

# Juíza determina cálculo do ITBI sobre valor da transação

16/02/2025

A base de cálculo do Imposto sobre a Transferência de Bens Imóveis (ITBI) é o valor do imóvel negociado em condições normais de mercado, segundo tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça ao julgar o **Tema Repetitivo 1.113**.

Com esse entendimento, a 12ª Vara de Fazenda Pública de São Paulo determinou que o 2º Tabelião de Notas de São Paulo recolha ITBI calculado a partir do valor da transação de um imóvel. A decisão se deu por meio de liminar em um mandado de segurança apresentado pelo comprador do bem.

Segundo o processo, a conclusão da compra do imóvel depende do pagamento do ITBI. O imposto não foi pago porque o município estaria cobrando um valor calculado com base no valor venal de referência.

Citando a tese do STJ, a juíza Paula Micheletto Cometti considerou ilícita a realização prévia do procedimento administrativo de arbitramento pelo município.

“Dessa forma, em face da probabilidade do direito, concedo liminar para que o recolhimento do ITBI e dos emolumentos na operação descrita na inicial seja feito utilizando-se como base de cálculo o valor da efetiva transação. Anote-se que, segundo a mesma tese, isso não obsta o município de proceder ao arbitramento administrativo do valor de mercado do imóvel”, decidiu.

Para o advogado **Yuri Gallinari**, sócio do Yuri Gallinari Advogados, que representa o arrematante do imóvel, a decisão confere maior segurança ao mercado de leilões. “Isso também trouxe maior segurança para o arrematante, uma vez que ele pagará o imposto proporcional ao desembolso feito para registrar a transferência de propriedade na matrícula do imóvel”, disse.

**Clique aqui para ler a decisão**  
**Processo 1006208-47.2025.8.26.0053**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-fev-16/juiza-determina-calculo-do-itbi-sobre-valor-da-transacao-2/>

