



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARAPAVA – SP
PODER LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2025

DISPÕE SOBRE A REVOGAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 294, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2006, QUE REINSTITUI O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE IGARAPAVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IGARAPAVA, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, APROVA:

Art. 1º. Ficam revogados os parágrafos 1º, 2º e 3º do art. 101, e o art. 103, da Lei Complementar nº 294, de 28 de dezembro de 2006, que Re institui o Código Tributário do Município de Igarapava.

Art. 2º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Igarapava/SP, 10 de setembro de 2025.

Ana Luiza Rilko Mattar
ANA LUIZA RILKO MATTAR

Vereadora

Protocolo 16/09/25 11:20hs
Câmara Municipal de Igarapava
CNPJ 60.243.409/0001-60

Câmara Municipal de Igarapava
Silvia Maria Carrer
Assessora da Presidência

- Endereço: Praça João Gomes da Silva, 548, Centro, Igarapava – SP. CEP: 14.540-000.
 - Telefone: (16) 3172-1023
 - E-mail: atendimento@igarapava.sp.leg.br
 - Site: www.igarapava.sp.leg.br
- CNPJ: 60.243.409/0001-60 – Câmara Municipal de Igarapava



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARAPAVA – SP
PODER LEGISLATIVO

JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente,

Senhoras e senhores Vereadores, meus sinceros e cordiais cumprimentos.

Apresento-lhes este projeto de lei complementar com o objetivo de alterar a legislação tributária do município, visando sua adequação ao entendimento jurisprudencial acerca da base de cálculo do ITBI.

Conforme dispõe o art. 101, do Código Tributário Municipal, a base de cálculo do imposto é o valor de mercado do bem ou direito transmitido.

Ocorre que o §1º do mencionado dispositivo afirma que prevalecerá o valor venal do bem apurado no exercício, com base em planta genérica de valores do Município, quando o valor de mercado for inferior.

Entendo que esse dispositivo conflita com a jurisprudência dominante:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO . VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE . REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA . ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos .

2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos

- Endereço: Praça João Gomes da Silva, 548, Centro, Igarapava – SP. CEP: 14.540-000.
 - Telefone: (16) 3172-1023
 - E-mail: atendimento@igarapava.sp.leg.br
 - Site: www.igarapava.sp.leg.br
- CNPJ: 60.243.409/0001-60 – Câmara Municipal de Igarapava



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARAPAVA – SP
PODER LEGISLATIVO

transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3 . A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5 . Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN) .

7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

- Endereço: Praça João Gomes da Silva, 548, Centro, Igarapava – SP. CEP: 14.540-000.
 - Telefone: (16) 3172-1023
 - E-mail: atendimento@igarapava.sp.leg.br
 - Site: www.igarapava.sp.leg.br
- CNPJ: 60.243.409/0001-60 – Câmara Municipal de Igarapava



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARAPAVA – SP
PODER LEGISLATIVO

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(STJ - REsp: 1937821 SP 2020/0012079-1, Relator.: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Julgamento: 24/02/2022, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 03/03/2022)

Conforme tese constante do item “c”, **“o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente”.**

Assim, proponho sua supressão, para que prevaleça o valor de mercado do bem, isto é, o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão, contando com o apoio de todos.

Protocolo 16.109.125 11:20hs
Câmara Municipal de Igarapava
CNPJ 60.234.009/0001-60

Igarapava/SP, 10 de setembro de 2025.

Câmara Municipal de Igarapava
Sílvia Maria Carrer
Assessoria da Presidência

Ana Luiza Rilko Mattar
ANA LUIZA RILKO MATTAR

Vereadora

- Endereço: Praça João Gomes da Silva, 548, Centro, Igarapava – SP. CEP: 14.540-000.
 - Telefone: (16) 3172-1023
 - E-mail: atendimento@igarapava.sp.leg.br
 - Site: www.igarapava.sp.leg.br
- CNPJ: 60.243.409/0001-60 – Câmara Municipal de Igarapava