



## MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030  
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS



PROJETO DE LEI 060/2025

TUPANDI, 08 DE MAIO DE 2025

**ALTERA REDAÇÃO DO CAPUT DO ARTIGO 50, DO § 1º E § 3º DO ART. 50 E REVOGA OS § 4º DO ART. 50, TODOS LEI COMPLEMENTAR Nº 1.764, 19 DE OUTUBRO DE 2021 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Altera redação do *caput*, do artigo 50 e dos §§ 1º e 3º, todos da Lei Complementar nº 1.764, de 19 de outubro de 2021 que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 50 - A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da estimativa fiscal efetuada Comissão de Avaliação Fiscal.*

*§ 1º - Na estimativa fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, poderão ser considerados, dentre outros elementos, os valores correntes das transações de bens de mesma natureza no mercado imobiliário de Tupandi, valores de cadastro, valor atribuído pelo contribuinte na guia informativa e valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes, consideradas as características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação e infra-estrutura urbana.*

(...)

*§ 3º. Será regulamentado, por Decreto do Executivo, os procedimentos para fiscalização e lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI.*

**Art. 2º.** Revoga o § 4º da Lei Complementar nº 1.764, de 19 de outubro de 2021.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TUPANDI, RS

Aos oito dias do mes de maio de 2025.

PAULINHO LUDWIG

Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE TUPANDI

Fones: (51) 3635-8222 - 3635-8040 - 3635-8030  
Av. Salvador, 1919 - CEP: 95775-000 - TUPANDI-RS  
MENSAGEM



Encaminhamos o Projeto de Lei que altera redação do caput do artigo 50, do § 1º e § 3º do art. 50 e revoga os § 4º do art. 50, todos da Lei Complementar nº 1.764, de 19 de outubro de 2021 e dá outras providências.

Atualmente o CTM fixa a base de cálculo do imposto o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da avaliação fiscal, observados os critérios do Anexo IV desta Lei.

Todavia, o Superior Tribunal de Justiça do Resp 1937821 – Tema 1113 firmou a seguinte tese: 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.

Portanto, não pode ser considerada como base de cálculo para fins de tributação do ITBI a base de cálculo do IPTU e/ou Planta de Valores, sendo necessário o Município avaliar o imóvel com base no preço de mercado.

Assim, faz-se necessário adequar a Lei Municipal no que tange à base de cálculo, excluindo-se do texto do art. 50 do CTM a Tabela do Anexo IV como base de cálculo e entende-se a expressão 'valor venal' contida no artigo 50 do CTM como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias".

A fim de dar legalidade aos atos municipais, encaminhamos o presente Projeto de Lei para aprovação da Casa Legislativa, requerendo-se, desde já, a aprovação deste.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TUPANDI, RS

Aos oito dias do mes de maio de 2025.

PAULINHO LUDWIG

Prefeito Municipal