STJ DEFINIRÁ A BASE DE CÁLCULO A SER ADOTADA PARA O ITBI EM SÃO PAULO/SP

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é um tributo de competência municipal, incidente sobre as transmissões onerosas (vendas), a qualquer título, de bens imóveis e de direitos a eles relativos.

Tal imposto é exigido pelo Município no qual o bem imóvel se encontra, tendo como base de cálculo o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Entretanto, a forma como essa base de cálculo é adotada pelo Município de São Paulo tem sido objeto de constantes discussões judiciais, eis que em referida Capital se adota, para fins de ITBI, o maior montante entre o valor de transação e o chamado **valor venal de referência**, sendo este último correspondente ao valor venal atualizado dos imóveis que se encontram inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal da Prefeitura Municipal.

Tal valor venal de referência para o ITBI é superior ao valor venal adotado para fins de composição da base de cálculo do IPTU, além de não guardar relação direta com o valor de mercado do imóvel, o que motivou a propositura de demandas judiciais para questionamento de sua validade.

De forma exemplificativa, abaixo demonstramos a diferença de valores entre a utilização da base de cálculo pelo valor venal e pelo valor venal de referência, em casos reais no Município de São Paulo:

Vr Venal	ITBI 3%	Vr Venal de Referência	ITBI 3%	Majoração	Diferença de ITBI
929.197,00	27.875,91	1.350.446,00	40.513,38	45,33%	12.637,47
2.973.766,00	89.212,98	4.254.464,00	127.633,92	43,07%	38.420,94
135.294,17	4.058,83	191.955,26	5.758,66	41,88%	1.699,83
68.715,17	2.061,46	95.122,31	2.853,67	38,43%	792,21

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo decidiu, em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000), pelo afastamento deste valor de referência, definindo que o valor venal do imóvel para a composição da base de cálculo do ITBI deverá corresponder ao adotado como base de cálculo do IPTU ou ao valor de mercado do imóvel para fins de venda, prevalecendo entre estes dois o valor que se mostrar mais elevado.

O Município de São Paulo interpôs recurso especial em face desta decisão, levando a discussão ao Superior Tribunal de Justiça, que fará a avaliação final quanto à legalidade do valor venal de referência, definindo assim qual será a base de cálculo efetivamente adotada para a cobrança e arrecadação de ITBI.

O STJ, recentemente, submeteu a questão ao regime de processamento e julgamento de recursos repetitivos, o que fará com que a decisão a ser proferida venha a ter eficácia para todos os contribuintes que realizarem operações com imóveis no Município de São Paulo, mas, ainda, tal decisão estabelecerá contornos a serem observados por outros Municípios que eventualmente adotem práticas semelhantes, as quais poderão ser questionadas na Justiça com base no precedente a ser fixado.