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

2

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.