



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RE nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1937821 - SP  
(2020/0012079-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO OG FERNANDES**  
**AGRAVANTE** : **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**ADVOGADOS** : **LUCAS MELO NÓBREGA E OUTRO(S) - SP272529**  
**FELIPE GRANADO GONZALES - SP239869**  
**RAQUEL CRISTINA DAMACENO - SP313007**  
**AGRAVADO** : **FORTRESS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **ANGELICA PIM AUGUSTO - SP338362**  
**FILIPE MARTIENA TEIXEIRA - SP356925**

### EMENTA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. DIREITO TRIBUTÁRIO. 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. TESE FIRMADA SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. TEMA. N. 1.113/STJ. RECURSO ADMITIDO COMO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA.

### DECISÃO

Trata-se de agravo interno interposto pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra decisão que negou seguimento a recurso extraordinário assim ementada (fl. 573):

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. OFENSA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO, DA AMPLA DEFESA E DO DEVIDO PROCESSO LEGAL. TEMA 660/STF. AUSÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL. VIOLAÇÃO DO ART. 105, III, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. AFERIÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. INEXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL. TEMA 181/STF. SEGUIMENTO NEGADO.

A parte agravante sustenta que (fl. 586):

[...] o v. aresto prolatado pelo STJ extrapolou os limites fixados pelo acórdão da Corte de origem e tratados na petição do recurso especial, pois afastou a utilização do valor venal para fins do IPTU como piso mínimo de tributação, bem como deixou de modular os efeitos da decisão, ainda que tenha alterado a jurisprudência até então dominante.

Alega que (fl. 587):

**[...] o aresto impugnado está em dissonância, outrossim, com o recente entendimento firmado pela Corte Especial do STJ no REsp 1.798.374/DF, DJe 21.06.2022, que notadamente trata do conceito constitucional de “causas decididas” previsto no art. 105, III, da CF, especificamente no que concerne à possibilidade de julgamento autônomo de IRDR, sem causa pendente de análise, bem como da respectiva interposição de recurso especial.**

Afirma que (fl. 588):

[...] equivoca-se a decisão agravada ao equiparar os casos tratados no ARE 748.371 (Tema 660/STF) e no RE 598.365 (Tema 181/STF), julgados sob a sistemática da repercussão geral, com a situação ora retratada nos autos, sendo, portanto, imperioso o exercício do direito de distinção (*distinguishing*).

Pondera que (fl. 590):

[...] a tese fixada no incidente de resolução de demandas repetitivas deve ser aplicada na própria demanda que lhe tenha dado origem e nos demais casos semelhantes, pendentes e futuros, respeitados os limites de sua instauração.

Requer o provimento do agravo para que o recurso extraordinário seja admitido e remetido ao Supremo Tribunal Federal.

É o relatório.

Compulsando-se os autos, verifica-se que a parte recorrente insurge-se contra acórdão julgado sob o rito dos recursos repetitivos, razão pela qual reconsidero a decisão agravada e, conseqüentemente, realizo novo juízo de admissibilidade do recurso extraordinário interposto.

Dos autos, verifica-se que o recorrente se insurge contra acórdão da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça que, no julgamento do Recurso Especial Representativo da Controvérsia n. 1.937.821-SP (Tema n. 1.113), fixou 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.

O STF, por meio de ofício encaminhado a todos os tribunais, recomendou que, nos feitos representativos de controvérsia, ainda que se vislumbre questão infraconstitucional, o recurso extraordinário seja admitido de forma a permitir o pronunciamento da Suprema Corte sobre a existência, ou não, de matéria constitucional no caso e, eventualmente, de repercussão geral.

Assim, diante da relevância da matéria debatida e considerando que o aresto recorrido foi proferido sob o rito do art. 1.036 e seguintes do Código de Processo Civil, entende-se ser o caso de remessa do recurso ao Pretório Excelso, na qualidade de representativo de controvérsia.

Ante o exposto, reconsidero a decisão agravada e, com fulcro no art. 1.036, § 1º, do Código de Processo Civil, admito o recurso extraordinário como representativo de controvérsia, com determinação de remessa dos autos ao Supremo Tribunal Federal.

Remetam-se os autos ao Supremo Tribunal Federal.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 21 de outubro de 2022.

MINISTRO OG FERNANDES  
Vice-Presidente