

Justiça autoriza cálculo de ITBI pelo valor pago em leilão de imóvel

Ao menos dez tribunais estaduais e o Superior Tribunal de Justiça têm decisões recentes sobre o assunto favoráveis aos contribuintes

Por **Adriana Aguiar** — São Paulo

10/02/2020 19h50 · Atualizado há 13 horas



Foto: Sílvia Zamboni/Valor

Quem adquiriu imóveis por meio de leilão judicial tem conseguido na Justiça decisões para recolher o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) de acordo com o montante pago na hasta pública e não sobre o valor venal do bem, como cobrado por algumas prefeituras. A medida pode representar grande economia para o contribuinte, pois imóveis leiloados são normalmente adquiridos por valores mais baixos.

Em caso analisado recentemente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) um imóvel com valor venal de R\$ 30 milhões foi arrematado por R\$ 5,9 milhões. As alíquotas cobradas de ITBI variam entre os municípios, em São Paulo e Brasília é de 3%, por exemplo. No Rio de Janeiro corresponde a 2%.

O tema tem decisões favoráveis aos contribuintes em pelo menos dez tribunais de Justiça (São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Distrito federal, Rio Grande do Sul, Paraná, Sergipe, Alagoas, Ceará e Mato Grosso), segundo pesquisa do escritório de advocacia Sigaud Advogados. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) também tem julgamentos recentes no mesmo sentido.

O advogado Bruno Sigaud, do escritório que leva seu sobrenome, afirma que a discussão é relevante porque, em razão da crise econômica dos últimos anos, diversas empresas e pessoas físicas tiveram bens penhorados judicialmente para quitar dívidas. Nesse sentido, grande parcela das aquisições imobiliárias passou a ser realizada por meio de leilões judiciais, segundo ele. Nos últimos três meses, aproximadamente 104 imóveis foram leiloados pelo TJ-SP.

O mercado de leilões de imóveis tem sido usado, cada vez mais, como forma de investimento, segundo o advogado da área imobiliária Luis Rodrigo Almeida, do Viseu Advogados. “A procura de clientes que me consultam sobre o tema está impressionante”, afirma.

No leilão, um leiloeiro anuncia o bem imóvel e o arrematante que der o maior lance, faz a aquisição. Ao registrar o imóvel, o cartório exige o ITBI sobre a base de cálculo do valor venal do imóvel ou do valor de avaliação para o leilão, conforme estabelecer a lei do município. Neste momento, os contribuintes têm entrado com pedidos de liminares para pagar o ITBI com base no valor arrematado do imóvel e somente no seu registro.

Segundo Sigaud, como o valor de aquisição representa o efetivo valor de mercado do imóvel, o ITBI deveria ser obrigatoriamente recolhido sobre o valor de arrematação. Diversos municípios, porém, exigem o ITBI sobre bases distintas do valor de arremate ainda no momento do registro de arrematação. “Neste momento, os contribuintes devem entrar na Justiça para recolher o ITBI sobre o valor do arremate e somente na hora do registro do imóvel, sem pagamento de multas e juros, apenas de atualização”, diz.

De acordo com o advogado, o mesmo raciocínio tem sido usado para leilões extrajudiciais, nos casos em que os bancos leiloam imóvel que foi financiado e não quitado. “Nesses casos a jurisprudência é um pouco menos pacífica, mas temos alguns julgados favoráveis, até mesmo no STJ”, diz. Entre eles, está o Recurso Especial nº 1.803.169.

As diferenças de valores pagas de ITBI podem ser significativas. Em um caso julgado em janeiro pela 18ª Câmara de Direito Público do TJ-SP, o município de Caieiras (SP) cobra o ITBI pelo valor venal de imóvel de R\$ 30,9 milhões. Contudo, o bem foi arrematado por R\$ 5,7 milhões por um empreendimento imobiliário. Os desembargadores mantiveram sentença que determinou o valor de arrematação como fato gerador de ITBI, que deve ser recolhido somente no registro do imóvel.

O município de Caieiras alegou no recurso ao tribunal que a base de cálculo do ITBI é o valor venal, com fundamentação da Lei Complementar nº 5.118, de 2018. Segundo a defesa, “a utilização do preço pago em arrematação em leilão extrajudicial como base de cálculo do ITBI, considerando que a absoluta necessidade de venda pública do bem provoca sensível queda no seu valor, que então não representa, de forma alguma, o verdadeiro valor venal do imóvel”.

Ao analisar o caso (apelação/remessa necessária nº 1001783-22.2019.8.26.0106), o relator, desembargador Ricardo Chimenti, entendeu que apesar do artigo 38 do Código Tributário Nacional (CTN) estabelecer que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens, ao tratar da aquisição de bens levados em hasta pública, o STJ diz que incide sobre o valor de arrematação.

As três câmaras que julgam o assunto no TJ-SP (14ª, 15ª e 18ª) possuem entendimento consolidado a favor dos contribuintes, segundo Bruno Sigaud. Recentemente, a 2ª Turma do STJ confirmou decisão do TJ-SP contra o município de São Paulo. Segundo o relator, ministro Herman Benjamin, o entendimento do tribunal está de acordo com o do STJ de que, no caso de hasta pública, o valor venal corresponde ao valor arrematado, para fins de cálculo do ITBI (processo 1.542.296).

Já no Tribunal de Justiça do Ceará (TJ-CE), o desembargador Luiz Evaldo Gonçalves Leite, confirmou o direito de um empreendimento imobiliário de recolher o ITBI com base no valor de um imóvel arrematado em Fortaleza por R\$ 3,6 milhões — sobre o valor deve incidir a alíquota de 2%, que corresponderá a R\$ 72,8 mil. Segundo a decisão do desembargador (processo 0187419-70.2013.8.06.0001), “tratando-se de imóvel arrematado judicialmente, é pacífico o entendimento de que deve ser considerado como valor venal do imóvel, para fins de definição da base de cálculo, o valor alcançado em hasta pública (de arrematação)”

O advogado tributarista Carlos Navarro, do Viseu Advogados, afirma que esse tema é uma nova vertente de uma antiga disputa que tratou do valor de mercado (VVR) ou valor da transação. Isso porque as vezes os imóveis são vendidos bem abaixo do mercado, o que vem gerando precedentes favoráveis aos contribuintes. Para Navarro, essas decisões são acertadas e caso o VVR supere o valor de transação, este último é que deve ser usado como base de cálculo.

mais o valor das dívidas”, afirma.

Procuradas pelo **Valor**, os municípios de São Paulo, Caieiras e Fortaleza não retornaram até o fechamento da reportagem.

Conteúdo Publicitário

Links patrocinados por **taboola**

LINK PATROCINADO

Aceite cartão com a SumUp
SUMUP

LINK PATROCINADO

Conheça as pessoas que inspiraram algumas das mais belas canções de todos os tempos
MYDAILYMAGAZINE

LINK PATROCINADO

Os 20 melhores goleiros brasileiros de todos os tempos
DESAFIOMUNDIAL

LINK PATROCINADO

Mais de 300 opções de apartamento nos melhores bairros de São Paulo
LOFT

LINK PATROCINADO

A casa de Rick Harrison vai surpreender você
CASH ROADSTER

LINK PATROCINADO

MecSupri - A sua melhor impressão | Frete grátis - click e consulte condições
MECSUPRI

Veja em Valor Investe

VALOR INVESTE

Guedes diz que fala sobre 'parasitas' foi 'retirada do contexto' e que valoriza os servidores

VALOR INVESTE

Venda do Outback avança com quatro interessados

VALOR INVESTE

Empresas brasileiras captam R\$ 14,8 bi no mercado doméstico em janeiro, diz Anbima

VALOR INVESTE

Governadores de 22 Estados refutam mudança de ICMS sugerida por Bolsonaro

VALOR INVESTE

Petrobras e Odebrecht querem Braskem no Novo Mercado

Guedes diz que fala sobre servidor 'parasita' foi 'retirada do contexto'



Ceagesp fica fechada nesta terça para limpeza após fortes chuvas em SP

Alimentos atingidos pelas chuvas serão descartados

11/02/2020 09:17 — Em Agronegócios



Gol vai vender e arrendar 11 aviões para acelerar renovação de frota com Boeing 737 Max 8

Acordo com Carlyle Aviation sobre modelos 737 Next Generation deve permitir à companhia reduzir dívida líquida em US\$ 500 mi

11/02/2020 09:13 — Em Empresas



IPC-Fipe desacelera alta para 0,19% na primeira leitura de fevereiro

Taxa foi menor do que aquela apurada no fim de janeiro, de 0,29% de aumento

11/02/2020 09:11 — Em Brasil



China concede certificado de 'força maior' a quase 100 empresas

As companhias poderão ficar isentas de entregar mercadorias ou pagar faturas, entre outras obrigações previamente acordadas

11/02/2020 09:00 — Em Mundo

PetroRio tem queda na produção diária em janeiro

A empresa produziu 23,9 mil barris de óleo equivalente por dia, queda de 2,5% na comparação com dezembro

11/02/2020 08:54 — Em Empresas

Copom julga que é fundamental observar a evolução da atividade econômica e das projeções e expectativas de inflação ao longo dos próximos meses

11/02/2020 08:48 — Em Finanças

VEJA MAIS