

ITBI em Campinas entra na era digital

O que muda com o e-ITBI e
quais cuidados permanecem
nas operações imobiliárias



Um novo fluxo para declaração e pagamento

Previsto para entrar em operação no fim de outubro, o e-ITBI permitirá:

- declarar a transação pela internet;
- consultar o cálculo do imposto;
- emitir a guia e realizar o pagamento;
- obter a e-DTI com autenticação eletrônica;
- acompanhar o procedimento sem atendimento presencial.

O pagamento poderá ser feito inicialmente por Pix ou boleto.



Declaração sem análise fiscal prévia

O contribuinte informará:

- dados do imóvel e das partes;
- natureza da operação;
- valor da transação.

As informações poderão ser fiscalizadas posteriormente. Eventuais erros ou omissões podem resultar na cobrança de diferenças e penalidades.

Antes do envio, é fundamental a conferência e assessoria para evitar discrepâncias.



Cada transmissão exige um enquadramento

- operações onerosas podem estar sujeitas ao ITBI;
- doações e heranças estão, em regra, sujeitas ao ITCMD;
- integralizações de capital, reorganizações, partilhas e cessões exigem análise específica.

No planejamento patrimonial e sucessório, a estrutura jurídica escolhida interfere na tributação e na documentação.

A base de cálculo exige revisão

O e-ITBI cruzará o valor declarado com o valor apurado pelo Município.

Segundo o Tema 1.113 do STJ:

- a base corresponde ao valor de mercado;
- o valor declarado possui presunção de correção;
- sua revisão exige procedimento administrativo próprio;
- não cabe impor previamente valor de referência unilateral.

Se o cálculo eletrônico indicar valor superior, os critérios utilizados devem ser analisados antes do pagamento.

A análise deve anteceder a emissão da guia

Antes de declarar, é recomendável revisar:

- incidência, imunidade ou benefício fiscal;
- natureza jurídica da transmissão;
- base de cálculo e documentos comprobatórios;
- efeitos imobiliários, societários e sucessórios.

O procedimento será digital. A segurança tributária continuará dependendo de planejamento e documentação adequados.



A equipe do **Zanetti e Paes de Barros Advogados** está à disposição para avaliar os possíveis impactos das novas regras sobre cada operação.



 www.zpbadvogados.com.br

 [/zpbadvogados](https://www.instagram.com/zpbadvogados)

 [/zanettiepaesdebarrosadvogados](https://www.linkedin.com/company/zanettiepaesdebarrosadvogados)

