

ITBI deve ser recolhido com base no valor da transação do imóvel

30/06/2025

A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. Dessa forma, o município não pode arbitrar previamente a base do tributo com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente.

Esse foi o entendimento do juiz André Mattos Soares, da 4ª Vara do Juizado Especial da Fazenda Pública de São Paulo, para reconhecer o direito de um contribuinte a recolher o ITBI com base no valor da transação, e não no valor venal do bem, estipulado pelo município.

Ao decidir, o julgador explicou que a [jurisprudência](#) do Superior Tribunal de Justiça (Recurso Especial 1.937.821) é firme no sentido de que o cálculo do ITBI não está vinculado à base do IPTU, e que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade. Esta, disse o juiz, só poderia ser afastada mediante instauração de processo administrativo.

Na decisão, Soares declarou “ilegal a cobrança do ITBI com base no valor venal de referência” e determinou “que os valores corretos a serem recolhidos pela autora a título de ITBI do imóvel de matrícula no 57.900, registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, são os referentes ao valor da transação atualizado ao tempo do registro imobiliário”.

O contribuinte foi representado pelo escritório **Ricci & Grigoletto Advogados**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1002178-66.2025.8.26.0053

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-30/juiz-reconhece-direito-do-contribuinte-de-recolher-de-itbi-com-base-no-valor-de-transacao/>

