



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441848

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1002234-21.2024.8.26.0058, da Comarca de Agudos, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos VYTТА ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA-ME (E OUTROS(AS)), RENAN GOLINELLI ROCHITE, RAFAELA MARTINS AMARAL ROCHITE e THIAGO RODRIGO ROCHITI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOÃO ALBERTO PEZARINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 49.701 [DIGITAL]

Reexame necessário nº 1002234-21.2024.8.26.0058

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorridos: Vytta Assessoria Empresarial Ltda ME e outros

Comarca: Agudos

Reexame necessário – Mandado de segurança – ITBI - Ordem concedida para afastar o valor de referência, determinando que se observe o valor da transação. Aplicação do Tema 1113 do STJ – Tese fixada pelo STJ no julgamento REsp 1.937.821/SP - Sentença mantida em sede de reexame necessário. Recurso não provido.

Remessa necessária de sentença¹ (fls. 229/230) que concedeu parcialmente a ordem “*para o fim de autorizar o impetrante a utilizar como base de cálculo do ITBI o valor do negócio jurídico (...) resguardando o direito do Município impetrado de, em prévio processo administrativo, aferir a regularidade de tal recolhimento*”.

Custas *ex lege*.

Sem verba honorária por força do art. 25, da Lei n. 12.016/09.

Não houve recurso voluntário e os autos vieram em reexame necessário (fls. 235).

É o relatório.

Conforme fundamentou o Juízo, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento recurso especial nº 1.937.821, definiu a base de cálculo do ITBI e fixou as seguintes teses jurídicas:

“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

¹ Valor da causa em 09.10.2024: R\$ 36.683,78.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);”

Indevido, portanto, o cálculo do imposto sobre o denominado valor de referência apurado pelo Fisco municipal.

Posto isso, mantém-se a sentença e **nega-se provimento** ao reexame necessário.

João Alberto Pezarini
Relator