



Letang
Advogados Associados

• WWW.LETANG.COM.BR

Redução da base de cálculo do ITBI – Prefeitura SP (e outras)

As pessoas (físicas ou jurídicas) que negociam seus imóveis [no município de São Paulo, assim como em tantos outros do país] há tempos vêm enfrentando cobrança abusiva do Imposto Sobre Transmissão de Bens Inter Vivos (ITBI).

A Prefeitura Paulista, afrontando o que determina nossa Constituição Federal (CF) e o Código Tributário Nacional (CTN), cobra o ITBI, sobre um valor que ela mesma inventara, que vem a ser o Valor Venal de Referência dos imóveis; assim, na cidade de São Paulo atualmente, são previstas duas formas de cálculo do ITBI:

- Base de cálculo = valor da transação; ou,
- Base de cálculo = valor venal de referência, no caso do valor da negociação ser inferior a esse piso mínimo.

Ilegalidade do Valor Venal de Referência

E, aqui é que se encontra a ilegalidade, afinal, esse Valor Venal de Referência, é um valor que fora determinado pela própria Prefeitura, sem seguir o rito necessário de ser apresentado e votado um novo Plano Diretor para a cidade, dessa forma, o que deve vigorar, é o Valor Venal.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, já se manifestou inúmeras vezes de forma contrária à utilização desse valor venal de referência, declarando que o mesmo afronta o artigo 50 da CF, bem como, o artigo 97 do CTN, mas, a Prefeitura de SP, assim como outras, insistem nessa base de cálculo e, dessa forma, as pessoas que negociam seus imóveis, devem ingressar com ação específica para serem cobradas corretamente do ITBI.

Nossos serviços

Nosso trabalho contempla desde a análise da legislação pertinente, passando pelos documentos (contrato/escritura) que serviram de suporte à negociação, até a apresentação do efetivo valor correto da base de cálculo do ITBI.

Em São Paulo-SP, nossa análise histórica indica que o ITBI apresenta base de cálculo 35% superior ao valor legal; em cidades litorâneas, como Ubatuba-SP, por exemplo, nossa análise indica que a base do ITBI é majorada ilegalmente em até 500%.

Importante mencionar que essa conduta ilegal se tornou prática entre inúmeras Prefeituras do País, sendo certo que os mesmos entendimentos e o mesmo posicionamento do Poder Judiciário em São Paulo – impor que o ITBI seja calculado pelo Valor Venal – se tornou prática no território nacional.

Processo Referência

Na ação nº. 1002757-03.2019.8.26.0642, que tramitou na 1ª. Vara Judicial de Ubatuba-SP, obtivemos recentemente decisão que fez o ITBI incidir sobre o valor da transação ou sobre o valor venal:

“Ademais, deve-se ter em vista que o valor venal do bem deve refletir o valor pelo qual o bem seria negociado no mercado, o que possibilita ao ente público a adoção do valor indicado pelo contribuinte como sendo aquele pelo qual os imóveis foram negociados, se superior ao valor indicado para fins de IPTU. Portanto, não é possível aceitar a diferença numérica entre o valor de mercado que o ente público entende como sendo correto, isto é, o mencionado valor de referência, e aquele que corresponde a seu valor venal. No presente caso, tal diferença numérica corresponde a R\$ 1.003.884,38. (...) Ante o exposto, **CONCEDO A SEGURANÇA** para determinar que o cálculo do ITBI incidente sobre o imóvel da impetrante tome por base o valor da transação. Confirmo os efeitos da liminar.”

Nossos honorários são cobrados somente no êxito – momento caixa para a empresa.



SÃO PAULO: R. Almirante Brasil nº 685 - Cjs. 1603 / 1606 - Mooca
JUNDIAÍ: R. Barão de Teffé nº 1.000 - Sala 46 - Jd. Ana Maria

+55 (11) 2291-0285
+55 (11) 4521-2789