

**Valor Venal X Valor Declarado -
Tema 1.113 do STJ e a
definição da base de cálculo
do ITBI**

Setembro de 2023

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.937.821 (TEMA 1113)

- ✓ Município de São Paulo:
 - ITBI Automatizado;
 - “Planta Genérica de ITBI”;
 - 200 mil guias emitidas em 2021.

- ✓ Fortress Negócios Imobiliários X Município de São Paulo.

- ✓ Alegação: base de cálculo é o preço pago pela arrematação do imóvel em hasta pública judicial.

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.937.821 (TEMA 1113)

✓ Conclusões:

- A. **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;

- B. **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 (art. 148 do CTN);

- C. o Município **não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI** com base em valor de referência estabelecido unilateralmente.

Diferenças entre São Paulo e Porto Alegre



- ✓ Município de São Paulo:
 - ITBI Automatizado;
 - “Planta Genérica de ITBI”;
 - 200 mil guias emitidas em 2021.

- ✓ Município de Porto Alegre:
 - ITBI Não automatizado;
 - Guias estimadas uma a uma;
 - 50 mil guias emitidas em 2021.

ENTENDIMENTO DO MPOA

“o Município de Porto Alegre adota postura perfeitamente convergente com a decisão”

- ✓ “ o art. 11, da LCM 197/89 é claro ao prever que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel no momento da estimativa fiscal efetuada pela Administração Tributária”
- ✓ “ ocorre o arbitramento da base de cálculo do ITBI pelo Fisco Municipal justamente em face de declarações que apontam valor de imóveis muito abaixo do valor de mercado comparativamente com imóveis que apresentam as mesmas características. ”
- ✓ “ a garantia da ampla defesa e do contraditório fica preservada por meio de processo administrativo próprio”. “os arts. 29 (reestimativa) e 30 (recurso de reestimativa) da LCM 197/89, possibilidades recursais à disposição do contribuinte”.

PROCESSOS JUDICIAIS ALEGANDO O TEMA 1.113 NO MPOA

- ✓ Total de processos em 2023: 242
 - De guias 2023: 46
 - De guias anos anteriores: 196

- ✓ Dos 46 processos de guias de 2023, 18 são de arrematação judicial/extrajudicial

- ✓ Portanto, 11% das judicializações são de guias de 2023 (28 processos)

Dados de 15/08/2023

SISTEMÁTICA DA EFIT **ANTES** DO TEMA 1.113



- ✓ Guia emitida pelo contribuinte (via tabelionato ou agência bancária) declarando o valor do imóvel.
- ✓ AFRM estima o valor do imóvel para saber se concorda com o valor declarado pelo contribuinte na guia.
- ✓ Guias analisadas uma a uma utilizando como base principal anúncios e guias de imóveis no mesmo condomínio/região

SISTEMÁTICA DA EFIT **ANTES** DO TEMA 1.113



- ✓ Se concorda, a base de cálculo é o valor declarado e a guia fica disponível para impressão e pagamento.
- ✓ Se não concorda, a base de cálculo é o valor estimado/arbitrado pelo AFRM e a guia fica disponível para impressão e pagamento.
- ✓ Contribuinte tem 30 dias para discordar do valor arbitrado (reestimativa) e 180 dias para recorrer da decisão da reestimativa (recurso de reestimativa).

SISTEMÁTICA DA EFIT **APÓS** O TEMA 1.113



- ✓ Guia emitida pelo contribuinte (via tabelionato ou agência bancária) declarando o valor do imóvel.
- ✓ Verificação rápida se o valor declarado pelo contribuinte é compatível com o valor de mercado.
- ✓ Se o valor declarado é compatível, a base de cálculo é o valor declarado e a guia fica disponível para impressão e pagamento.

SISTEMÁTICA DA EFIT **APÓS** O TEMA 1.113

- ✓ Se o valor declarado não é compatível, vai para uma análise mais detalhada. A base de cálculo será o valor da estimativa/arbitramento e a guia fica disponível para impressão e pagamento juntamente com um parecer fiscal.
- ✓ Contribuinte tem 30 dias para discordar do valor arbitrado (reestimativa) e 180 dias para recorrer da decisão da reestimativa (recurso de reestimativa).

COMPARATIVO ANTES E APÓS

- ✓ Verificação rápida prévia;
- ✓ Parecer Fiscal nas guias;
- ✓ Contraditório e ampla defesa com maior clareza;
- ✓ Maior conhecimento do judiciário sobre nossos procedimentos.

RESULTADOS

- ✓ Baixa judicialização de guias após ajustes nos procedimentos;
- ✓ Melhores resultados no judiciário dentre as capitais.

OBRIGADO!



CONTATO

supervisaoitbi@portoalegre.rs.gov.br

Wagner Santos dos Santos
Carlos Alberto Reis
Ana Cristina Weber Benjamin