



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0001149004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2218921-18.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante -----, é agravado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 29 de outubro de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº: 2218921-18.2025.8.26.0000

Agravante: -----

Agravado: -----

Comarca: São Paulo

Voto nº 26436

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ITBI. DECISÃO REFORMADA.

I. Caso em Exame

Determinação, de ofício, da realização de prova pericial para apuração do valor de mercado do imóvel. O pedido visa à declaração do direito ao recolhimento do ITBI com base no valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

transação, em vez do valor venal de referência estipulado pelo município.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a utilidade da realização de perícia técnica para apuração do valor de mercado do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A utilidade da realização de perícia técnica não foi verificada no caso.

4. A tese firmada no REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1113) favorece o recolhimento do ITBI com base no valor da transação em detrimento ao valor de referência estipulado pela municipalidade. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A realização de perícia técnica é desnecessária quando não se verifica sua utilidade.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.937.821/SP, Tema 1113.

2

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ----- em face da decisão que, nos autos da ação por ela ajuizada contra o -----, determinou a produção de prova pericial para apuração do valor de mercado do imóvel objeto de transferência tributável pelo ITBI, considerando que a presunção de veracidade do valor da transação é relativa.

Alega a agravante que a ação foi ajuizada antes de

qualquer pagamento visando apenas a declaração de que o ITBI deve incidir sobre o valor da transação em detrimento do valor de referência estipulado pela municipalidade, conforme entendimento do STJ no julgamento do Tema nº 1113, que é de observância obrigatória pelos tribunais; não se trata de pedido de repetição de indébito a justificar a realização de perícia técnica para apuração do valor de mercado do imóvel



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

onerando as partes de forma infundada; o valor do negócio declarado pelo contribuinte goza de presunção de ser condizente com o valor de mercado e consta no Termo de Cessão assinado dotado de fé pública, não havendo o que se falar em autorização do juízo para que a Fazenda Pública instaure procedimento administrativo para verificar o valor do imóvel, visto que ela já está revestida de tal prerrogativa. Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e o posterior provimento para afastar a determinação de realização de perícia técnica.

O recurso foi recebido e processado com a concessão do efeito requerido, não tendo a municipalidade apresentado contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp nº 1.937.821/SP em sede de repercussão geral (Tema 1113), definiu que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado e que 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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional).

O julgado está assim ementado:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

(...)

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto,

4

incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). 7. *A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo”.*

Diante disso, a autora ajuizou a presente ação visando à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração de seu direito ao recolhimento do ITBI nesses moldes pura e simplesmente, em detrimento do valor venal de referência estipulado unilateralmente pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Sendo assim, não verifico presente a utilidade da realização de prova pericial para apuração do valor de mercado do imóvel, que não se encontra em discussão na lide.

No mesmo sentido são os julgados desta Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de repetição de indébito – ITBI – Valor venal de referência. Decisão que, de ofício, determinou a realização de perícia para apurar o correto valor do imóvel no momento da transmissão da propriedade. Desnecessidade da medida.

5

Valor da transação, declarado pelo contribuinte, revestido de presunção de veracidade, somente afastada por processo administrativo próprio, nos termos do art. 148 do CTN. Aplicação do Tema 1113 do STJ. Precedentes desta Câmara. Recurso provido.” (Agravado de Instrumento 2089027-86.2025.8.26.0000; Relator: João Alberto Pezarini; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 30/06/2025; Data de Registro: 30/06/2025).

“APELAÇÃO Mandado de segurança Município de São Paulo ITBI Apelação do Município Preliminar – Alegação de inadequação da via eleita Necessidade de produção de prova pericial – Não cabimento - Não há



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

necessidade de dilação probatória para concluir que o referido imposto deve ser calculado com base no valor da transação – Preliminar afastada – Mérito – Improcedência da ação - Cabimento do recolhimento do imposto com base no valor da transação em detrimento do valor venal de referência adotado pelo município – Impossibilidade de aplicação da Lei nº 11.154/91 com redação dada pelas Leis nº 14.125/2005 e 14.256/2006 – Valor de referência afastado no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP (Tema 1113) – Teses fixadas pelo STJ, que arredam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, inclusive como piso da tributação, fixando como

6

parâmetro da base de cálculo o valor da transação, declarado pelo contribuinte – Precedentes do STJ – Pedido subsidiário - Possibilidade de atualização monetária do valor da transação - Sentença reformada nesse ponto – Recursos oficial e voluntário parcialmente providos. - Apelação do impetrante – Encargos moratórios - Impossibilidade de aplicação antes do registro imobiliário – Inovação recursal – Questão não abordada na petição inicial – Recurso não conhecido nesse ponto - Inclusão do débito no PPI/2024 – Lei 18.095/24 – Previsão legal de inclusão no programa apenas para débitos reconhecidos e sobre os quais não haja qualquer questionamento – Caso em que o impetrante busca discutir a base de cálculo do imposto – Ausência de cumprimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos requisitos previstos na Lei do PPI/2024 – Impossibilidade de inclusão – Pedido subsidiário de recolhimento do ITBI com as reduções previstas no programa – Não cabimento - Se o apelante não cumpre os requisitos para ingressar no programa de parcelamento, ele não pode usufruir de seus benefícios paralelamente – Sentença mantida – Recurso não provido, na parte conhecida.”. (Apelação/Remessa Necessária 1044717-81.2024.8.26.0053; Relator: Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Repetição de indébito
7
– ITBI – Pagamento efetuado com base no valor venal de referência – Valor de aquisição do imóvel inferior ao valor de referência – Repetição do indébito da diferença
– Decisão que afastou a preliminar de incompetência do Juízo e determinou a realização de prova pericial para apuração do valor de mercado do imóvel – Controvérsia que não demanda produção de prova pericial complexa ou de difícil resolução – Art. 2º, §4º, e art. 10 da Lei nº 12.153/09 – Valor da causa inferior a 60 (sessenta) salários Competência absoluta na comarca onde estiver instalado o JEFAPZ – Decisão reformada – Recurso provido, com determinação, de ofício, da remessa dos autos ao Juizado Especial da Fazenda Pública.”. (Agravado de Instrumento*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2244183-04.2024.8.26.0000; Relator: Octavio Machado de Barros; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025).

Desse modo, acolhe-se o recurso para afastar a realização de perícia técnica.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

Raul De Felice

Relator