

Acadêmica Melissa Raysla de Oliveira

Acadêmico Tainan Costa Queiroz

**Da divergência entre o valor venal e o  
de mercado atribuído aos imóveis  
pelos municípios para efeitos de  
recolhimento do ITBI.**

*The divergence between the assessed  
value and the market value attributed to  
properties by municipalities for the  
purposes of collecting ITBI.*

Artigo apresentado para a disciplina de  
TOC2, requisito parcial no curso de Direito  
do Centro Universitário UNA, orientadora  
Prof.<sup>a</sup> Mestra Viviane Toscano Sad.

## **RESUMO**

Este artigo se prestará a investigar incongruências entre o valor venal dos imóveis e o aplicado pelos municípios a título de cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

## **ABSTRACT**

This article aims to investigate inconsistencies between the assessed value of properties and the value applied by municipalities for the collection of the Real State Transfer Tax.

## **KEYWORDS**

Real Estate Transfer Tax (ITBI); assessed value; market value; brazilian taxation.

## **PALAVRAS CHAVE**

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); valor venal; valor de mercado; impostos no Brasil.

## **INTRODUÇÃO**

No contexto do mercado imobiliário, a compreensão precisa dos termos "preço" e "valor venal" de um bem imóvel é fundamental não apenas para compradores e vendedores, mas para autoridades fiscais e pesquisadores.

Enquanto o preço representa o montante real de uma transação específica entre comprador e vendedor, o valor venal, por sua vez, é uma estimativa utilizada para fins de tributação, especialmente no cálculo de impostos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que nada mais é do que o imposto cobrado sobre a propriedade predial e territorial urbana tendo como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município, nos termos do Art. 32 do Código Tributário Nacional.

Esta distinção é essencial, pois o valor venal, determinado pelas autoridades municipais, pode não refletir o valor de mercado atual do imóvel. Esta discrepância suscita questões significativas sobre a precisão das avaliações fiscais e sua relação com as dinâmicas do mercado imobiliário.

A Constituição da República Federativa do Brasil, CRFB, caracteriza de maneira clara no art. 156, inciso II, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis:

transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (BRASIL, 1988)

O fato gerador ocorre então com a transferência entre vivos, a qualquer título, por ato oneroso. A base de cálculo é o valor venal conforme o art. 35 do Código Tributário Nacional conforme podemos verificar abaixo:

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II. (BRASIL, 1966)

A doutrina tributarista, capitaneada pelo professor Sabbag, enuncia que a carta magna alterou a competência dos estados e do DF para os municípios, mantendo a base de cálculo no valor venal, ou seja, o preço de mercado, à vista, em condições normais daquele bem e não o preço constante da escritura, contudo, o REsp 1.937.821/SP, mostra que existe divergência entre os municípios no que tange a fixação e determinação do valor venal.

O entendimento firmado pelo STJ é de que:

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 (STJ, 2021)

O Código Tributário Nacional (CTN) em seu art. 148 estipula que os valores omissos ou que não mereçam fé deverão ser arbitrados por processo regular, ocorre que na prática o valor é estipulado para além do valor de mercado.

Segundo Guimarães, imposto pode ser conceituado como "...prestação pecuniária que se paga ao Estado por várias de suas atividades, para ocorrer às despesas da administração, sem a obrigação de contraprestação de serviço." (GUIMARÃES, 2007 p.353).

Desta forma valor pago em decorrência de um fato gerador, é o que possibilita as atividades da administração pública que não estão efetivamente atreladas à uma obrigação recíproca do Estado; os valores arrecadados com o Imposto Sobre Propriedade de Veículo Automotor - IPVA, não necessariamente precisa ser gasto com despesas relativas à mobilidade, malha viária, asfaltamento e recapeamento de vias etc., podendo ser revertidas para as mais variadas atividades do Estado.

De acordo com Harada (2021), o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um imposto municipal que incide sobre a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia. (o penhor, a anticrese, a hipoteca e alienação fiduciária.)

A competência para instituição e cobrança do ITBI é exclusiva dos municípios, conforme determina o artigo 156, inciso II, da Constituição Federal de 1988. Dessa forma, cada município tem autonomia para definir as regras e alíquotas aplicáveis ao imposto.

O sujeito ativo do ITBI é o município onde se encontra o imóvel objeto da transação, enquanto o sujeito passivo é o adquirente do bem imóvel ou do direito real sobre o imóvel.

O fato gerador do ITBI ocorre no momento da transmissão da propriedade ou do direito real sobre o bem imóvel. Esse momento é caracterizado pelo ato de transferência de propriedade ou da cessão de direitos reais sobre o imóvel, por meio de contrato particular, escritura pública ou outro meio equivalente. (Hasta pública, doação, etc.)

A base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem imóvel transmitido, que deve ser fixado pela autoridade municipal competente. Em outras palavras, a base de cálculo é o valor que o imóvel possui no mercado, para fins de cobrança de impostos.

A disparidade entre o preço de mercado de um imóvel e seu valor venal pode desencadear controvérsias significativas, muitas vezes centradas na percepção de injustiça por parte dos proprietários.

A partir do momento em que o valor venal estipulado pelas autoridades fiscais é reputado excessivamente alto em relação aos preços reais de mercado, os proprietários podem sentir que estão sendo sobretaxados, resultando em um senso de desigualdade tributária.

Por outro lado, se o valor venal é substancialmente inferior ao preço de mercado, isso pode levar a uma perda de receitas para o governo municipal. Esta disparidade gera debates e disputas, com os proprietários buscando equidade nas avaliações fiscais.

Essas percepções de injustiça não apenas afetam as relações entre cidadãos e autoridades fiscais, mas também levantam questões fundamentais sobre a equidade e a justiça no sistema tributário, destacando a importância de uma avaliação precisa e justa para manter a confiança dos cidadãos no sistema fiscal.

Quanto à alíquota do ITBI, essa varia de município para município. Cada prefeitura é livre para fixar sua própria alíquota, dentro dos limites estabelecidos pela Constituição Federal. Em geral, as alíquotas do ITBI variam entre 2% a 3% do valor venal do imóvel.

Isso dito acima, este artigo tem como referência a divergência interpretativa estabelecida pelo Código Tributário Nacional – CTN em seus arts. 35 e 148, que dizem respeito ao valor venal do imóvel e como ele deve ser aferido.

## **1. DO ITBI, DO VALOR VENAL E DO PREÇO.**

Em que pese não haver divergência doutrinária no que tange ao conceito do que se trata o imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), contudo, observam-se divergências no que tange a sua base de cálculo, divergências não doutrinárias, mas, interpretativas dos dispositivos legais ora seja por quem os cobra ora seja por quem os paga.

Harada, em sua obra "ITBI: Doutrina e Prática", define o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) como um imposto de competência municipal que incide sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

Já o autor Sabbag, aponta para o art. 156 da CRFB/88 que nos remete a mesma definição reforçando, ainda, que com o advento do referido dispositivo constitucional a competência do ITBI restou aos municípios.

Ainda segundo Harada a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel, que é definido como o preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais de mercado imobiliário, permitindo-se uma variação de até dez pontos percentuais para mais ou para menos.

É importante ressaltar que o valor venal não se confunde com o valor da transação imobiliária efetiva, tampouco com a base de cálculo específica de cada imóvel em questão.

Dessa feita, o fato gerador do ITBI se dá na transmissão de bens imóveis por ato oneroso e inter vivos, conforme disposto no artigo 156, inciso I, da Constituição Federal e no artigo 35 do CTN.

Essa transmissão é efetivada com o registro do título de transferência no Registro Imobiliário competente, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil. O valor da transação é descrito na escritura pública, que tem fé-pública e é considerada verdadeira até que se prove o contrário.

Dessa forma, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo consolidou o entendimento de que o ITBI incide sobre o valor do negócio jurídico tributado, ou seja, o valor efetivo da compra e venda, vejamos:

ACORDAM, em 7º Grupo de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "POR MAIORIA DE VOTOS, FIXARAM A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO SER CALCULADO SOBRE O VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO E, SE ADQUIRIDO EM HASTAS PÚBLICAS, SOBRE O VALOR DA ARREMATACÃO OU SOBRE O VALOR VENAL DO IMÓVEL PARA FINS DE IPTU, AQUELE QUE FOR MAIOR, AFASTANDO O VALOR DE REFERÊNCIA. VENCIDOS OS DES. ERBETTA FILHO, SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO - QUE DECLARA.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO)

Caso o município discorde do valor declarado pelo contribuinte, registrado na escritura aquisitiva do imóvel, poderá utilizar o artigo 148 do CTN para fazer a correção necessária. O entendimento em questão não satisfaz o município de São Paulo – SP, que como pode ser visto no REsp 1.937.821 do STJ, discorda do entendimento segundo os termos ali denotados:

O recorrente, apontando divergência jurisprudencial e violação dos arts. 38 e 148 da Lei n. 5.172/1966 (Código Tributário Nacional – CTN), sustenta que: (i) a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) não está vinculada à do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), pois, enquanto o valor venal para fins de determinação do cálculo do ITBI deve refletir o valor real de mercado, o valor venal utilizado no lançamento do IPTU é “atribuído por estimativa”; (ii) a Administração, com base em levantamento de valores de mercado dos imóveis, pode, desde logo, desconsiderar o valor da transação declarado, porquanto supostamente “não digno de fé”, e arbitrar a base de cálculo do ITBI, cabendo ao contribuinte impugnar tal fixação mediante apresentação de prova em contrário. (STJ, 2021)

Harada afirma a exemplo do município de São Paulo – SP, contrariamente ao preconizado pelo estabelecido pelo STJ, as municipalidades numa interpretação invertida dos dispositivos legais entendem que os valores declarados de todas as transações imobiliárias não gozam de fé e que são os contribuintes que não satisfeitos devem provar o contrário quanto a valoração de seus imóveis.

A divergência interpretativa se dá pelo termo Valor Venal e ao fato de que o IPTU é calculado com base no valor venal e o fato gerador ser divergente ao do ITBI, porém o ITBI também ser calculado com base no valor venal como é determinado pelo CTN em seu Art. 38.

### 1.1 DO CONTRAPONTO.

O valor venal é estabelecido pelo CTN como base de cálculo, não podendo o valor da transação ou fatos geradores gerarem qualquer influência no caso específico e sim na média do preço de mercado em condições normais que resultaria no valor venal.

Para Macedo em seu artigo A base de cálculo do ITBI e o REsp 1.937.821/SP. a diferenciação entre os fatos geradores e a conexão entre o fato gerador do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e sua base de cálculo não são relevantes.

Ainda segundo Macedo seria inadequado afirmar que o fato gerador determina a definição do conceito de valor venal do ITBI. A distinção entre os fatos geradores do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do ITBI não implicaria em uma diferenciação entre suas respectivas bases de cálculo.

Isso ocorreria porque o CTN possui a competência, conforme o artigo 146, III, a, da CFRB, para definir a base de cálculo dos impostos estipulados na Constituição, estabeleceu o valor venal como base de cálculo tanto para o IPTU quanto para o ITBI, conforme os artigos 33 e 38 do CTN. O mencionado artigo 146 da CFRB atribui a competência para legislar sobre tributos para lei complementar, especificamente recepiona o CTN à luz da nova constituição visto que esse precede a mesma e assim segue:

Art. 146. Cabe à lei complementar:

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes; (BRASIL, CFRB)

Já os mencionados artigos 33 e 38 do CTN atribuem ao IPTU e ao ITBI o valor venal como base de cálculo, senão vejamos:

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.  
(BRASIL, CTN)

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.  
(BRASIL, CTN)

É perceptível que contrariamente aos julgados, uma leitura fria da lei não admitiria dúvida, contudo não é essa a interpretação dos tribunais até agora, tanto TJSP quanto STJ, entendem que os fatos geradores influenciam sim na base de cálculo do ITBI.

## **2. DO ENTRELACE ENTRE PRINCÍPIOS DO DIREITO TRIBUTÁRIO E O ITBI**

### **2.1 PRINCÍPIO DA CAPACIDADE CONTRIBUTIVA E SUA RELEVÂNCIA NA DISCREPÂNCIA ENTRE PREÇO E VALOR VENAL DE IMÓVEIS**

O princípio da capacidade contributiva, um dos pilares fundamentais do direito tributário, desempenha um papel crucial na análise da disparidade entre o preço de mercado de um imóvel e seu valor venal, especialmente no contexto dos impostos sobre propriedades, como o ITBI.

Para Harada, em sua obra "ITBI: Doutrina e Prática", tal princípio tem base na crença de que a justiça fiscal repousa na personalização o imposto, repartindo os encargos do Estado segundo a possibilidade de cada um sempre que possível, de forma progressiva.

Quando a diferença entre o preço de mercado de um imóvel e seu valor venal é significativa, esta disparidade pode levar a violações diretas do princípio da capacidade contributiva. Se o valor venal é excessivamente alto em comparação com o preço de mercado, os proprietários podem ser sobrecarregados com impostos além de sua verdadeira capacidade econômica, o que é injusto e socialmente inaceitável.

Por outro lado, se o valor venal é substancialmente inferior ao preço de mercado, a tributação não reflete adequadamente a capacidade contributiva real do proprietário. Isso não apenas compromete a justiça fiscal, mas também resulta em uma perda significativa de receitas para o governo municipal, afetando negativamente a prestação de serviços públicos essenciais.

A aplicação adequada do princípio da capacidade contributiva requer uma avaliação precisa e justa dos imóveis. Autoridades fiscais devem considerar não apenas as características físicas dos imóveis, mas também a situação econômica dos proprietários. Isso não apenas garante a conformidade com os princípios constitucionais do sistema tributário, mas também promove a confiança dos cidadãos no sistema fiscal, essencial para a estabilidade e equidade social.

Ainda segundo Harada, o princípio apresenta difícil exequibilidade, porém uma tributação pessoal e progressista além de moral, é politicamente sustentável. Eticamente falando, suas raízes habitam no acesso das massas ao poder político, como decorrência do sufrágio universal e ainda julga justa a aplicação do princípio da equidade dos desiguais economicamente no pagamento de impostos conforme suas desigualdades.

Portanto, a observância rigorosa do princípio da capacidade contributiva é imperativa ao abordar a diferença entre o preço e o valor venal de imóveis, assegurando assim que a tributação sobre propriedades seja justa, equitativa e esteja em conformidade com os padrões éticos e legais essenciais para um sistema tributário sólido e confiável.

### 2.1.2 Princípio da razoabilidade e princípio proporcionalidade

Sendo um dos mais importantes princípios do direito geral, assim como do tributário, é importante destacar a substancialidade da aplicação do princípio de razoabilidade, tido por Harada (2021) como “limite imposto à ação do próprio legislador na tarefa de elaborar instrumentos normativos destinados a transferir compulsoriamente para o Tesouro parcela das riquezas produzidas por particulares”, à diferença entre preço e valor venal de imóveis, uma vez que o imposto devido reiteradamente não é proporcional ao valor real do imóvel na ocasião da transferência, podendo atribuir ao contribuinte valor de imposto devido superior ao que lhe seria razoável para tal imóvel.

## 2.2 PRINCÍPIO DA EFICIÊNCIA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.

Em contrapartida, a administração pública tem, entre outros, como norte obrigatório, o princípio da eficiência na administração pública, conforme o art. 37 da Constituição Federal, *in verbis*:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº [19](#), de 1998)”.

O princípio da eficiência deixa como regente absoluto das administrações a necessidade de que a organização da própria administração tanto quanto os processos administrativos sejam econômicos, transparentes, morais e efetivos tendo como finalidade máxima o bem público dentro de sua competência.

Tendo em vista tais prerrogativas, torna-se imprescindível para seu cumprimento, em termos de eficácia, a definição de base de cálculo do ITBI pelo valor venal previsto no art. 38 do CTN, uma vez que são realizados estudos estatísticos e métodos de avaliação imobiliária para encontrar o valor do imóvel em condições normais.

Além disso, estudos realizados por Macedo tomando o município de São Paulo – SP por referência, observam que além de ser possível ao contribuinte questionar os valores definidos, a taxa de discordância entre estes é consideravelmente baixa, tendo o município em torno de cento e quarenta e uma mil guias de recolhimento de ITBI emitidas, com uma taxa de discordância de 0,06% em 2020, diminuída em 2021 para 0,04%, tendo cento e oitenta e seis mil guias pagas. (Dados internos da Subsecretaria Municipal da Receita de São Paulo.)

Caso os valores fossem informados pelos contribuintes no ato da transferência do imóvel, caberia ao município apurar, caso a caso, a veracidade do valor declarado, e se este é compatível com o valor médio do imóvel condições normais de mercado, visto que, conforme concluído por Macedo, o valor real da venda do imóvel, preço transacional, pode sofrer influência de circunstâncias como interesses pessoais tanto do vendedor quanto do comprador (como necessidade da venda para despesas urgentes para o vendedor e/ou para o comprador escassez de imóveis na região,

proximidade do trabalho, etc...) não refletindo o preço de mercado em condições normais para pagamento a vista.

Assim sendo o valor venal, o que colidiria contra não somente o princípio da eficiência na administração pública, por não ser um processo eficaz ou rápido, mas também contra o princípio da legalidade, visto que o CTN é claro em seu art. 38 sobre o valor venal ser a base de cálculo do imposto.

### **3. O PORQUÊ DO VALOR VENAL SER A BASE DE CÁLCULO JUSTA E A CLAREZA DOS COMANDOS LEGAIS.**

Como já previamente diferenciado preço e valor venal não são a mesma coisa, podem coincidir eventualmente, mas não são a mesma coisa. O preço é o ajustado entre as partes na concretização do negócio jurídico, contudo, leva em consideração circunstâncias que são exclusivas das partes, já o valor venal exclui tais especificidades de modo a refletir o quantum de riqueza o bem demonstra para a sociedade.

Macedo esclarece que presunção relativa na determinação do valor venal para efeitos de cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) pelos municípios emerge como uma abordagem essencialmente mais sensata e justa. Isso se deve ao fato de que, em geral, o contribuinte tem acesso apenas às informações relativas ao preço de sua transação específica, enquanto lhe falta o conhecimento do valor de mercado do imóvel em condições ordinárias. Além disso, seria economicamente inviável exigir que o contribuinte contratasse um laudo de avaliação de um órgão técnico especializado, dada a elevada despesa associada a esse procedimento.

Nesse cenário, é mais prudente e adequado que a avaliação do valor venal seja conduzida pela própria Municipalidade. Esta dispõe, em seu banco de dados, de um registro completo de todos os imóveis situados no território municipal. A administração municipal pode, então, organizar unidades especializadas voltadas para essa avaliação, levando em conta as peculiaridades do mercado imobiliário local. Ao fazer uso de seus recursos e conhecimentos acumulados, a Municipalidade pode realizar uma avaliação abrangente e precisa, contribuindo para uma cobrança de ITBI mais justa e equitativa para todos os contribuintes envolvidos.

Noutro ponto não há como se exigir da municipalidade o inverso caso o valor transacionado fosse o determinado pela legislação como base de cálculo para o ITBI, as particularidades de cada transação imobiliária, as condições subjetivas que levaram os contratantes a realizar o negócio jurídico em si.

Ainda segundo Macedo as considerações sobre os interesses pessoais do vendedor e do comprador no processo de determinação do preço não são pertinentes para a autoridade administrativa e não deveriam ser, uma vez que não possuem relevância na avaliação concreta do valor venal do imóvel. Caso fossem considerados relevantes, poderiam introduzir uma complexidade significativa e insegurança jurídica nas interações entre o fisco e o contribuinte, potencialmente ampliando ainda mais o já considerável litígio tributário no contexto brasileiro.

Levando em consideração os apontamentos acima retomemos uma leitura cuidadosa do art. 148 do CTN, vejamos:

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

A redação do artigo estabelece claramente que a autoridade lançadora deve arbitrar o valor, contudo, logo após esclarece que isso deve ser feito quando da omissão, ou não merecimento de fé das declarações do contribuinte ou terceiros obrigados, mas como já resta claro não cabe ao contribuinte a determinação de mensurar o valor venal e desta forma o arbitramento da autoridade lançadora é quem o faz e caso o contribuinte não satisfeito com a apuração do ente tributante poderá administrativa ou judicialmente contestar os valores arbitrados.

## **CONCLUSÃO**

Com base nos elementos apresentados fica evidente que a relação entre o valor venal e preço transacionado é, no contexto da cobrança de ITBI, algo complexo.

O discernimento entre preço, definido em negociação entre as partes e o valor venal, que conceitualmente o valor médio - que seria pago à vista em condições normais de mercado - que em geral é um número aferido pelas municipalidades para fins da cobrança de impostos, sublinha a importância de uma análise mais cuidadosa objetivando mitigar distorções e injustiças fiscais.

Levando em consideração as diversas interpretações, em especial aquelas dos embates judiciais e nas práticas adotadas pelas municipalidades, fica evidenciada a necessidade de um alinhamento mais preciso entre a jurisprudência, as práticas administrativas e as normativas legais.

A análise dos princípios concernentes ao direito tributário e a relação entre a administração pública e seus administrados, notadamente o princípio da capacidade contributiva, da razoabilidade, da proporcionalidade e da legalidade, enfatizam a relevância de uma abordagem equitativa na tributação de propriedades. A busca por justiça fiscal, consoante a esses princípios, é essencial para que os cidadãos possam manter a confiança no sistema tributário.

Nesse sentido, a clareza dos comandos legais quanto a definição do valor venal como base de cálculo, é fundamental para que se garanta uma aplicação consistente, eficiente e transparente das normas tributárias.

As divergências entre o valor venal e que por acaso um ou outro contribuinte, em caso específico, entenda ser um valor venal injusto no contexto da tributação devem dar início a um processo administrativo ou judicial.

Diante do colacionado no presente artigo, verifica-se a frustração do contribuinte, que também somos, mas o regramento é claro, o valor venal é a base de cálculo do ITBI e este não necessariamente reflete o preço transacionado, ou ainda, nem tampouco necessariamente o de mercado em um determinado momento visto que o valor venal é especificamente o valor de mercado em condições normais, para pagamento à vista, o que tributa a todos de maneira mais equânime e assim, por consequência, de maneira mais justa.

## Referências

BRASIL. Código Tributário Nacional. Brasília: Congresso Nacional, 1966. Disponível em [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em 29/04/2023.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Congresso Nacional, 1988. Disponível em [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acesso em 29/04/2023.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. Dicionário Técnico Jurídico. 9ª ed., São Paulo – SP: Rideel, 2007.

HARADA, Kiyoshi. Direito Financeiro e Tributário. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9786559770038. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786559770038/>. Acesso em: 13 mai. 2023.

HARADA, Kiyoshi. ITBI, Doutrina e Prática. 3ª ed., São Paulo – SP: Dialética, 2021.

MACEDO, A. A base de cálculo do ITBI e o REsp 1.937.821/SP. In: LEITE, G. S. Do Imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI: uma homenagem a Professora Maria do Livramento Bezerra. São Paulo: Dialética, 2022. p. 420-449. E-book: 1MB.; EPUB.

REsp 1.937.821/SP, Rel. Min. VICE-PRESIDENTE DO STJ, autuado em 22/01/2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=integra&documento\\_sequencial=146418131&registro\\_numero=20200120791&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20220303&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=146418131&registro_numero=20200120791&peticao_numero=&publicacao_data=20220303&formato=PDF). Acesso em 9 de out de 2023.

SABBAG, Eduardo. Direito Tributário Essencial. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786559640317/>. Acesso em: 01 mai. 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n. 2243516-62.2017.8.26.0000. São Paulo, 23 de maio de 2019. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 463, p. 158-159, mai. 1975. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/open.do> Acesso em: 11 out. 2023.