

Recálculo de valor de imóvel para ITBI requer instauração de procedimento administrativo

19/02/2025

O município que discordar e quiser corrigir o preço de um imóvel informado por um contribuinte para o cálculo do Imposto sobre a Transferência de Bens Imóveis (ITBI) tem de apresentar os motivos da discordância e comprovar a instauração de procedimento para o arbitramento do valor.

Com esse entendimento, o juiz Guilherme Cubas Cesar, do Juizado Especial da Fazenda de Colombo (PR), anulou cobrança de ITBI calculado a partir de valor superior ao informado pela compradora de um imóvel e determinou que o município use o preço indicado por ela em novo lançamento. A decisão atendeu a ação movida pela contribuinte.

Segundo o processo, a autora da ação comprou um imóvel por R\$ 475 mil. No entanto, a cobrança de ITBI emitida pela administração municipal teve como base de cálculo um valor estimado em R\$ 745 mil — o que causou uma diferença de R\$ 5.410,36 no preço a ser pago.

O juiz reconheceu que o município tem o direito de questionar valores apresentados por contribuintes, mas lembrou que existe um procedimento para isso. Diz o artigo 148 do [Código Tributário Nacional](#) que o arbitramento de preços deverá ser feito “mediante processo regular” sempre que existirem motivos para não acreditar nas declarações do contribuinte.

Ao analisar o caso, o julgador encontrou falhas no procedimento da administração de Colombo: “O município não se desincumbiu de seu ônus probatório, a teor do inciso II do artigo 373 do [Código de Processo Civil](#), pois não comprovou a efetiva instauração do processo administrativo, ou dos motivos que ensejaram o afastamento do valor declarado pelo contribuinte e as razões para o arbitramento da base de cálculo em R\$ 745.517,92?.

“Assim, é de rigor a anulação do lançamento por arbitramento efetuado pelo município de Colombo, determinando que o ente público providencie novo lançamento do crédito tributário para a apuração do valor efetivamente devido pela parte autora, observando a base de cálculo informada pelo contribuinte”, decidiu.

O escritório **Guilherme Cassi Advogados Associados** representou a autora da ação.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 0003670-98.2024.8.16.0029

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-fev-19/recalculo-de-valor-imovel-para-itbi-requer-instauracao-de-procedimento-administrativo-2/>

