

## Os Municípios: Cobrança do ITBI tem várias ilegalidades

O ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) é um imposto de competência municipal cobrado pela transmissão de bens imóveis. Várias são as ilegalidades que permeiam o ITBI, praticadas pelas prefeituras e o Distrito Federal, como a cobrança antecipada do imposto para a lavratura de escritura de compra e venda, a cobrança em duplicidade do imposto sobre a mesma operação de compra e venda — na promessa e na escritura definitiva — e a exigência de recolhimento do imposto antes da entrega da escritura pública. Esta última, objeto deste artigo.



A base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel, assim

entendido como o seu valor de mercado, ou seja, o valor pelo qual o imóvel encontra compradores, em condições normais.

O ITBI é sujeito a lançamento por homologação, ou declaração, de modo que compete ao contribuinte declarar o valor da transação e efetuar o recolhimento da quantia correspondente. Nessa natureza de lançamento, não há intervenção do Fisco no momento da apuração do imposto, nos termos do artigo 150 do Código Tributário Nacional. O município homologa ou não o lançamento feito pelo contribuinte.

O município apenas poderá interceder para fixar valor diverso daquele tido no instrumento privado como base de cálculo se comprovar que naquela transação os valores consignados não refletem a realidade, na forma do artigo 148 do Código Tributário Nacional. Convém registrar que a declaração, no instrumento, de valor inferior ao valor real caracteriza crime de evasão fiscal.

Em outras palavras, após o recolhimento do tributo, poderá o Fisco instaurar procedimento administrativo com o intuito de majorar o valor do imposto. Mas lhe incumbirá comprovar que o valor da transação informado, e sobre o qual o imposto foi recolhido, não é verdadeiro.

Ocorre que os municípios e o DF subvertem a sistemática prevista em lei e impõem ao contribuinte o recolhimento do imposto sobre valor previamente fixado, unilateralmente, sem critérios definidos, e muitas vezes acima do valor real de mercado.



Os entes públicos, via de regra, desprezam o valor da transação declarado pelo contribuinte, presumindo má-fé e falsidade por parte deste, e exigem o recolhimento do imposto sobre valor por eles fixado, sem procedimento administrativo, usando apenas o valor fixado genericamente para fins de IPTU, ou mediante uma avaliação discricionária e unilateral, feita sem qualquer vistoria ao imóvel.

A intenção de aumentar ilegalmente a arrecadação dos municípios e do DF fica evidente quando se constata nos decretos autorização para recolhimento do imposto sobre o valor declarado, caso seja superior ao valor fixado em pauta ou apurado pelo ente público. Fica clara a discricionariedade e subjetividade do Fisco, que só atende ao texto legal, que exige a cobrança do imposto sobre o valor da transação, quando lhe favorece e implica em aumento na arrecadação.

Na prática, são raras as situações nas quais o recolhimento do ITBI é feito pelo valor da transação, pois os municípios e o DF, em geral, fixam os valores venais para fins de ITBI em patamar acima aos valores praticados pelo mercado. Isso se tornou particularmente evidente após a crise no mercado imobiliário vivida no país desde 2013. Em São Paulo, há bairros em que se nota uma diferença para cima de mais de 900% entre o valor de mercado dos imóveis e o valor fixado, para fins de ITBI, pelo município.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacífico no sentido da indispensabilidade de abertura de processo administrativo para que a Administração Tributária possa arbitrar valor diverso daquele apresentado pelo contribuinte para efeito de base de cálculo. Também considera que o preço efetivamente pago pelo adquirente do imóvel tende a refletir, com grande proximidade, seu valor venal, considerado como o valor de uma venda regular, em condições normais de mercado.

Felizmente, alguns tribunais têm reconhecido a ilegalidade retratada e garantido ao contribuinte o recolhimento do imposto sobre o valor da transação, assim como a restituição do valor pago em excesso a título de ITBI.