



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2580585 - SP (2024/0070104-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : **ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADOR** : **PEDRO LUIZ TIZIOTTI - DF035038**  
**AGRAVADO** : **O N W R (MENOR)**  
**REPR. POR** : **M L R**  
**AGRAVADO** : **S H W R**  
**ADVOGADO** : **RENATA LUCAS GUERATTO - SP309375**  
**INTERES.** : **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORES** : **FABÍOLA TEIXEIRA SALZANO - SP123295**  
                          **BERNARDO SANTOS SILVA - SP439786**

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITCMD. VALOR VENAL É IGUAL AO VALOR DE MERCADO DO BEM. TEMA 1.113/STJ. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de tese repetitiva, Tema 1.113/STJ, firmou entendimento referente à base de cálculo do ITBI nos seguintes termos: "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."

2. A questão debatida nos autos não se insere na temática definida no julgamento do Tema 1.113/STJ, visto que o caso em análise está relacionado ao recolhimento do ITCMD com base no valor venal do imóvel, apurado no lançamento para fins de IPTU ou ITR.

3. Agravo interno desprovido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 21 de agosto de 2025.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2580585 - SP (2024/0070104-2)

**RELATOR** : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE  
**AGRAVANTE** : ESTADO DE SÃO PAULO  
**PROCURADOR** : PEDRO LUIZ TIZIOTTI - DF035038  
**AGRAVADO** : O N W R (MENOR)  
**REPR. POR** : M L R  
**AGRAVADO** : S H W R  
**ADVOGADO** : RENATA LUCAS GUERATTO - SP309375  
**INTERES.** : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**PROCURADORES** : FABÍOLA TEIXEIRA SALZANO - SP123295  
BERNARDO SANTOS SILVA - SP439786

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITCMD. VALOR VENAL É IGUAL AO VALOR DE MERCADO DO BEM. TEMA 1.113/STJ. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de tese repetitiva, Tema 1.113/STJ, firmou entendimento referente à base de cálculo do ITBI nos seguintes termos: "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."

2. A questão debatida nos autos não se insere na temática definida no julgamento do Tema 1.113/STJ, visto que o caso em análise está relacionado ao recolhimento do ITCMD com base no valor venal do imóvel, apurado no lançamento para fins de IPTU ou ITR.

3. Agravo interno desprovido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ESTADO DE SÃO PAULO contra decisão monocrática proferida por esta relatoria (e-STJ, fls. 195-197), assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITCMD. VALOR VENAL É IGUAL AO VALOR DE MERCADO DO BEM. CONTEÚDO NORMATIVO DOS DISPOSITIVOS

LEGAIS INVOCADOS INAPTO PARA LASTREAR A TESE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais, o agravante sustenta que a tese defendida no recurso especial foi objeto de análise em julgamento de recurso especial repetitivo, Tema 1.113 /STJ, sendo necessário o retorno dos autos à origem para exercício do juízo de conformação.

Afirma que "é patente o *error in procedendo* da decisão agravada, que realizou juízo de admissibilidade de REsp cujo tema de fundo já foi examinado sob o rito dos repetitivos e, portanto, não deveria ser examinado novamente por essa E. Corte Superior, sob pena de subversão de toda a lógica de funcionamento do julgamento das demandas repetitivas, que envolve impedir com que o STJ julgue milhares de vezes processos que tratam de tema repetitivo, julgando-se, perante a instância extraordinária, apenas os casos pilotos" (e-STJ, fl. 203).

Sendo assim, requer a reconsideração da decisão agravada.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 211-212).

É o relatório.

## VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

De início, é preciso frisar que, de acordo com os Enunciados Administrativos n. 2 e 3/STJ, os requisitos de admissibilidade a serem observados pelos recursos interpostos neste Tribunal Superior são os previstos no Código de Processo Civil de 1973, se a decisão impugnada tiver sido publicada até 17 de março de 2016, inclusive; ou, se publicada a partir de 18 de março de 2016, os preconizados no Código de Processo Civil de 2015.

No caso em exame, tem aplicação a dinâmica processual estabelecida pelo Código de Processo Civil de 2015, uma vez que, à época da publicação da decisão que culminou na interposição do recurso especial, já estava em vigência o novo regramento processual.

Consta dos autos que o recorrente interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 139-154), com base na alínea *a* do permissivo constitucional, alegando afronta aos arts. 35, I, 38 e 97 do CTN.

O Tribunal de origem inadmitiu a insurgência (e-STJ, fls. 164-165), situação que ensejou a interposição do agravo (e-STJ, fls. 170-176), do qual, em decisão monocrática, esta relatoria conheceu para não conhecer do recurso especial (e-STJ, fls. 195-197).

Irresignado, o agravante interpõe o presente agravo interno.

Nas razões recursais, defende a existência de erro na apreciação do agravo em recurso especial, afirmando que, em virtude da existência de tese firmada sob o rito dos recursos repetitivos, Tema 1.113/STJ, o procedimento adequado seria a devolução dos autos à origem para o exercício do juízo de conformação.

Todavia, a irresignação não merece prosperar.

De fato, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de tese repetitiva, Tema 1.113/STJ, firmou entendimento a respeito da base de cálculo do ITBI nos seguintes termos: "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."

Confira-se ementa:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de

outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário:

por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

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, 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.

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: 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.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.937.821/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/2/2022, DJe de 3/3/2022.)

Contudo, a questão debatida nos autos não se insere na temática definida no julgamento do Tema 1.113/STJ, visto que o caso em análise está relacionado à base de cálculo do ITCMD.

Nesse sentido: AREsp n. 2.805.799/SP, AREsp n. 2.847.960/SP, AREsp n. 2.685.563/SP, e AREsp n. 2.571.031/SP.

Dessa forma, incabível a devolução dos autos à origem para a realização de juízo de conformação.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AgInt no AREsp 2.580.585 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0070104-2

Número de Origem:  
10079629220238260053

Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

### Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORES : FABÍOLA TEIXEIRA SALZANO - SP123295  
BERNARDO SANTOS SILVA - SP439786  
AGRAVADO : O N W R (MENOR)  
REPR. POR : M L R  
AGRAVADO : S H W R  
ADVOGADO : RENATA LUCAS GUERATTO - SP309375

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - ITCD - IMPOSTO DE  
TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADOR : PEDRO LUIZ TIZIOTTI - DF035038  
AGRAVADO : O N W R (MENOR)  
REPR. POR : M L R  
AGRAVADO : S H W R  
ADVOGADO : RENATA LUCAS GUERATTO - SP309375



INTERES. : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORES : FABÍOLA TEIXEIRA SALZANO - SP123295  
BERNARDO SANTOS SILVA - SP439786

### **TERMO**

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/08/2025 a 20/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Afrânio Vilela.

Brasília, 20 de agosto de 2025