

SUPER

REVISTA

26
ANOS



Edição 310 | Ano 26 | Maio 2021

www.superrevista.com.br - @super.revista - tvviadireta-web

SÃO ROQUE

Grupo atacadista, distribuidor e supermercadista inaugura sua 4ª loja em Feira de Santana



RUI SIMÕES

Três Castas Imports disponibiliza bons vinhos para os supermercados



HIDELFONSO VITÓRIO DOS SANTOS

O patriarca e fundador do Grupo São Roque foi homenageado pela família

03

Presidente da Abase, Humberto Souza, pede prioridade para a vacina

08

Abase completou, em abril, 48 anos de vida e relembra história

O ITIV DE SALVADOR E A PRESUNÇÃO DA MENTIRA!!

MARCELO N. NOGUEIRA REIS
Advogado Tributarista



Dentre as centenas de tributos existentes no País há o conhecido ITIV (Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de bens Imóveis) e o pagamento deste imposto se dá com a transmissão de propriedade de um imóvel. A base para cálculo do ITIV, legalmente, é o valor venal (valor de mercado) e nas operações de compra e venda é o valor da operação, ou seja, o valor da venda, que foi declarado na Promessa, no registro imobiliário e na Declaração de Imposto de Renda tanto do vendedor quanto do comprador.

Assim, conforme consta do próprio Código Tributário Municipal (Lei nº. 7.186/2006), em seu Art. 116, inc. I, nas transmissões em geral, a base de cálculo do ITIV **“é o valor dos bens ou direitos transmitidos”**, e este valor, obviamente, é aquele que consta dos documentos da operação, declarado pelas partes. Se o imóvel é vendido por R\$ 100 mil, esta é a base para cálculo do ITIV, e deveria ser pago desta forma.

Caso a Prefeitura discordasse deste valor, terá o direito de impugná-lo, para buscar o valor efetivo de mercado, e com isto se iniciaria um procedimento de acertamento de valor. Ou seja, a presunção deveria ser sempre pela verdade das declarações, considerando como corretos os valores informados pelas partes nas operações de compra e venda. E não podia ser diferente, pois todos devem ser considerados inocentes, até prova ao contrário.

Mas esta verdade jurídica não é assim praticada em Salvador, pois aqui é a Prefeitura quem diz quanto vale cada imóvel localizado em Salvador, e os tais valores já

estão até no site da Sefaz, para quem quiser pesquisar.

E aquela presunção da verdade, que existia antes, foi totalmente invertida, pois agora a presunção é da mentira, ou seja, pouco importa para o Fisco o valor real da operação, pois para pagamento do ITIV a base será o valor por ela arbitrado, que consta do seu site, a não ser, é claro, que o **“valor dela”** seja menor que o da operação.

Engraçado, não é? E o pior é que ninguém mais consegue pagar o ITIV se não for via site da Sefaz, indo no **“passo a passo”**, e obviamente travando a operação se a base de cálculo for menor do que o valor **“encontrado”** pela Sefaz.

Está tudo errado!! Valor venal obviamente é o valor de venda do imóvel, como já sacramentado pelo Judiciário há muito tempo, e não o valor que a Prefeitura acha que vale o imóvel. Esta presunção de que todos são mentirosos não pode prevalecer!! Deve merecer fé aquilo que pelo vendedor e comprador está declarado na Promessa de Compra e Venda, ou na Escritura e na Declaração de Imposto de Renda.

Para mim está tudo errado, como já disse, e mais uma vez nos deparamos com a presunção por parte do Fisco de que todos nós somos mentirosos e fraudadores. Não aceito isto, e caso eu venha a adquirir um imóvel não me submeterei a esta nova regra da Prefeitura. Paguei meu ITIV, como sempre fiz, sobre o valor efetivo da operação, e não sobre o valor que o Fisco acha que vale o imóvel. Se não me deixarem pagar o valor devido, então buscarei o Judiciário para depositar judicialmente a diferença. Simples assim!!

REVISÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL, EM DECORRÊNCIA DO AUMENTO EXPRESSIVO DO IGP-M

CAMILLA SILVA GALVÃO

Advogada do Fiedra, Britto e Ferreira Neto Advocacia Empresarial.
Pós-graduada em Direito Tributário pelo IBET. Pós-graduada em
Direito Empresarial pela Faculdade Baiana de Direito



Decorrido mais de 01 (um) ano desde o começo da pandemia Covid, os seus efeitos sobre as relações contratuais são cada vez mais sentidos pelos contratantes. Sobre o assunto, muito se tem questionado em relação a possibilidade de substituição do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) por outro índice de reajustes contratual, mesmo nas hipóteses em que o índice de reajuste foi livremente escolhido pelas partes quando da assinatura de um determinado contrato.

Isso porque, segundo informações veiculadas pela FGV¹, o IGP-M vem sofrendo altas históricas em decorrência da pandemia, acumulando quase 30% (trinta por cento) de aumento nos últimos 12 (doze) meses. O referido aumento está atrelado, principalmente, à alta do preço das commodities, aumento do dólar, desvalorização cambial, aumento da demanda interna durante a pandemia, dentre outros fatores.

Se tratando o IGP-M de índice geralmente utilizado para fins de reajuste de contratos prolongados no tempo, a exemplo das locações comerciais e prestações de serviços diversos, o seu aumento expressivo, sem dúvidas, traz impactos significativos para os contratantes, ensejando, muitas vezes, descumprimentos contratuais e, até mesmo, encerramentos.

Sem desconsiderar a liberdade contratual das partes e a necessidade de análise de cada situação em concreto, a revisão de um determinado contrato para modificação do índice de reajuste contratual, pode ser uma alternativa. O amparo legal para tal revisão é a efetiva ocorrência de situações nas quais ocorram mudanças significativas e supervenientes nas circunstâncias iniciais

vigentes à época da realização do negócio, oriundas de eventos imprevisíveis.

No caso específico da modificação do IGP-M por outro índice de reajuste contratual, as Partes contratantes devem observar, ainda, que a função do índice de reajuste no contrato é de recomposição do valor da moeda no tempo, de forma a manter o equilíbrio das contraprestações no decorrer da vigência do contrato.

Se o índice de reajuste escolhido entre as partes quando do termo inicial do contrato sofreu variação excessiva, onerando demasiadamente uma das partes e os custos de manutenção do contrato não refletem tal aumento, a modificação do índice de reajuste contratual pode se mostrar razoável.

O impacto que o aumento expressivo do IGP-M tem causado nas relações contratuais é tamanho, que o assunto vem sendo levado à Justiça com certa frequência. Apesar dos entendimentos divergentes, pode se afirmar uma tendência jurisprudencial pela modificação do IGP-M por outro índice de reajuste, a exemplo do IPC-A, quando demonstrado que IGP-M, além de não refletir a mera atualização do valor da moeda, não condiz com o aumento de proporcional dos custos para manutenção do contrato, causando, assim, um desequilíbrio contratual, com ônus excessivo para um dos contratantes.

Frisa-se, entretanto, que a questão deve ser analisada caso a caso, levando-se em consideração as características específicas de cada relação contratual, sobretudo com atenção para o tipo de contrato e os custos envolvidos para sua manutenção.

¹<https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>