





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**4ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

O Ministério Público informou que não irá intervir no presente feito por não vislumbrar nenhuma das hipóteses para a sua intervenção (fls. 63/69).

*É o relatório.*

*Fundamento e decido.*

Primeiramente, pondero que o ITBI é tributo cujo lançamento é efetivado com a declaração do real valor da transação em relação ao imóvel pelos próprios particulares que transmitem o bem.

O valor do instrumento particular de compromisso de venda e compra, como no caso ora em análise, guarda mínima razoabilidade, principalmente diante da notória crise econômica que há tempos atinge o mercado imobiliário e que se alastrou para toda a economia.

Nesse sentido, o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de arguição de inconstitucionalidade, declarou inconstitucionais os dispositivos que obrigam o contribuinte a observar de forma cogente e automática a tabela do valor venal de referência, sendo que eventual arbitramento administrativo, retificador da base de cálculo, somente pode ocorrer excepcionalmente, diante de graves distorções de valor, fraude e outros atos ilícitos, cuja apuração ainda dependerá de regular processo administrativo.

Além disso, nos autos do Tema nº 1.113 do E. STJ, foi definida a seguinte tese: "*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.*"

**1140926-78.2025.8.26.0053 - lauda 2**

Por tudo isso, deve preponderar a adoção do valor do negócio



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**4ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

jurídico (instrumento particular de compromisso de venda e compra), e não o “valor venal de referência”.

Por fim, ressalto que caso não mereça fé o valor declarado pelo impetrante, pondero que a autoridade impetrada deverá observar o disposto no artigo 148 do CTN, devendo apenas arbitrar a base de cálculo do tributo mediante prévio processo administrativo com garantia do contraditório e da ampla defesa, sendo indevido eventual arbitramento unilateral e a possibilidade de impugnação apenas após a retificação da base de cálculo.

Ante o exposto, **julgo procedente a ação, concedendo a segurança e confirmando a liminar**, a fim de determinar que o ITBI seja recolhido com base no valor da compra, apenas com o acréscimo da correção monetária, contada da data do negócio que fixou o preço, vedada a incidência de juros e multa.

Custas pela parte impetrada.

Sentença sujeita ao reexame necessário (artigo 14, §1º da Lei nº 12.016/2009).

P.R.I.

São Paulo, 20 de maio de 2026.

*Antonio Augusto Galvão de França*

*Juiz de Direito*

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1140926-78.2025.8.26.0053 - lauda 3**