

# Base de cálculo do ITBI é o valor normal de mercado, reitera o TJ-SP

13/07/2025

A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. O valor da transação declarado pelo contribuinte só pode ser questionado mediante a instauração de processo administrativo. As prefeituras não podem escolher a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente.

Esse foi o entendimento da juíza Simone Gomes Rodrigues Casoretti, da 9ª Vara de Fazenda Pública do Tribunal de Justiça de São Paulo, para reconhecer a ilegalidade da cobrança do ITBI com base no valor venal de referência, praticada pela Prefeitura de São Paulo.

Ao decidir, a juíza explicou que os documentos apresentados pelo autor demonstram perigo de dano, diante da inconstitucionalidade do valor venal de referência como base de cálculo para o IBTI.

“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”, registrou.

A magistrada também cita tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1113, de repercussão geral, que estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor transmitido em condições normais de mercado.

“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”, resumiu.

O autor foi representado pelo escritório **Weiss Advocacia**.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1043473-83.2025.8.26.0053**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-13/base-de-calculo-do-itbi-e-o-valor-normal-de-mercado-reitera-o-tj-sp/>



*Juíza reconheceu que cobrança de ITBI com base de cálculo no valor venal pela prefeitura de São Paulo é ilegal*