

# Município não pode cobrar ITBI com base em estimativa própria, diz TJ-RS

24/05/2025

O poder público municipal não deve cobrar ITBI com base em estimativa própria sem antes abrir um processo administrativo para apurar o cálculo. Com esse entendimento, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul deu provimento ao recurso de um proprietário de imóveis contra o município de Porto Alegre.

O homem tinha uma *holding* em que constavam todos os seus bens imóveis. A Constituição Federal dá imunidade tributária para transferências de posses quando elas são feitas para compor o capital de uma empresa, como no caso em questão. A Prefeitura de Porto Alegre, porém, cobrou ITBI sobre parte do valor desses imóveis, alegando que o valor declarado estava abaixo do valor de mercado. O município aplicou sua própria estimativa.

Então, o proprietário buscou a Justiça para anular a cobrança. Em primeira instância, o pedido foi negado. Ele recorreu ao TJ-RS, que lhe deu razão.

## Imunidade do ITBI

Segundo os desembargadores, o [Código Tributário Nacional](#) também garante que quando um imóvel é transferido para integralizar capital social, há imunidade do ITBI até o limite do valor declarado como capital.

Além disso, ao fundamentar a cobrança em um valor próprio, sem abrir um processo formal para contestar o que a empresa declarou, o município violou o direito ao contraditório e à ampla defesa, na visão dos magistrados.

“Tem-se, pois, que a tributação da diferença do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, nos termos do artigo 148 do CTN, não pode ocorrer de forma automática, sendo imprescindível, para tanto, a instauração de um prévio processo administrativo, onde será garantido ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa (artigo 5º, inciso LV, da CF). Destarte, merece reforma a sentença proferida na origem, para o fim de conceder a segurança pleiteada, sendo reconhecida a ilegalidade do lançamento do ITBI efetuado pelo fisco com base no valor do arbitramento fiscal. Em decorrência, devem ser emitidas guias de ITBI com valor zero para os imóveis supramencionados, objeto desta lide”, escreveu a relatora, Lúcia de Fátima Cerveira.

Os advogados **Eduardo Reinisch Lacerda**, **Patrícia Hengist Bueno** e **Ramiro Gomes von Saltiel** atuaram no caso.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**AC 5169448-81.2024.8.21.0001**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-24/municipio-nao-pode-cobrar-itbi-com-base-em-estimativa-propria/>

