

Mercado Imobiliário

Análise semanal do setor de imóveis com especialistas da Associação das Empresas de Mercado Imobiliário (Ademi-ES), Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-ES) e Sindicato Patronal de Corretores de Imóveis.

Impostos

O que muda com a nova fórmula de cálculo do ITBI após decisão do STJ?

Decisão estabeleceu que a base de cálculo é o valor venal do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU.

Mercado Imobiliário
13/02/2023

Veículo
Publicado em 13/02/2023 às 09:09
Atualizado em 13/02/2023 às 09:09

[f](#) [t](#) [w](#) [in](#) [s](#)



Os municípios devem respeitar o valor da transação declarado pelo comprador como sendo aquele fideliado de registro realizado. Crédito: Shutterstock

* Gilmar Pereira Custódio

Em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial nº 1.412.433 originário do TJDSE, firmou a tese definitiva sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), aquele devido quando da celebração de negócios imobiliários (compra e venda, cessão, integração de bens etc.), estabelecendo que "a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como base de tributação".



Além disso, a tese firmada estabeleceu que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, em respeito ao princípio da boa-fé, somente podendo ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo, sendo vedado, ainda, ao município, fixar a base de cálculo do ITBI em valor por ele estabelecido unilateralmente.

A partir dessa decisão, os municípios devem respeitar o valor da transação declarado pelo comprador como sendo aquele fideliado do registro realizado. Todavia, essa regra não é absoluta, o município pode instaurar processo administrativo para aferir se o valor declarado pelo adquirente está condizente com o valor real e atende às condições normais de mercado.

Vale lembrar que essa decisão do STJ nasceu de uma ação proposta em São Paulo contra um procedimento regulatório de certa prefeitura daquele Estado, no qual utilizava uma espécie de tabela de valores para determinar a base de cálculo do ITBI, sem a instauração de processo administrativo próprio.

A partir dessa conduta e do surgimento de várias ações, somado à relevância e controvérsia sobre o assunto, o STJ determinou a suspensão de todos os processos pendentes no país, afetando o tema para que a sua decisão servisse de base para o julgamento em todos os tribunais.

Embora o caso que deu motivo a efetivação do tema no STJ não seja uma prática adotada por todos os municípios brasileiros, no julgar o recurso, o STJ estabeleceu parâmetros claros a serem analisados e adotados pelos municípios, quando da apuração da base de cálculo para fins de recolhimento do ITBI, entre estes, destacamos a instauração de processo administrativo próprio para análise das condições das transações, se foram em condições normais ou não, e outros mais.

É importante que se diga que muitos municípios adotam práticas corrotas de apuração do ITBI, entre elas as da Grande Vitória, no Espírito Santo, onde o pedido de apuração da base de cálculo do ITBI é realizado com a instauração de processo administrativo regular, transpondo no ato mesmo o direito ao exercício da ampla defesa e do contraditório, caso ele discorde do valor apurado pelo município.

Portanto, a decisão do STJ, embora aplicável a todos, não impede que o município afixe o valor da base de cálculo do ITBI respeitando o devido processo legal, podendo o valor informado ser divergente daquele apurado.

A decisão não impõe ao município a aceitar o valor declarado pelo adquirente como se quer fazer cruz, mas, tão somente estabelece parâmetros legais para evitar distorções que lese as duas partes e cause sensação de injustiça.

* Gilmar Pereira Custódio é vice-presidente Jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES)



Crédito: Shutterstock