

STJ ESTABELECE QUE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI É DESASSOCIADA DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU

Gustavo Pires Maia da Silva

Advogado Sócio de Homero Costa Advogados

A 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça ("STJ"), por unanimidade, ao julgar o Recurso Especial nº 1.937.821/SP, definiu que a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") não é associada à base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU").

O julgamento aconteceu sob a sistemática de recursos repetitivos, e diante desta situação, o entendimento deverá ser reproduzido pelos Tribunais de todo o país em processos semelhantes.

De acordo com os Ministros do STJ, a base de cálculo do ITBI deve ser fixada a partir do valor da transação declarada pelo próprio contribuinte. Nesse sentido, caso a Fiscalização Municipal não concorde com a informação, pode questioná-la por intermédio de processo administrativo, com o propósito de arbitrar um novo valor.

A ordem jurídica estampada no Artigo 148 do CTN, equipara-se à medida extrema e extraordinária em que, assegurado o contraditório, os Fiscos Municipais têm o ônus de provar que a declaração do contribuinte está eivada de vícios configuradores da imprestabilidade para o conhecimento da verdade os quais, dada a gravidade, justificam o arbitramento da base de cálculo. O arbitramento de que trata o dispositivo mencionado deve ser feito em cada caso concreto, ao amparo da demonstração de que as informações prestadas pelo contribuinte não são autênticas ou transparentes. Não é admitida a utilização de pautas de valores previstas em ato geral e abstrato.

Ocorre que, segundo os Ministros, a jurisprudência pacífica da Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas

diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

A recente deliberação do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, impactará a vida de muitos contribuintes, porque conseguiram decisões favoráveis no Poder Judiciário, com fundamento no Artigo 38 do CTN, para pagarem o ITBI de acordo com o valor venal do imóvel, o que de acordo com o STJ não é o correto.

Com base no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, Relator o Ministro Gurgel de Faria, foram estipuladas pela Corte Superior as seguintes teses jurídicas com eficácia vinculante em sede do Tema Repetitivo nº 1.113: **(i)** a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; **(ii)** o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (Artigo 148 do CTN); e **(iii)** o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.