



IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) - Um Problema na Base de Cálculo e Possíveis Soluções-

Autor(res)

Nerinaldo Viana De Medeiros

Categoria do Trabalho

Iniciação Científica

Instituição

FACULDADE ANHANGUERA DE BRASÍLIA

Introdução

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), tributo municipal previsto na Constituição Federal, incide sobre transferências onerosas de propriedades imobiliárias. Essencial em transações como compra e venda, o ITBI requer um bom planejamento financeiro devido à sua base de cálculo, alíquotas e possíveis isenções. A correta declaração e pagamento evitam problemas com a prefeitura, garantindo a legalidade da transferência. No entanto, a base de cálculo do ITBI tem gerado discussões, principalmente quando prefeituras utilizam o valor venal de referência, que frequentemente não reflete o valor de mercado do imóvel. Este artigo analisa essa problemática, explorando a jurisprudência e propondo soluções para mitigar conflitos.

Objetivo

O objetivo do trabalho é analisar criticamente a problemática da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), com foco na utilização do Valor Venal de Referência (VVR) pelos municípios. A análise visa identificar os conflitos existentes entre o VVR e o valor de mercado dos imóveis, explorando a jurisprudência relevante sobre o tema. Ao final, o trabalho propõe soluções para mitigar esses conflitos, buscando um equilíbrio entre a necessidade de arrecadação municipal e a garantia de uma tributação justa e equitativa para os contribuintes nas transações imobiliárias.

Material e Métodos

Este estudo explorou a problemática da base de cálculo do ITBI, com foco na legalidade e justiça do Valor Venal de Referência (VVR) utilizado por municípios. A pesquisa envolveu uma análise da legislação pertinente, incluindo a Constituição Federal, o Código Tributário Nacional, e o Código Civil. Adicionalmente, foi realizada uma revisão da jurisprudência relevante, tanto do STJ quanto de tribunais estaduais, buscando decisões que tratem da validade do VVR. A análise das fontes legais e jurisprudenciais fundamentou a proposta de soluções para mitigar os conflitos existentes, visando um sistema mais justo e eficiente na determinação da base de cálculo do ITBI. Este estudo explorou a problemática da base de cálculo do ITBI, com foco na legalidade e justiça do Valor Venal de Referência (VVR) utilizado por municípios. A pesquisa envolveu uma análise da legislação pertinente, incluindo a Constituição Federal, o Código Tributário Nacional, e o Código Civil. Adicionalmente, foi realizada uma revisão da jurisprudência relevante, tanto do STJ quanto de tribunais estaduais, buscando decisões que tratem da validade



do VVR. A análise das fontes legais e jurisprudenciais fundamentou a proposta de soluções para mitigar os conflitos existentes, visando um sistema mais justo e eficiente na determinação da base de cálculo do ITBI.

Resultados e Discussão

A análise do ITBI revela uma problemática persistente na definição da base de cálculo, especialmente no que tange à utilização do Valor Venal de Referência (VVR). A pesquisa bibliográfica e jurisprudencial demonstra que a adoção indiscriminada do VVR, sem considerar as particularidades de cada imóvel e as condições reais do mercado, tem gerado contestações judiciais. A jurisprudência majoritária sinaliza uma tendência em proteger o contribuinte, invalidando a utilização do VVR quando este se distancia do valor de mercado ou do valor da transação.

A tese proposta, que defende a interpretação do valor venal como sinônimo de valor de mercado, associada à implementação de mecanismos de impugnação eficientes e à presunção de veracidade do valor da transação, emerge como uma solução promissora para mitigar os conflitos. A criação de Comissões Técnicas de Avaliação Imobiliária reforçaria a objetividade e a imparcialidade no processo de avaliação. A adoção dessas medidas permitiria uma arrecadação mais justa e transparente do ITBI, promovendo a segurança jurídica e o desenvolvimento do mercado imobiliário, em consonância com os princípios da capacidade contributiva e da razoabilidade.

Conclusão

A questão da base de cálculo do ITBI, notadamente o uso do VVR, desafia municípios e contribuintes. A base de cálculo do ITBI que espelhe o valor real de mercado do imóvel, a existência de um processo de contestação eficaz e transparente, e a presunção de veracidade do valor da transação são medidas chave para assegurar a justiça tributária e evitar litígios. Ao adotar tais medidas, os municípios podem arrecadar o ITBI de forma justa, sem sobrecarregar os contribuintes ou prejudicar o setor imobiliário. A solução apresentada busca equilibrar a necessidade de receita municipal com o direito dos contribuintes a uma tributação justa. Um ambiente de segurança jurídica beneficia a estabilidade e o crescimento do setor imobiliário, promovendo o bem-estar social.

Referências

- Alexandre, R. (2016). Direito tributário esquematizado (10a ed.). Forense; Método.
- Brasil. Constituição da República Federativa do Brasil (1988).
- Brasil. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional).
- Brasil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).
- Brasil. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1937821/SP.
- Brasil. Supremo Tribunal Federal. RE 75122/DF.
- Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Apelação Cível nº 0002607-55.2020.8.16.0004.
- Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Remessa Necessária Cível n. 0035242-69.2024.8.16.0030.