

Golombieski Ferreira: Município deve compatibilizar cobrança do ITBI

A base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), nos termos do artigo 38 do Código Tributário Nacional, é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim entendido como o preço de transação regular entre partes independentes (valor de mercado). A falta de objetividade do conceito constitui preocupante obstáculo à aferição da base de cálculo do tributo pelas prefeituras, as quais acabam por fundamentar a cobrança em uma planta genérica de valores de imóveis elaborada



De acordo com o Supremo Tribunal Federal (STF), os

critérios fixados nesta tabela *"são padrões de avaliação de imóveis em consonância com a metragem e com outros fatores, tais como localização, acabamento e antiguidade, ou seja, consistem em presunções relativas, no contexto da praticabilidade tributária, que auxiliam na fixação da base de cálculo desse imposto"* (STF, ARE 1245097 RG, relator: ministro presidente, Tribunal Pleno, julgado em 09/04/2020, Processo Eletrônico DJe-102 DIVULG 27-04-2020 PUBLIC 28-04-2020).

Na prática, os procedimentos municipais acabam por ignorar as declarações prestadas pelos contribuintes em relação ao valor do negócio entabulado entre as partes, estabelecendo a base de cálculo com amparo em critérios discricionários, muitas vezes desprovidos de fundamento técnico acerca dos valores praticados no mercado.

Em razão desta dinâmica, o órgão municipal, em não raras situações, atribui como base de cálculo do ITBI montante superior ao da efetiva operação constante no instrumento contratual, de tal forma que o contribuinte não tem previsibilidade do *quantum* que deverá despendar para quitar o tributo quando está na fase negocial e ainda fica refém da tabela genérica do Município, a qual, muitas vezes, não reflete a realidade.

Neste cenário, o sujeito passivo tem a opção de recolher o tributo com base na estimativa atribuída pelo município ou, caso não tenha urgência no registro da transferência, poderá apresentar impugnação administrativa acompanhada de laudo técnico de avaliação (sendo vedada a elaboração por corretores [\[1\]](#)) para comprovar que o bem não possui o preço indicado pelo órgão fazendário ou, ainda, recorrer ao Poder Judiciário.



Na prática, então, 1) o ITBI, que deveria estar sujeito ao lançamento por homologação ou declaração, está, em verdade, sendo lançado de ofício pelo Fisco, visto que este elege unilateralmente a base de cálculo do imposto e envia a guia ao contribuinte para pagamento; e 2) há afastamento da boa-fé que se presume das relações negociais, invertendo-se ao contribuinte o ônus de provar que a importância conferida pelo Fisco não representa o preço de mercado do imóvel.

Diante desta situação, que há anos se perpetua no âmbito das prefeituras, foram instaurados diversos processos judiciais discutindo a legalidade deste procedimento, principalmente considerando a forma de lançamento do ITBI e a violação à regra prevista no artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN) [\[2\]](#).

O tema chegou ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), o qual, por meio da Primeira Seção — responsável pelo julgamento das matérias de Direito Público —, analisou, em março de 2022, o Recurso Especial Repetitivo nº 1.937.821/SP e definiu que as prefeituras não podem estabelecer previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em um valor de referência por elas exclusivamente criado.

Pautando-se no princípio da boa-fé, a Corte Superior fixou o entendimento de que a base de cálculo deve ser aquela apontada no instrumento contratual pelo próprio contribuinte como valor da operação e, na hipótese de discordância do Fisco com relação ao montante, este é que deverá instaurar Processo Administrativo com o objetivo de apurar a veracidade da declaração prestada, nos termos do artigo 148 do CTN.

Com essa decisão — a qual ainda não transitou em julgado, em razão da oposição de Embargos de Declaração pelo município de São Paulo —, o cenário prático anteriormente mencionado se inverte, pois a presunção do valor venal do imóvel passa a ser aquela indicada no negócio jurídico firmado entre as partes e não mais aquela constante na Planta Genérica de Valores do Município.

Dessa maneira, compreende-se que o Fisco Municipal, quando instado a enviar a guia de ITBI incidente sobre determinada operação reportada pelo contribuinte, somente poderá atuar de duas formas: 1) enviar a guia para recolhimento se valendo da base de cálculo indicada pelo sujeito passivo; ou, 2) considerando que as declarações não mereçam fé, instaurar processo administrativo para apurar o real valor do imóvel.

Caso os Municípios não adequem seus procedimentos às diretrizes estabelecidas pelo Superior Tribunal de Justiça, estes estarão eivados de nulidade e poderão ser questionados perante o Poder Judiciário.

[\[1\]](#) O município de Curitiba, a título exemplificativo, exige que o Laudo de Avaliação esteja de acordo com a Norma ABNT 14.653 e seja assinado por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (Crea) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);



[2] Artigo 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, *mediante processo regular*, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam *omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados*, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Meta Fields