



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

9ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 8º andar - sala 805/806, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333 r2028, São Paulo-SP - E-mail:

sp9faz@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:

1043473-83.2025.8.26.0053

Classe - Assunto

Mandado de Segurança Cível - Suspensão da Exigibilidade

Impetrante:

Antonio Joao Adballa Filho

Impetrado:

Secretário das Finanças do Município de São Paulo

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **SIMONE GOMES RODRIGUES CASORETTI**

Vistos.

Da análise da inicial e documentos, verifico a relevância dos fundamentos invocados e o perigo de dano, diante da inconstitucionalidade do *valor venal de referência* como base de cálculo para o ITBI.

Na verdade, a lei municipal nº 14.256/06, que incluiu os artigos 7-A e 7-B da lei municipal nº 11.154/91, estabeleceu novo conceito de valor venal, em total afronta ao artigo 38 do Código Tributário Nacional (CTN), valendo-se de parâmetros diferenciados, contrariando a segurança jurídica e a legalidade.

O Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0056693-19.2014.8.26.0000, reconheceu a inconstitucionalidade dos artigos 7-A e 7-B, da referida lei.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1113, de repercussão geral, fixou a seguinte tese jurídica:

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.

Assim, afastados por completo o "valor venal de referência" e o valor do IPTU como base de cálculo para o ITBI, de acordo com o C. STJ, deve ser considerado o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

9ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 8º andar - sala 805/806, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2028, São Paulo-SP - E-mail: sp9faz@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

valor da transação, ainda que menor em relação ao valor do IPTU.

Quanto ao momento do fato gerador, procedem as alegações, pois somente ocorre com o registro do título aquisitivo junto ao cartório de imóveis. A partir do registro é que incide o ITBI, motivo pelo qual não há que se falar na incidência de juros de mora e multa. A atualização monetária é devida, pois é mera correção da moeda e não implica punição.

Neste contexto, **DEFIRO a liminar para reconhecer como (1) base de cálculo do ITBI o valor da transação/arrematação e (2) o ato de registro da transmissão do bem imóvel como momento de incidência tributária**, e, em consequência, afastar o valor venal de referência e os encargos moratórios (multa e juros de mora), como postulado.

No prazo de 15 dias, sob pena de revogação da medida (liminar) e extinção do feito sem resolução do mérito, em petição categorizada no SAJ como EMENDA À INICIAL, deverá o demandante recolher os valores assinalados na certidão de fl. 40.

Cumprida a diligência, notifique-se a autoridade coatora, para informações em 10 dias, e cientifique-se o órgão de representação judicial da pessoa jurídica interessada.

Oportunamente, ao Ministério Público.

A presente decisão servirá como ofício, podendo a parte encaminhá-la ao órgão competente e aos Cartórios Extrajudiciais para o integral cumprimento da liminar.

Intime-se.

São Paulo, 20 de maio de 2025.

SIMONE GOMES RODRIGUES CASORETTI

Juiz(a) de Direito

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