SECRETARIA DE FINANÇAS GABINETE DA SECRETÁRIA



Franca, 13 de março de 2025

OFÍCIO 003/2025-GABSEFIN

ASSUNTO: Requerimento nº 140/25 - Pedido de esclarecimentos - Vereador Zezinho

Cabeleireiro

Prezado Senhor Chefe de Gabinete,

Em resposta ao requerimento referido na epígrafe, no qual o Vereador Zezinho Cabeleireiro indaga à Prefeitura "os motivos pelos quais o setor de tributos, ao emitir as guias do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, insere valor diverso do declarado pelo comprador do imóvel", informamos que no caso do ITBI, o imposto é lançado na modalidade "por declaração" (art. 147 do Código Tributário Nacional), procedimento pelo qual o contribuinte declara o valor que servirá como base de cálculo do tributo. Essa declaração goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado.

Entretanto, em grande parte das vezes, tais valores são subestimados ou informados como sendo o valor utilizado para base de cálculo do ITBI, erroneamente entendido como "valor venal.

Quando isso acontece, o contribuinte é orientado a retificar ou ratificar o valor por ele declarado, pois ante a evidente discrepância da informação com os valores praticados no mercado imobiliário, não havendo correção dos valores, será necessário arbitrar a base de cálculo, cujo procedimento é instrumentalizado por meio de processo administrativo fiscal, conforme determina no art. 148 do CTN, a seguir transcrito:

Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos



www.franca.sp.gov.br



SECRETARIA DE FINANÇAS GABINETE DA SECRETÁRIA



pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Importante esclarecer, ainda que, conforme dispõe o artigo 7º da Lei Municipal 3.535/89, que regula o ITBI no Município de Franca, a base de cálculo é o **maior valor** entre o valor da transação e o valor de mercado do bem. Segue o texto:

Art. 7º - A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado pelo Município, se este for maior.

A dúvida que parece existir é quanto à definição do que vem a ser o valor venal.

A definição foi decidido pela Superior Tribunal de Justiça (STJ), em sede de recursos repetitivos (tema 1113), no âmbito do REsp 1937821/SP, quando firmou a seguinte tese jurídica:

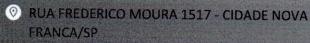
"a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação"

Portanto, o valor da base de cálculo será sempre apurado a partir da confrontação entre o valor pactuado do negócio e o valor de mercado imóvel, **utilizando-se o que for maior**.

Daí porque, em alguns casos, o valor declarado pelo contribuinte é substituído pelo valor de mercado, para fins de definição da base de cálculo do ITBI.

Para garantir o amplo direito de defesa, o contribuinte pode impugnar o valor estimado pelo Fisco e provar que o valor monetário do imóvel é inferior àquele que o Fisco lançou, mediante apresentação de avaliação técnica, conforme previsto no § 9º do art. 7 167 da Lei 3.535/89, como segue:





SECRETARIA DE FINANÇAS

GABINETE DA SECRETÁRIA



Art. 7º

(...)

§ 9° A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçado à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

São essas as informações, para esclarecimento do requerido pelo NobreVereador.

Atenciosamente,

RAQUEL REGINA PEREIRA:13882561858 PEREIRA:13882561858

Assinado de forma digital por **RAQUEL REGINA**

Dados: 2025.03.13 19:38:19 -03'00'



