

## Diego Weis Jr.: Excesso na cobrança de ITBI rural

Muitas vezes o contribuinte pode pagar um valor maior de imposto por desconhecimento. Não raro, nessas situações, uma consulta a um especialista jurídico pode resolver a questão. Esse é o caso do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a respeito do qual houve decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em benefício dos contribuintes. A decisão proferida nos autos do REsp.1.937.821/SP definiu que o real valor da transação de compra e venda do imóvel declarado pela pessoa deve, em regra, ser a base de cálculo do tributo. Assim, ficou afastada a utilização de valor venal para fins de cálculo do ITBI.



Cabe esclarecer que a cobrança com base em estimativas por

parte do município tem explicação, embora esta não se justifique do ponto de vista técnico jurídico. É que ainda é comum que as pessoas declarem na escritura do imóvel valores abaixo do que realmente pagaram. Por isso se estabelece a hipótese de que os Fiscos municipais, para evitarem a sonegação de valores e a perda de arrecadação, fixam valores de referência para cobrança do ITBI.

O ITBI é um imposto de competência municipal, tendo alíquota máxima de 2% e o pagamento geralmente fica a cargo do comprador do imóvel.

Em Porto Velho (RO), a lei municipal que instituiu a cobrança de ITBI estabelece que a base de cálculo do imposto sobre os imóveis rurais siga a Planilha Referencial de Preços de Terra no Estado de Rondônia, conforme valores referenciais expedidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Mas o que acontece na prática? Em alguns casos, a tabela do Incra utiliza como referência valores maiores aos que a terra realmente vale. Isso faz com que o comprador, na hora de transferir o bem para o seu nome, pague o ITBI acima do que realmente é devido. A situação abre a possibilidade de requerer junto ao Poder Judiciário a repetição do indébito tributário, considerando a legislação e a jurisprudência consolidada da corte superior.

Vejam um exemplo: segundo dados de uma ação em trâmite, determinado imóvel rural, adquirido por R\$ 576.632,12 em condições de livre mercado, e com escritura pública devidamente lavrada neste mesmo montante, deveria ter incidência de ITBI no importe de R\$ 11.532,64, considerando-se a alíquota de 2% fixada pelo município de Porto Velho. Contudo, o fisco municipal atribuiu base de cálculo de R\$

1.502.097,09, o que resultou em um imposto superior a R\$ 30.000. Somente nesse caso, houve cobrança indevida e a maior de 160%, ou seja, mais de duas vezes e meia o valor correto a ser pago.

Como mencionado, o entendimento do STJ foi de que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor efetivamente pago pelo imóvel em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que não pode nem mesmo ser utilizada como piso de tributação. A decisão foi julgada sob a sistemática dos recursos repetitivos e é aplicável a todos os casos semelhantes que tramitam na Justiça.

Portanto, a decisão do STJ nesse tema repetitivo revela para os contribuintes uma importante via para combater eventuais excessos dos municípios no cálculo e cobrança do ITBI.

Diante disso, quando uma pessoa ou empresa estiver realizando a compra de um imóvel e quiser confirmar se a cobrança do ITBI está correta, uma assessoria jurídica pode ser útil para confirmar se o valor que está sendo pago está de acordo com o entendimento firmado pelo STJ, podendo intentar ações judiciais para determinar que o município cobre o que é correto. A medida evita que se pague o valor além do devido. Porém, se o pagamento a maior já aconteceu e se deseja reaver o dinheiro, o contribuinte tem prazo de até cinco anos contados do recolhimento para pleitear a devolução do excesso.

A depender do valor a ser ressarcido pela Fazenda Pública, o contribuinte pode ficar em uma fila de precatórios, levando vários anos para efetivamente receber o dinheiro.

**Date Created**

17/05/2022