

TJ-SP valida valor da transação como base de cálculo do ITBI

A base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. Esse foi o entendimento do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo ao validar uma lei de Tapiratiba, de autoria parlamentar, que alterou o código tributário municipal e modificou a base de cálculo do imposto.

Freepik



Freepik ITBI pode ser calculado sobre o valor do instrumento de transmissão ou cessão

O texto revogou dispositivos antigos do código tributário municipal que previam que, para o recolhimento do ITBI, deveria prevalecer o valor venal previsto em laudo de avaliação elaborado por uma comissão nomeada pelo Poder Executivo sobre o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão.

Com a nova lei, a base de cálculo do tributo passou a ser o valor constante do instrumento ou cessão. Se o valor declarado se mostrar incompatível com a realidade, o município poderá instaurar um processo administrativo para o arbitramento da base de cálculo, assegurado ao contribuinte o contraditório, nos termos da legislação.

A prefeitura ajuizou a ação, mas o Órgão Especial não verificou inconstitucionalidade na norma. A relatora, desembargadora Marcia Dalla Déa Barone, sustentou que a lei está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1.113 (REsp 1.937.821), que fixou a tese de que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

A magistrada também destacou que a lei criou mecanismos para coibir eventuais abusos por parte do contribuinte ao permitir a instauração de processo administrativo caso o valor declarado se mostre incompatível com a realidade do mercado. Barone disse que a medida impede queda na arrecadação, afastando, em tese, possibilidade de danos ao município.

"O princípio da legalidade tributária foi estabelecido pelo artigo 150, I, da Constituição Federal, e previsto no artigo 163, I, da Constituição Estadual, essa de observância obrigatória pelos municípios, nos termos do artigo 144, segundo o qual é vedado aos entes políticos exigir ou aumentar tributo sem lei que

o estabeleça, certo que o artigo 97 do Código Tributário Nacional observou mencionado princípio."

Assim, para a relatora, a norma respeitou o princípio da legalidade tributária, da anterioridade e da impessoalidade ao fixar as novas regras para o cálculo do ITBI. A decisão foi por unanimidade.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

Processo 2141754-27.2022.8.26.0000

Date Created

23/03/2023