

P A R E C E R

Nº 0766/2023¹

- TB – Tributação. ITBI e esclarecimentos.

CONSULTA:

Em complementação ao parecer IBAM 0733/2023, a Consultante afirma que projeto em análise pretende incluir o § 10º no artigo 217, que trata de ITBI para atualizá-lo monetariamente por Decreto, com referência à Planta Genérica de Valores. Aduz que a PGV no Código Tributário Municipal não é tratada nos artigos sobre o ITBI, somente nos artigos que tratam de IPTU, arts. 193, 194, 195, 196 e 199 e 325. Questiona se é correto aplicar PGV também para atualização monetária do ITBI.

RESPOSTA:

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 sequer pode ser utilizada como piso de tributação.

Sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.937.821-SP, info 730) estabeleceu três teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de compra e venda:

"1) 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;**

2) O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, **que**

¹PARECER SOLICITADO POR SANDRA REGINA PESQUEIRA BERTI, PROCURADOR LEGISLATIVO - CÂMARA MUNICIPAL (LARANJAL PAULISTA-SP)

somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN);

3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral". (g.n)

Apesar de alguns julgados do TJ/SP adotarem o valor venal como referência mínima para fins de ITBI, este não é o entendimento do STJ.

O valor adotado para fins de IPTU considera critérios padrões para avaliação de imóveis fixados na Planta Genérica de Valores que consideram, por exemplo, metragem, localização e antiguidade. Tais padrões, embora facilitem a arrecadação do IPTU, cujo fato gerador é propriedade e, portanto, mais perene, desconsideram **a realidade de cada operação de transmissão da propriedade imobiliária efetivamente realizada**, não refletindo, o real valor de mercado da coisa, que é a base de cálculo do ITBI.

É o registro da escritura pública de compra e venda que transmite o domínio, sendo o fato gerador apto a exigir do contribuinte a obrigação de pagar o tributo. A promessa de compra e venda ou mesmo a escritura pública desacompanhada de registro, por não serem capazes de transmitir o domínio, não fazem surgir a obrigação tributária entabulada pelo ITBI.

A jurisprudência admite a incidência de correção monetária apenas se houver defasagem entre o valor fixado no tempo da transação e do registro, a saber:

"APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA MANDADO DE SEGURANÇA ITBI DIVERSIDADE DE VALORES PARA CÁLCULO DO IPTU E DO ITBI INADMISSIBILIDADE. Art. 33 c/c art. 38 do CTN Cálculo feito com base no valor venal adotado para

cálculo do IPTU ou no valor da transação, se este for superior àquele **Afastamento do valor venal de referência previsto na Lei Municipal n.º 11.154/91 Incidência de correção monetária, em virtude do transcurso de tempo entre a transação e o registro imobiliário RECURSOS PROVIDOS**, apenas para reconhecer o cômputo da correção monetária antes do registro imobiliário". (TJ/SP. Apelação/Remessa Necessária n.º 1027907-70.2020.8.26.0053 ; 18ª Câm. de Direito Público; Data do Julgamento: 12/11/2020)

"APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO MANDADO DE SEGURANÇA ITBI. INCONSTITUCIONALIDADE DO DECRETO N.º 46.228/05 E DOS ARTS. 7º-A, 7º-B E 12, DA LEI 11.154/91, DECLARADA PELO ÓRGÃO ESPECIAL DO TJSP (...) Fato gerador que se dá com o registro imobiliário CTN, art. 35 - CC, arts. 1.227 e 1.245. Correção monetária Mera reposição do valor da moeda Incidência desde a formalização do negócio **Precedentes do STJ e TJSP**. Decisão mantida Recurso voluntário da Municipalidade e reexame necessário desprovidos". (TJ/SP. Apelação/Remessa Necessária n.º 1018974-16.2017.8.26.0053, 14ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 14/10/2020, g.n.)

Apenas se a declaração do contribuinte, no caso concreto, não merecer fé, o Fisco poderá via regular instauração de processo administrativo com base no art. 148 do CTN arbitrar o valor real. Neste sentido, também citamos: 2ª Turma. AgRg no AREsp 847.280/PR.

No mais, diante da autonomia legislativa do município em matéria tributária, estes têm competência para estabelecer os índices de correção de seus créditos, desde que obedecidos certos parâmetros, considerando a competência privativa da União legislar sobre moeda, unidade monetária, sistema monetário, sistema de unidade de valores (art. 22, VI e VII e 48, XIII, da CF).

Por fim, conforme entendimento já sufragado pelo STF (RE

183.907- Plenário e Ação Direta de Inconstitucionalidade 442), falece competência às Unidades Federadas para estipularem índice de correção que superem os fixados pelo governo federal. A mera atualização monetária da base de cálculo excepciona-se da reserva legal (§ 2º do art. 97 do CTN).

Ante o exposto, responde-se negativamente ao questionamento, nos termos em que formulado, na presente consulta.

É o parecer, s.m.j.

Ana Carolina Couri de Carvalho
Consultora Técnica

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 27 de março de 2023.