



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402258

DECISÃO MONOCRÁTICA

Remessa Necessária Cível Processo nº 1095920-82.2024.8.26.0053

Relator(a): EURÍPEDES FAIM

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público

Vistos.

Trata-se de reexame necessário da r. sentença de fls. 79/83, cujo relatório se adota e que concedeu a ordem no mandado de segurança impetrado por **AVANTI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, contra ato praticado pelo **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DAS RENDAS IMÓBILIÁRIAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, para determinar que o ITBI tenha como base de cálculo o valor da transação, vedado o uso do valor venal de referência.

Não foi interposto recurso voluntário.

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

O C. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp. nº 1937821/SP (Tema 1.113), submetido à sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu as seguintes teses:

- a) a **base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado**, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;
- b) o **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** (art. 148 do CTN);
- c) o **Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência** por ele estabelecido unilateralmente. (grifo nosso)

Dessa forma, ante o pronunciamento do C. Superior Tribunal de Justiça, Corte máxima



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

na análise de matéria infraconstitucional, forçoso o acolhimento de seus termos, na medida em que o acatamento de suas decisões em sede de julgamento de recurso repetitivo é medida que se impõe, não restando, com isso, hipótese para qualquer discussão sobre a matéria.

No caso dos autos, o Município alega que o procedimento adotado para arbitramento da base de cálculo do ITBI é legal, pois encontra amparo na legislação local, e que a base de cálculo do ITBI não é o valor da operação nem o valor arbitrado para o IPTU, representando valor diverso a ser por ele arbitrado.

Conforme fundamentação supra, a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, a ser declarado pelo contribuinte, cabendo à Fazenda Pública impugná-lo nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional sempre que for omissa ou não merecer fé, sendo vedado, porém, o arbitramento prévio pela municipalidade.

Ante o exposto, mantenho a respeitável sentença, nos termos do artigo 932, inciso IV, alínea “b”, do Código de Processo Civil, tendo em vista o entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.113.

Intime-se.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM
Relator