

STJ vai definir possibilidade de uso de valor de referência no ITBI

12/11/2021

A 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça vai estabelecer uma tese sobre a base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O tema foi indicado como representativo de controvérsia e afetado ao sistema dos recursos repetitivos.

Reprodução



Reprodução

A corte vai definir se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do imposto predial e territorial urbano (IPTU) e se é legítimo fixar previamente um valor de referência como parâmetro para o cálculo. Até o julgamento, todos os processos pendentes relacionados à questão no país ficam suspensos.

O recurso especial foi interposto pela Prefeitura de São Paulo, que adota um "valor venal de referência" para exigir o ITBI. No acórdão contestado, o Tribunal de Justiça de São Paulo afastou o valor de referência e determinou que o cálculo seja feito sobre o valor venal do IPTU ou o valor da transação — o que for maior entre eles.

A prefeitura alega que não poderia ser usado o valor venal do IPTU, pois a base de cálculo do ITBI deveria refletir o valor de mercado do imóvel. Além disso, o uso do valor venal de referência seria uma forma de apontar ao contribuinte o critério usado para fins de arbitramento e deixar claros os valores que o Fisco considera como mínimos de mercado.

O valor venal de referência vem sendo amplamente [afastado](#) pelo TJ-SP e pelas [varas paulistas](#), até mesmo em casos de [outras cidades](#). A advogada **Kelly Durazzo**, sócia do escritório Durazzo & Medeiros Advogados e especialista em Direito Imobiliário, lembra que em 2015 o Órgão Especial do TJ-SP declarou a inconstitucionalidade da cobrança do ITBI sobre tal valor.

Clique [aqui](#) para ler o voto do relator

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp. 1.937.821

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-nov-12/stj-definir-possibilidade-uso-valor-referencia-itbi/>