgânica do Município, bem como nos artigos 161e 164 da Resolução nº 910/91- nosso Regimento Interno.

Sob o aspecto legal, considerando ainda o Artigo 47 do Regimento Interno invocado na Mensagem original quanto a urgência de sua tramitação, tempestivamente apresentamos este Parecer para que produza os efeitos legais. Sob o aspecto Constitucional e em relação ao Código Tributário Nacional, Código Tributário e de Rendas do Município de Salvador e Legislação especifica ora modificada, o PLE não fere norma legal que o impeça de prosperar até superior apreciação pelo douto Plenário.

DAS EMENDAS

Ao Projeto foram acostadas 3 emendas, duas as de nº 1 e 2, pelo próprio Relator que, após análise técnica mais aprofundada, e considerando que experiências anteriores não apresentaram o resultado esperado, resultando em acumulo de débitos na divida ativa.

Por outro lado entendemos que o aditivo atende em parte a demanda contida nas emendas que, com o Substitutivo perderam substancia e objeto, opinando este Relator e Autor pela REJEIÇÃO DAS EMENDAS 1 E 2.

A Emenda nº 3, apresentada pelo Vereador Luiz Carlos Santos Suica, sob o aspecto jurídico- legal torna-se impraticável, porque a administração publica precisa ter garantias do recebimento de seus créditos o que, em caso de acatamento da emenda proposta, qualquer transferência

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL 14
SERVIDOR
2020
MAT.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR

posterior, a recuperação do Credito estaria impossibilitada por desconhecimento de domicilio do devedor e inviabilidade de execução de garantias, por pertencer o imóvel , na maioria dos casos a outro, não vinculado ao débito inicial do ITIV.

Pelas razões expostas, opinamos também, pela REJEIÇÃO DA EMENDA Nº 3 do Vereador Luiz Carlos Santos Suica.

VOTO

Dessa forma Senhores Vereadores, ilustres membros da CCJ, desincumbo-me da Relatoria deste PLE, opinando PELA APROVAÇÃO DO SUBSTITUTIVO e REJEIÇÃO DAS EMENDAS 1,2 e 3.

Sala das Comissões, em 12 de Agosto de 2015.

Alfredo Mangueira

Relator

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 15
SERVIDOR
2020
MAT.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR

Emenda modificativa nº 01/2015

Emenda modificativa ao **PL Nº 181/2015** do Poder Executivo, que "altera a Lei nº 7.186/2006, de 27 de Dezembro de 2006, que institui o Código Tributário e de Rendas do Município de Salvador e dá outras providências".

ART. 3º DO PL Nº181/2015:

- Altera o art.3º do PL181/2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:

  Art.3º. Ficam revogados o parágrafo único do art.119 e o inciso II do § 1º do art. 122, ambos da Lei 7.186 de 27 de Dezembro de 2006.

JUSTIFICATIVA

A proposta visa alterar a redação do art. 3º do PL 181/2015 para revogar, também, o parágrafo único do art.119 da Lei 7186/2006, que atribui à incorporadora imobiliária a responsabilidade pelo pagamento do ITIV, na qualidade de substituto tributário, em relação às unidades imobiliárias para entrega futura que negociar.

Inicialmente, vale observar que os contribuintes do referido tributo já estão elencados no caput do art. 119 da Lei 7186/2006:

Art.119. (...)

I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II - os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;

III – os transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 16
SERVIDOR
2020

à sua locação ou arrendamento mercantil;

IV – os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície;

V – cada um dos permutantes, nas permutas.

Convém estabelecer, também, que o art.122, §1º, inciso I, estabelece a obrigação do pagamento antecipado do ITVI quando ocorrer assinatura do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para a entrega futura:

ART. 122. O imposto será pago:

(...)

§1º. É atribuída ao sujeito passivo a obrigação de pagamento do imposto, por antecipação, quando ocorrer a:

I – assinatura do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para entrega futura;

Assim, considerando-se que, na chamada *responsabilidade tributária por substituição* o dever de contribuir é imputado diretamente pela lei a uma pessoa não envolvida com o fato gerador, mas que mantém com o 'substituído' relações que lhe permitem ressarcir-se da substituição, verifica-se que o disposto no §único do art. 119 não pode ser aplicado e concretizado de fato à relação entre incorporadora e comprador de unidade imobiliária, **pois inexiste um fato econômico a ensejar uma retenção na direção da incorporadora ao comprador,** haja vista que a incorporadora apenas entrega o imóvel, sendo uma obrigação de dar coisa certa e determinada, não pecuniária. Por sua vez, comprador é quem entrega dinheiro à incorporadora.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
Fl. 17
SERVIDOR
2020

A situação se agrava ainda mais para as incorporadas na medida em que o art.122,§ 1º, inciso I, atribui ao sujeito passivo a obrigação de pagamento do imposto por antecipação no momento da assinatura do contrato de promessa de compra e venda da unidade imobiliária para entrega futura. Dessa forma, lei imputa às incorporadoras, diretamente, o ônus do pagamento do tributo, haja vista a sua condição de substituto tributário.

Neste sentido, cumpre observar que o entendimento ora explanado encontra guarida no art. 128 do Código Tributário Nacional, pelo qual "*a lei pode atribuir de modo expresso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação*". Analisando-se este dispositivo, infere-se que pode existir a criação da responsabilidade pela dívida tributária e terceiro vinculado ao fato gerador, excluindo-se o contribuinte ou deixando-o como responsável supletivo, mas não a criação do inverso, ou seja, não é possível eleger o contribuinte como principal devedor e determinar que o responsável quite o débito na ausência do primeiro, salvo os casos previstos no próprio capitulo V do segundo título do Código Tributário Nacional.

Portanto, observa-se que atribuir a responsabilidade pelo pagamento desse tributo à incorporadora imobiliária fere a orientação da legislação vigente, sem se falar do ônus exacerbado e do embaraço ocasionado para este segmento empresarial que, diante do cenário econômico atual, teve a sua crise amplificada com o aumento do número de demissões e de unidades imobiliárias novas que ainda não foram comercializadas. A revogação do referido dispositivo se mostra necessária e urgente, e promoverá a redução significativa da burocracia e das dificuldades financeiras enfrentadas pelo setor.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 18
SERVIDOR
2020
MAT.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR

Emenda modificativa nº 02/2015

Emenda modificativa ao PL nº181/2015, do Poder Executivo, que "altera dispositivos da Lei nº 7.186, de 27 de Dezembro de 2006, que instituiu o Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador, e dá outras providências".

Emenda Modificativa:

ART.4º DO PL Nº181/2015:

Altera o art.4º **do PL 181/2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

Art.4º A alterações instituídas por esta Lei relativas ás formas de pagamento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens e Imóveis (ITIV) decorrente de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para entrega futura somente serão aplicáveis aos empreendimentos comercializados a partir da sua vigência.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda visa aperfeiçoar o Projeto de Lei nº181/2015, no sentido de modificar a redação do seu Art. 4º, permitindo que as alterações dela decorrentes em relação às formas de pagamento do ITIV possam ser aplicáveis aos empreendimentos comercializados a partir da vigência da dessa futura norma. Dessa forma, os empreendimentos que já obtiveram o Alvará de Construção ou que obtiverem antes da vigência da nova lei, mas que ainda não tiveram suas unidades comercializadas, poderão se beneficiar do Programa de parcelamento do imposto.

A alteração se faz urgente tendo em vista a exigência constitucional de se tratar de forma igual aqueles que se encontram na mesma situação jurídica, conferindo, neste caso, tratamento isonômico aos empreendimentos já construídos ou que iniciaram a sua construção anteriormente ao inicio da vigência

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 19
SERVIDOR
2020

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR

da futura lei, mas que não tenham sido objetos de comercialização, fato gerador da obrigação de pagamento do ITIV.

Assim, enquanto não houver a transmissão dessas unidades imobiliárias, não há a ocorrências do fato gerador do imposto, o que permite que tais imóveis possam ser beneficiados pelas alterações propostas pelo referido projeto de lei sem que isso implique em qualquer prejuízo ou obstáculo à arrecadação municipal ou mesmo às atividades da administração tributária de Salvador.

Ademais, tal modificação é fundamental tal importância para o setor imobiliário do Município no atual cenário econômico de crise: somente em 2014, o setor da construção civil perdeu mais de 12.000 (doze) mil postos de trabalho e no primeiro semestre desse ano, as vagas continuaram sendo extintas de forma preocupante, com cerca de 4.000 (quatro mil) postos de trabalho a menos.

Por outro lado, há de se ressaltar que, atualmente, existem quase 6.000(seis mil) imóveis novos à venda em Salvador que, se forem comercializados, proporcionarão um razoável incremento na atividade econômica do Município, bem como incentivando a lançamento de novos empreendimentos.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 03, AO PROJETO DE LEI Nº 181/2015.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL 20
SERVIDOR
2020
MAT.

Fica modificada a parte final do artigo 1º do Projeto de Lei nº 181/2015, na forma que indica e dá outras providências.

A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR (BA), no uso de atribuições legais, em especial conferida pelo art. 45 da Lei Orgânica Municipal e do artigo 183 do Regimento Interno da Câmara Municipal, **PROMULGA** a seguinte Emenda modificativa ao texto do Projeto de Lei nº 181/2015:

Dê-se ao final do artigo 1º do Projeto de Lei nº 181/2015, a seguinte redação:

"Art. 122. .....

§ 4º Para todos os compradores de imóveis, o imposto poderá ser pago das seguintes formas:

I – à vista, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar do registro da transferência efetiva da propriedade no cartório de imóveis, com o desconto de até 10% (dez por cento);

II – parcelado em até 12 (doze) parcelas, mensais e consecutivas, vencendo a primeira parcela em até 30 (trinta) dias, a contar do registro da transferência efetiva da propriedade no cartório de imóveis.

§ 5º As parcelas previstas no inciso II do § 4º deste artigo serão atualizadas com base na variação mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 21
SERVIDOR
2020
MAT.

§ 6º Ato do Poder Executivo regulamentará as formas de pagamento do imposto previstas neste artigo." (NR)

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Salavdor (BA), em 10 de Agosto de 2015.

Luiz Carlos Santos Suíca
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL 22
SERVIDOR
2020
MAT.

JUSTIFICATIVA

Trata-se de proposta de Emenda ao Projeto de Lei nº 181/2015, que trata do ITIV (Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de bens Imóveis), tributo pago no ato da compra de um imóvel ou na transmissão de titularidade do proprietário.

O projeto prevê o parcelamento em até 12 vezes do tributo, com a primeira parcela vencendo em até 30 dias a contar da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel, além de desconto de 10% no pagamento à vista.

O documento propõe ainda isenção do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial Urbana) para imóveis destinados à construção de empreendimentos vinculados a programas habitacionais de interesse social, para família com renda mensal de até três salários mínimos, assim como aqueles utilizados pelos Povos e Comunidades de Terreiros Reconhecidos e registrados no banco de dados do município.

Compete aos Municípios instituir imposto sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Em que pesem as previsões dos referidos diplomas legais, o município de Salvador tem instituído a antecipação da cobrança do imposto, prevendo em sua Lei Tributária que a incidência do tributo ocorrerá já na mera assinatura da promessa de compra e venda da unidade imobiliária para entrega futura, ou seja, antes mesmo do registro imobiliário da transmissão.

Em decisões recentes, o Supremo Tribunal Federal manifestou seu entendimento acerca da matéria, posicionando-se no sentido de que a transmissão do imóvel, para fins de fato gerador do imposto, somente ocorre com o registro da transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis. Tem-se, portanto, que a celebração de contrato de compromisso de compra e venda, por si só, não gera obrigação ao pagamento do tributo.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 23
SERVIDOR
2020
MAT.

Os ministros do Supremo, ao analisar recursos interpostos pelos referidos Municípios, entenderam que a jurisprudência do STF já se assentou no sentido de que a incidência do tributo somente ocorre com o registro da transferência efetiva do imóvel. A fundamentação de um dos votos, proferido pelo Ministro Dias Toffoli, chegou inclusive a mencionar decisão do Pleno do STF, que, ao apreciar a Representação de Inconstitucionalidade nº 1.121-6/GO, posicionou-se pela inconstitucionalidade de lei que tenha o compromisso de compra e venda como fato gerador do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos.

Cumpre ressaltar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue o mesmo raciocínio, de que o fato gerador do tributo é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel, não havendo que se falar em cobrança da referida exação sobre o registro imobiliário de escritura de compra e venda.

Portanto, verifica-se que o Município de Salvador vem exigindo o pagamento do Imposto de Transmissão Inter Vivos no ato da lavratura do compromisso de compra e venda, ou seja, antes da ocorrência da transmissão do bem com o registro de transferência no cartório imobiliário, contrariando, portanto, o posicionamento jurisprudencial a esse respeito.

Essa Emenda, portanto, visa sanar a inconstitucionalidade do Projeto de Lei, bem como, trazer a possibilidade de parcelamento do ITIV para todos os compradores de imóveis, e não somente para imóveis de entrega futura.

Com as considerações acima, submetemos à apreciação dos pares desta Casa de Leis o presente Projeto, solicitando sua aprovação.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Salvador (BA), em 18 de Agosto de 2015.

Luiz Carlos Santos Suíca
Vereador