



Ofício n. 0151/2022

Quilombo/SC, 02 de agosto de 2022.

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara de Vereadores de Quilombo,
Leila Dione Schaeffer Conci,

Cumprimentando-a cordialmente, venho respeitosamente responder à Vossa solicitação expedida através do Ofício n. 083/2022 para que o Executivo Municipal analisasse o entendimento do Superior Tribunal de Justiça com relação ao tema 1113, bem como que o Ente Municipal realizasse as alterações no Código Tributário Municipal.

Inicialmente, cumpre mencionar que o Município de Quilombo respondeu a Notícia de Fato de n. 01.2022.00021045-2, junto à Promotoria de Justiça do Ministério Público de Santa Catarina, que tinha por objeto *“apurar eventual dissonância entre o teor do tema repetitivo n. 1113 do STJ e o procedimento de pregão presencial n. 53/2022 do Município de Quilombo”*. Contudo, após a resposta do Município, o Ministério Público indeferiu a Notícia de Fato, arquivando o procedimento.

A fim de melhor ilustrar o Tema 1113 do Superior Tribunal de Justiça, passa-se a tecer algumas considerações:

1. Do ITBI

a. A base de cálculo do ITBI



O imposto sobre a transmissão *inter vivos* de bens imóveis e direitos reais – ITBI – é um tributo de competência municipal, estabelecido no artigo 156, inciso II, da Constituição Federal, cuja base de cálculo está definida no artigo 38 do Código Tributário Nacional:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Na forma do artigo 38 supracitado, a base de cálculo é o valor venal dos bens transmitidos, então o ITBI tem como base de cálculo o valor do bem, ou seja, o montante pecuniário que representa quanto vale aquele patrimônio. Assim, a base de cálculo do ITBI não é o valor da transação, do negócio, mas sim o valor patrimonial dos bens envolvidos na transação.

Significa que é preciso dissociar os valores envolvidos na transação como base obrigatória do ITBI. Por diversos motivos, podem as partes convencionar um preço menor pelo bem, quando comparado com seu valor de avaliação no mercado. Por isso, a base de cálculo não está vinculada obrigatoriamente ao valor da negociação, especialmente nos casos que este valor for muito aquém ao normalmente praticado no mercado.

Frisa-se que o fato gerador do ITBI ocorre com a transmissão do bem imóvel nos termos do artigo 1.245 do Código Civil e não pelo Princípio da Tradição inserto no artigo 1.267 também do Código Civil. Logo, a base de cálculo a ser apurada terá como critério a realidade no imóvel no momento que ocorre a transferência, mesmo que o contrato de compra e venda tenha sido assinado há cinco, seis ou dez anos, pois o que valerá é a avaliação do imóvel no tempo da alienação.

Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal já definiu que a incidência do imposto ocorre no momento da alienação e não da promessa, conforme Súmula 108 do Supremo Tribunal Federal:



Súmula 108 do STF. É legítima a incidência do imposto de transmissão *inter vivos* sobre o valor do imóvel ao tempo da alienação e não da promessa, na conformidade da legislação local.

Assim, conclui-se que a base de cálculo é o valor venal (ou valor de mercado) no momento da efetiva alienação.

b. Do arbitramento do ITBI pelo Município

Conceituada a base de cálculo do ITBI, a próxima etapa é identificar como a administração fazendária pode proceder para identificar corretamente a base de cálculo do ITBI, especialmente nos casos em que o valor declarado é visivelmente aquém do preço de mercado, porquanto a aceitação de qualquer valor declarado, sem uma análise criteriosa, pode gerar renúncia de receita.

É fato que, inicialmente, o ITBI é um imposto lançado por declaração. De forma muito breve, significa que o contribuinte declara as informações ao fisco. Este as avalia e identifica as possíveis divergências, com os ajustes dos pontos que entenda incorretos na declaração, para em seguida proceder o lançamento adequado. Então, quando o valor declarado do imóvel está, possivelmente, abaixo do valor real, deve o fisco fazer o arbitramento do valor de mercado do bem, a fim de identificar o valor real do imóvel.

Essa é, inclusive, a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça com o Tema Repetitivo 1113:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; **b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);** c) o Município não



pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente. (Grifo nosso).

Íntegra da ementa da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que firmou a tese do Tema Repetitivo 1113:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o “valor venal”, a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os



negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

9. Recurso especial parcialmente provido. (Grifo nosso).

Observa-se que a decisão do Superior Tribunal de Justiça não concede ao adquirente a verdade absoluta do valor do negócio, podendo sim ser contestado pelo Ente Municipal.

Indubitável a plena legalidade do arbitramento da base de cálculo do ITBI pela administração fazendária municipal, entretanto esta deve sempre ocorrer por meio de um processo administrativo, como já vem ocorrendo no Município de Quilombo, escorado em critérios definidos na legislação local,



com o direito de o contribuinte contrapor o valor arbitrado, quando entender que o arbitramento não condiz com a realidade.

Assim, de forma resumida, pode o Município, através de um processo regular e com base em critérios estabelecidos na legislação tributária, arbitrar o valor de mercado de determinado imóvel no intuito de alcançar, o mais próximo possível, o valor daquele bem no ato de transferência para fins tributários, sendo direito pleno do contribuinte contestar o valor apurado pelo Município.

No Município de Quilombo/SC, o artigo 55 do Código Tributário Municipal – Lei Complementar Municipal nº 33, de 17 de dezembro de 2001 – é claro ao estabelecer a base de cálculo do ITBI e o valor da estimativa:

Art. 55. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos, no momento de transmissão ou de cessão, segundo a estimativa fiscal, aceita pelo contribuinte no ato de apresentação da guia de recolhimento, ou no prazo de 48 horas.

Parágrafo único. Não havendo acordo entre a Fazenda e o contribuinte, o valor será determinado por avaliação contraditória.

Como se observa, a norma de Quilombo/SC segue justamente as diretrizes estipuladas pela jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1113, que estabelece a plena possibilidade de arbitramento dos valores, assegurado o contraditório pelo contribuinte, que poderá apresentar laudo técnico de avaliação que aponte um valor diferente de mercado do imóvel.

2. Da renúncia de receita

Eventualmente, se o fisco municipal não se esmerar no seu labor para confirmar se o valor informado pelo adquirente é ou não compatível com o



valor de mercado, pode configurar renúncia de receita nos termos insertos do § 1º, do artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal:

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

[...]

§ 1º **A renúncia compreende** anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, **alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições**, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado. (Grifo nosso).

Logo, é dever do fisco municipal cuidar para que a base de cálculo seja aquela prevista no artigo 38 do Código Tributário Nacional

3. Do procedimento para a geração da guia de ITBI

a. Do requerimento

Normalmente, a guia de ITBI é solicitada pelo próprio interessado (o adquirente/contribuinte) através do tabelião, encaminhando na forma de Requerimento. No Requerimento, já é informado o valor atribuído a título de alienação, conforme cópia de alguns Requerimentos anexos.

No Requerimento é o adquirente que informa o valor para a base de cálculo do ITBI, cabendo ao fisco verificar se tal valor é compatível com o disposto no artigo 38 do Código Tributário Nacional.



Verificando incompatibilidade, impugna-se o valor nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional e encaminha-se para a avaliação por parte de um profissional da área.

b. Dos valores informados e necessidade do certame para avaliações de imóveis

É fato que o valor informado pelo adquirente/contribuinte, para fins do ITBI, goza de presunção de veracidade, contudo tal presunção não é absoluta.

Infelizmente, não cabendo ao fisco saber as razões, alguns adquirentes/contribuintes informam valores aquém da base de cálculo do tributo, porquanto a base de cálculo deve ser, conforme tema repetitivo 1113, **o valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado**.

O Município de Quilombo vem observando e acatando o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça. Vale lembrar que tal entendimento não alterou o disposto no artigo 38 e 148 do Código Tributário Nacional, pelo contrário, destacou a existência de tais dispositivos legais.

Diante disso, o Município de Quilombo, em relação ao Tema 1113 firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, em nada deve alterar a forma de proceder ou possível alteração no Código Tributário Municipal.

Sem mais para o momento, aproveito o ensejo para renovar protestos de consideração e apreço.

Respeitosamente,


Silvano de Pariz
Prefeito Municipal



Estado de Santa Catarina
Câmara Municipal de Vereadores de Quilombo



Of. Nº 083/2022

Quilombo SC, 07 de julho de 2022.

Senhor Prefeito.

Cumprimentando cordialmente Vossa Senhoria, atendemos solicitação do Senhor Vereador Ângelo Campagnolo, o qual solicita seja analisado o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça com relação ao tema 1113, e após sejam feitas as devidas alterações no Código Tributário Municipal.

Sendo o que nos apresenta, reiteramos considerações.

Respeitosamente;

Leila Dione Schaeffer

Excelentíssimo Senhor
Silvano de Pariz
Prefeito Municipal, de Quilombo
QUILOMBO - SC.

