



Mouzalas, Borba & Azevedo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

A EXIGENCIA DO ITBI NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA- ILEGALIDADE-

O Presidente do SINDUSCON, **Dr. Irenaldo Quintans**, através da equipe de advogados especializados em direito tributário do escritório **MOUZALAS, BORBA & AZEVEDO ingressou com medida judicial** para assegurar o direito dos associados de não serem compelidos a efetuar de forma solidária o recolhimento do ITBI já nos contratos de promessa de compra e venda.

A Lei Complementar nº 56/2009 do Município de João Pessoa, alterou a hipótese de incidência conferindo novo aspecto temporal ao tributo, reputando ocorrido o fato imponible ou obrigação tributária no momento da promessa de compromisso de compra e venda, considerando a Construtora como solidária ao pagamento, caso o promissário comprador não o faça.

Porém, os Tribunais Superiores já definiram que o ITBI só é devido sobre as transações registradas no cartório competente e que **implique na efetiva transmissão da propriedade.**

A ILEGALIDADE NA EXIGENCIA DA DIFERENÇA DO ITBI QUANDO O PREÇO NEGOCIADO PELO IMÓVEL É SUPERIOR AO VALOR VENAL DECLARADO PELO FISCO.

É sabido que o ITBI é calculado pelo valor VENAL do imóvel. Este valor é apurado pela Secretaria de Arrecadação do Município. Todavia, o que vem ocorrendo é a cobrança do imposto sobre o PREÇO negociado do imóvel pelas partes, o que é FLAGRANTEMENTE ILEGAL.

O município de João Pessoa, através da Resolução nº 05/2002 emanada pela Corregedoria Geral de Justiça da Paraíba, alterou a hipótese de incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, atribuindo uma nova base de cálculo. Segundo a Resolução, caso as partes efetuem uma transação com preço superior daquele declarado pelo FISCO, o tributo ITBI será calculado pelo MAIOR valor, desconsiderando toda a interpretação do Código Tributário Nacional e Municipal.

Em busca de assegurar o interesse da categoria, o Presidente do SINDUSCON, **Dr. Irenaldo Quintans** através da equipe de advogados especializados em direito tributário do escritório **MOUZALAS, BORBA & AZEVEDO ingressou com medida judicial** para resguardar o direito do setor no recolhimento do tributo ITBI com base no valor VENAL do imóvel (que *não necessariamente corresponde ao valor pelo qual se efetuou a transação*).

Deste modo, os associados devem valer-se do seu direito para recuperar valores pagos indevidamente nos últimos 05 anos, bem como assegurar que tais atos não sejam reiterados. Para tanto delineamos o rol de documentos necessários: procuração, cartão de CNPJ, atos constitutivos/contrato social, comprovante de pagamento de ITBI, contrato de compra e venda do imóvel e laudo de avaliação do FISCO (no qual atribui o valor venal do imóvel).