

# ITBI tem como base valor venal usado para fins de IPTU, diz TJ-SP

15/01/2021

O valor do ITBI terá como base o valor venal utilizado para fins de IPTU, que em princípio revela o valor de mercado do bem, posto que inexistente outro parâmetro legal para tanto.

123RF



123RF ITBI tem como base de cálculo valor venal usado para fins de IPTU, diz TJ-SP

Esse entendimento é da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo ao assegurar a um contribuinte o recolhimento do ITBI de um imóvel tendo por base de cálculo o valor do IPTU aplicado no município de Americana.

Ao TJ-SP, a prefeitura sustentou que o valor da base de cálculo do ITBI, segundo jurisprudência do STJ, seria o valor de venda do imóvel ou o valor de mercado, não estando o ente público obrigado a utilizar o mesmo valor que serve de base de cálculo do IPTU. O argumento foi afastado pela turma julgadora, em votação unânime.

A relatora, desembargadora Mônica Serrano, afirmou que a correta base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel ou da transação, o que for maior. Isso porque, afirmou a magistrada, o ITBI é um imposto de competência municipal cujo fato gerador é a transmissão, a qualquer título, de bens imóveis.

"Assim, o valor venal do bem representa, em princípio, o valor de mercado. Portanto, não há dúvidas quanto ao valor que se toma por base de cálculo para fins de ITBI. A base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do bem transmitido que, em última análise, significa o valor de mercado do bem", afirmou.

Serrano afirmou que as partes, ao fechar negócio para a aquisição do bem, podem fixar livremente o valor, cabendo ao município acatar, ou não, o preço, podendo arbitrar novo valor: "Mas não pode a municipalidade, a despeito do artigo 148 do CTN, pretender impor valor maior que o utilizado para fins de cobrança de IPTU, que, a rigor, demonstraria o valor de mercado do imóvel, de forma unilateral, e sem cumprir os ditames legais".

A relatora observou ainda que o valor venal apontado como base de cálculo do IPTU busca representar justamente o preço atual do imóvel, de acordo com o mercado, cujo montante é apurado anualmente, e com elementos robustos, pelo município, inclusive por meio de plantas genéricas.

"Não é por outro motivo que a legislação estabelece ser este o critério quantitativo a ser considerado para fins de cálculo do ITBI, ficando afastado o respectivo quantum apenas quando ficar comprovado que o valor da transação tenha sido superior, fixado livremente pelas partes", completou Serrano.

**Processo 1006090-52.2020.8.26.0019**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jan-15/itbi-base-valor-venal-usado-fins-iptu-tj-sp/>