



ESPELHO DE RESPOSTA DA PROVA DISSERTATIVA

Considere a seguinte situação hipotética:

Tício arrematou imóvel em hasta pública ocorrida do Município de Vargem Grande do Sul, tendo oferecido para tanto lance de 400 mil reais. Voluntariamente, dirigiu-se à autoridade administrativa municipal a fim de promover o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), cuja alíquota, conforme lei municipal em vigor, estava definida em 3%. Entretanto, houve contradição entre os valores propostos por Tício e os exigidos pela autoridade administrativa, vez que Tício alegava que a alíquota deveria ter por base de cálculo o valor venal do imóvel, estimado em 300 mil reais. A autoridade administrativa, todavia, pretendeu lançar 16 mil reais referentes ao imposto devido, ou seja, com base no valor maior, e considerando o progresso da alíquota de 3 para 4%. Tício disse que registraria a carta de arrematação e procuraria seu advogado para consulta sobre a real base de cálculo de imposto em questão. Entretanto, teve o seu registro negado em razão do não recolhimento do imposto.

Para munir-se do conhecimento necessário na solução da controvérsia, a autoridade administrativa solicitou opinião técnica da Procuradoria Municipal. Na qualidade de Procurador Municipal, redija um parecer que, com base nas determinações normativas vigentes, esclareça sobre os pontos do conflito, defendendo todos os interesses da Administração dentro dos limites da lei, não deixando de discorrer sobre pontos atinentes à base de cálculo do ITBI no caso exposto, o momento correto do pagamento do tributo, a fundamentação jurídica da resolução de qualquer antinomia que houver sido levantada pelo candidato, e, por fim, sobre a possibilidade de progressão de alíquotas.

**SOLUÇÃO**

Base de cálculo do ITBI é o valor da arrematação. De acordo com entendimento consolidado do STJ, o valor REAL do imóvel é o do lance arrematação, e não o valor de mercado.

O imposto deve ser pago no momento do registro da arrematação.

Não pode haver progressividade de ITBI. Segundo a Sum 656, "é inconstitucional a lei que estabelece alíquotas progressivas para o imposto de transmissão *inter vivos* de bens imóveis - ITBI com base no valor venal do imóvel".

<http://www.direitodoestado.com.br/colunistas/joao-paulo-fanucchi-de-almeida-melo/da-base-de-calculo-do-itbi-nas-hipoteses-de-arrematacao-em-hasta-publica>

<http://www.vgsul.sp.gov.br/gabinete/leis/arquivos/cod-tribut/Lei2318-codtributario.pdf>