



1ª SEÇÃO

# STJ decide que base de cálculo do ITBI é desvinculada do IPTU

Para ministros, base de cálculo do imposto deve ser definida a partir do valor da transação declarada pelo contribuinte

CRISTIANE BONFANTI

02/03/2022 07:13

BRASÍLIA



Crédito: Unsplash

JOTA PRO  
— Tributos —

JOTA PRO TRIBUTOS

Este conteúdo integra a cobertura do JOTA PRO Tributos e foi distribuído antes com exclusividade para assinantes PRO. **Conheça!**

---

Por unanimidade, a 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça (**STJ**) decidiu que a base de cálculo do **ITBI** não é vinculada à base de cálculo do **IPTU**. Além disso, os ministros definiram que a administração pública não pode definir previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em um valor de referência – uma espécie de tabela – estabelecido por ele de modo unilateral.

O caso foi tratado no **REsp 1937821/SP**, e as partes são o município de São Paulo e a empresa Fortress Negócios Imobiliários LTDA.

Para os ministros, a base de cálculo do ITBI deve ser definida a partir do valor da transação declarada pelo próprio contribuinte. Se o fisco não concordar com a informação, ele pode questioná-la por meio de processo administrativo com o objetivo de arbitrar o novo valor, conforme procedimento previsto no artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN).



Conheça  
o novo

JOTAPRO  
— Tributos —

Tudo que você precisa saber sobre o  
sistema tributário brasileiro em uma  
**única plataforma.**

**Solicite uma demonstração!**

O julgamento ocorreu sob a sistemática de recursos repetitivos, o que significa que o entendimento deverá ser replicado por tribunais de todo o Brasil em casos idênticos.

O ITBI é cobrado quando há transmissão de bens imóveis e direitos, ao passo que o IPTU tributa a propriedade de bem imóvel.

Com a decisão, no caso concreto, os ministros deram parcial provimento ao recurso do município de São Paulo, na parte em que ele questionava decisão do TJSP segundo a qual o valor do ITBI poderia ser calculado também sobre o valor considerado para fins de IPTU. No entanto, os magistrados negaram o pedido do município para lançar o tributo a partir de um valor de referência previamente definido.

O relator, ministro Gurgel de Faria, argumentou que, no caso do IPTU, o fisco lança o imposto de ofício, tendo por base uma “planta genérica” de valores aprovada pelo legislativo local, considerando aspectos amplos e objetivos, como localização e metragem do imóvel.

## **Assinantes do JOTA PRO Tributos receberam este conteúdo em primeira mão e têm acesso a notícias exclusivas de julgamentos tributários no STF, STJ e Carf. Conheça!**

No caso do ITBI, há um negócio jurídico, um acordo de vontade entre duas partes, e o valor é definido a partir de uma série de variáveis, entre elas estado de conservação, benfeitorias realizadas no imóvel e interesses pessoais do vendedor e do comprador no momento do negócio.

Portanto, para o relator, o valor dessa transação deve ser declarado pelo contribuinte (e não lançado de ofício pelo fisco), e a informação “goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado”. O ministro observou que, se o fisco definir previamente o valor de referência, o ônus de provar o contrário será invertido para o contribuinte, que terá prejudicado também o direito ao contraditório.

“Presume-se que o valor de mercado daquele específico imóvel corresponde ao valor informado na declaração do contribuinte com base no princípio da boa-fé, sendo que essa presunção pode ser afastada pelo fisco mediante regular processo administrativo”, disse Gurgel de Faria.

A tributarista Fernanda Lais, sócia do Bueno Tax Lawyers, explica que o valor venal de referência é uma espécie de tabela de valores predefinida pelo fisco.

“O município estipula a partir de seu critério qual o valor da base de cálculo do ITBI. Mas os contribuintes questionam esses valores porque, muitas vezes, eles negociam preços abaixo dos fixados nessa tabela”, afirma.

## **Conheça o JOTA PRO Tributos**

**Confira com o JOTA PRO Tributos pode descomplicar o seu dia**



---

**CRISTIANE BONFANTI** – Repórter do JOTA em Brasília. Cobre a área de tributos. Passou pelas redações do Correio Braziliense, O Globo e Valor Econômico. Possui graduação em jornalismo pelo UniCeub, especialização em Ciência Política pela UnB e MBA em Planejamento, Orçamento e Gestão Pública pela FGV. Cursa Direito no UniCeub.