

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,

Handwritten signature and date: 13/3/25

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



(16) 3711-9100



sefin@franca.sp.



www.franca.sp.gov.br



RUA FREDERICO MOURA 1517 - CIDADE NOVA
FRANCA/SP



CNPJ: 47.970.769/0001-04 - I.E: Isento

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:

Art. 7º

(...)

§ 9º 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 Nobre Vereador.

Atenciosamente,

RAQUEL REGINA
PEREIRA:13882561858

Assinado de forma digital por
RAQUEL REGINA
PEREIRA:13882561858
Dados: 2025.03.13 19:38:19 -03'00'