

Imposto

## Vai comprar imóvel? Saiba como o ITBI é cobrado na Grande Vitória

STJ estabeleceu, em 2022, que o cálculo do tributo sobre a compra de imóveis deve considerar valor de mercado; saiba como valor é definido por prefeituras

Caroline Freitas  
Autora / [cfreitas@gazeta.com.br](mailto:cfreitas@gazeta.com.br)

Publicado em 16 de junho de 2023 às 16:18

🕒 Análise de leitura

Sempre que alguém compra um imóvel, é preciso pagar o imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), um tributo municipal cujo valor, até alguns meses atrás, era muitas vezes definido com base no valor venal do bem, que era arbitrado pelo próprio poder público. Para que o negócio seja oficializado, o pagamento é obrigatório.

Em 2022, o [Superior Tribunal de Justiça \(STJ\)](#) decidiu que o valor do ITBI, na verdade, deve ser calculado com base no [valor de compra](#), declarado pelo comprador, entendendo que, geralmente, é menor do que o valor venal utilizado pelas prefeituras. Na [Grande Vitória](#), a metodologia já é adotada pela maioria das cidades.



Para que compra do imóvel seja oficializada, o pagamento do ITBI é obrigatório. **(Pexels)**

Na [Serra](#), por exemplo, a nova regra passou a valer no início deste ano. "Conforme a previsão da legislação local, a base de cálculo do imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o valor do mercado, consoante à decisão do Superior Tribunal de Justiça", destacou a prefeitura, por meio de nota.

Já em [Caracica](#), o cálculo do ITBI considerando o valor de mercado do imóvel já é feito desde 2009, segundo a administração municipal. "Um dos critérios de definição da base de cálculo é a própria declaração do contribuinte, que poderá ser desconsiderada, caso não esteja em consonância com os valores reais de mercado no momento da transmissão do bem", esclarece a Secretaria de Finanças.

A pasta também destacou que "a avaliação do real valor segue critérios técnicos de apuração e pesquisa de mercado, realizados em procedimento administrativo próprio para lançamento do tributo, sendo oportunizado ao contribuinte o contraditório."

Em [Vila Velha](#), a tributação também já era feita de acordo com o valor de mercado do bem, conforme explica a secretária de Finanças Adriana Prates.

"A base de cálculo do ITBI é o valor vigente à época do fato gerador, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado em condições normais de mercado", pontua, observando que a regra é estabelecida na Lei Municipal nº 3.375/97.

E acrescenta: "Conforme estabelece a lei fixada pelo STJ, a base de cálculo do imposto não pode ser arbitrado previamente e deve refletir o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, sendo que o valor declarado pelo contribuinte goza de uma presunção relativa, uma vez que pode ser afastada pelo Fisco, mediante processo regular."

Já a [Prefeitura de Vitória](#) informou que utiliza o valor venal ou o valor da venda, o que for maior. Já no caso de financiamento, vale o valor informado pelo banco.

"Se for arrematação judicial, o valor da arrematação será o aplicado. A prefeitura acrescenta que o valor venal é apurado pelos auditores, no prazo de cinco dias úteis."

O vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo ([Adebi-ES](#)), [Gilmar Custódio](#), explica que, hoje, a maioria das prefeituras, não apenas no Estado, mas de modo geral, já considera, no momento do cálculo, o valor declarado do imóvel.

Esse valor, entretanto, pode ser questionado pelo poder público, caso seja verificado que o declarado é muito inferior ao preço de mercado, o que pode acontecer, por exemplo, no caso de imóveis muito antigos, cuja escritura foi registrada vários anos após a transação.

"O grande cerne do problema reside na diferença entre o valor declarado pelo adquirente e aquele que consta nos cadastros municipais. Muitas vezes, o valor da prefeitura estava em valor superior. E também havia divergências porque muitos cadastros municipais estão defasados. O valor de mercado do imóvel atualiza mais do que o valor da prefeitura. Hoje, a maioria esmagadora das aquisições é feita pelo valor estivo do negócio."

Ainda assim, Custódio reforça que as prefeituras podem abrir processo administrativo para averiguar se o valor declarado pelo comprador está correto ou não. O adquirente tem direito à defesa e a questionamentos.

"Com algumas exceções, as prefeituras têm acatado a decisão do STJ. Quando há divergência, principalmente na área de imóveis rurais, onde o valor lançado no cadastro é muito baixo, a prefeitura tem feito as avaliações. Então, esse é o entendimento que prevalece."

### Entenda

- Em 2022, o STJ decidiu que o imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que é um tributo de competência municipal devido sempre que ocorre a compra ou transferência de um imóvel, deve ser calculado com base no valor de mercado da propriedade, declarado pelo comprador.
- Na Grande Vitória, a metodologia já é adotada pela Serra, por Vila Velha e Caracica, sendo que, nos dois últimos casos, essa forma de cálculo já era utilizada vários anos antes da decisão.
- Em Vitória, é o utilizado o valor venal ou o valor da venda, o que for maior. Já no caso de financiamento, o valor informado pelo banco. Se for arrematação judicial, o valor da arrematação será o aplicado.
- Todos os valores podem ser questionados.
- Antes, muitos municípios tinham como base de cálculo do tributo o valor venal do imóvel, que era atribuído pela própria prefeitura, com base em critérios próprios.
- A maioria das prefeituras já se adaptou à mudanças.