

Valor real de venda de imóvel que vale para ITBI

Reprodução



Valor venal arbitrado pelo Fisco era maior que o preço real da venda
Reprodução

Se o real valor de venda de um imóvel for menor que o valor venal, deve prevalecer sobre o considerado pela Administração para efeitos de cálculo de Impostos de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Com essa premissa, o 4º Juizado Especial da Fazenda Pública do Distrito Federal condenou o governo distrital a restituir um cidadão por valor pago a mais, indevidamente, a título de ITBI. A restituição será na quantia de R\$ 5.195,91, corrigida monetariamente. Conforme a decisão, o lançamento tributário incidu sobre base de cálculo inidônea.

O ITBI é um imposto a ser pago por quem compra um imóvel, antes da oficialização do acordo de compra e venda. A instituição do imposto está disposta na Constituição Federal — artigo 156, inciso II. Além disso, como consta da decisão, a própria legislação tributária do DF dispõe que a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, sendo que deve ser "determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo".

De acordo com o processo, a Secretaria de Fazenda do DF emitiu a guia para pagamento do tributo utilizando a base de cálculo de R\$ 348.197,29, sendo que o valor real de venda do imóvel correspondia a R\$ 175.000,00.

Conforme a juíza Marcia Regina Araújo Lima, para chegar à base de cálculo, a administração deveria ter considerado a declaração do sujeito passivo.

Assim, segundo o artigo 148 do Código Tributário Nacional, o Fisco até pode arbitrar o valor do bem, mediante processo regular, sempre que as declarações feitas pelo contribuinte forem omissas ou não mereçam fé.

"Não pode a administração tributária, a pretexto de vislumbrar má-fé em todas as negociações praticadas por particulares, deixar a cargo do contribuinte a abertura do procedimento administrativo, mesmo porque se trata de providência afeta ao ente público, e não ao particular", disse a julgadora.



Assim, decidiu que o contribuinte faz jus à restituição, pois considerou que o Fisco não trouxe elementos que comprovassem o valor de mercado do imóvel em mais de R\$ 340 mil.

Conforme a advogada do caso, **Ana Carolina Osório**, sócia do Osório Batista Advogados, a decisão foi correta ao reconhecer a ilegalidade e garantir ao contribuinte o ressarcimento do valor de ITBI pago a maior. Conforme a advogada, o valor da compra e venda deve prevalecer para efeito de base de cálculo do ITBI, a não ser que seja comprovado em processo administrativo que o valor não merece fé.

"O DF, imbuído de insaciável apetite arrecadatório, comete ilegalidade ao inverter a ordem legal e presumir a má-fé do contribuinte, fixando antecipadamente base de cálculo diversa, muitas vezes consideravelmente acima do valor de mercado do imóvel transacionado", destaca Osório.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
0721073-69.2020.8.07.0016

Autores: Redação ConJur