

Sociedade Aberta

**Bases de cálculo do IPTU e do ITBI - por
Camila Castro**

De acordo com recente decisão da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deve ser calculado sobre o valor efetivo da venda do bem.

Hoje às 06h00

Bases de cálculo do IPTU e do ITBI

*Camila Castro**

PUBLICIDADE

De acordo com recente [decisão](#) da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deve ser calculado sobre o valor efetivo da venda do bem, mesmo que este seja superior ao valor venal adotado como base de cálculo para o lançamento do Imposto Predial e Territorial [Urbano](#) (IPTU).

A referida Turma reformou, na oportunidade, o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), o qual havia determinado que a base de cálculo do ITBI deve ser a mesma adotada para o IPTU.

O acórdão do TJ-SP levou em consideração tanto as disposições do [Código](#) Tributário Nacional (CTN) que tratam do IPTU quanto aquelas que regulam o ITBI, das quais se depreende que deve ser considerado como base de cálculo para ambos os impostos o valor venal do imóvel sobre o qual incidem, tendo concluído que não poderiam coexistir dois valores venais, ou seja, um para o IPTU e outro para o ITBI.

Em recurso ao STJ, o município de São Paulo sustentou que a decisão estadual havia infringido o artigo 38 do CTN, uma vez que o valor venal, base de cálculo do ITBI, deveria equivaler ao valor de mercado do imóvel.

No acórdão prolatado pela Corte Superior, destacou o relator, ministro Herman Benjamin, que a base de cálculo do IPTU é, via de regra, a mais distante da realidade, já que são adotadas pelo município plantas genéricas, com o objetivo de viabilizar a cobrança do imposto.

Salientou o ilustre relator que “o valor venal é uma grandeza que não se confunde, necessariamente, com aquela indicada na planta genérica de valores, no caso do IPTU.

Ressalte-se que a parte que se sentir prejudicada pode também se valer das [vias](#) administrativa e judicial para discutir acerca da definição do que seja valor de mercado e, por conseguinte, de sua utilização para fins de base de cálculo do imposto incidente.

*Camila Castro é associada da Branco Consultores Tributários.