

## ITBI – Base de Cálculo - As conclusões do STJ que irão Repercutir nos Procedimentos Adotados pelos Municípios

Começamos por dizer que o impacto da decisão proferida pelo STJ no Recurso Especial Nº 1.937.821/SP não se restringe apenas aos processos que ficaram suspensos aguardando a decisão deste representativo da controvérsia.

A decisão provoca uma mudança de conceito e de postura, reforçando primeiro a premissa da boa-fé dos contraentes e lançando para o Fisco o ônus da prova em contrário.

Segundo ponto, o Acórdão repele de vez o oferecimento prévio ao contribuinte de um valor médio estimado pelo Fisco (valor de mercado estimado ou valor de referência). Para o Tribunal Superior apenas as partes envolvidas na negociação são capazes de mensurar as variáveis que conferem um valor individual ao bem transacionado.

Da presunção da boa-fé infere-se que o valor da transação informado pelas partes somente pode ser afastado por meio de processo administrativo específico, no qual fique demonstrado que o valor declarado não representa o valor do bem em condições normais de mercado. E, necessariamente, o processo fiscal deve garantir ao contribuinte o direito de se defender e impugnar a apuração do Fisco.

Reforçando, a inadmissibilidade da adoção prévia de um valor estimado pela Municipalidade para fins de recolhimento do ITBI, vem coroada com outras conclusões no RE 1.937.821/SP:

1. A base de cálculo do ITBI é o valor do bem imóvel transmitido, em condições normais de mercado;
2. Presume-se que o valor da transação (valor negociado) está condizente com o valor de mercado;
3. O valor da transação somente pode ser afastado mediante a instauração de processo administrativo;
4. A base de cálculo do ITBI não está vinculada ao valor venal para fins de IPTU.