



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281386

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1004566-92.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICIPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, é apelado RAISE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao apelo e ao reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

RICARDO CHIMENTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 28793
Ano 2025

Apelação e Reexame Necessário n. 1004566-92.2024.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo
Recorrente: Juízo *Ex Officio*
Apelante: Município de São Bernardo do Campo
Apelada/Recorrida: Raise Empreendimentos e Participações Ltda.
Interessado: Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias da
Secretaria de Finanças do Município de São Bernardo do
Campo

Apelação e Reexame Necessário. Mandado de Segurança. ITBI. Sentença que concedeu a segurança, para determinar a utilização do valor da arrematação do imóvel sem a incidência de juros de mora como base de cálculo do ITBI. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Preliminar de inadequação da via eleita que deve ser afastada. Fato gerador do ITBI que só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro competente. Artigo 1.245 do Código Civil c.c. art. 110 do CTN. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa). Possibilidade, contudo, de atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP, de forma a preservar o valor real da base de cálculo. Precedentes. Sentença mantida. Recursos oficial e voluntário não providos.

I – Relatório

Trata-se de recursos oficial e voluntário de apelação interposto pelo **Município de São Bernardo do Campo** em face da r. sentença de p. 56/58, que, nos autos do Mandado de Segurança impetrado por **Raise Empreendimentos e Participações Ltda.**, concedeu a segurança pretendida, “para, ratificando a liminar deferida a fl. 35, declarar a ilegalidade do ato coator, determinando a utilização do valor da arrematação do imóvel, objeto da Matrícula n.º 126.318, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP. Inscrição Imobiliária: 001.033.008.086, sem a incidência de juros de mora, como base de cálculo do ITBI.”. Não houve condenação em honorários de sucumbência, nos termos do art. 25 da Lei n. 12.016/2009.

Em seu recurso (p. 67/74), a municipalidade apelante sustenta, em síntese, que (I) preliminarmente, o *mandamus* carece de pressuposto de admissibilidade, uma vez que a matéria alegada pela impetrante não se refere a qualquer direito líquido e certo, o qual deveria estar comprovado documentalmente desde a petição inicial, levando à inadequação da via eleita; (II) não só a transcrição no registro imobiliário, mas também a transmissão do domínio útil configura fato gerador do ITBI, o que no caso se deu pela assinatura da carta de arrematação do bem, que opera sua transferência econômica e torna certa a posterior ocorrência do registro; (III) ainda que houvesse vício no título aquisito a impedir seu registro, esse fato não teria relevância jurídica em face do que dispõe o art. 118 do CTN; (IV) o § 7º do art. 150 da CF/88 introduziu a figura do fato gerador presumido, devendo ser considerado em conjunto com a norma expressa no art. 13 da Lei Municipal nº 3.317/1989 (*“Art. 13 O lançamento será por homologação e o imposto deverá ser recolhido: I – Até a data da transação, se por instrumento público; II – Até 30 (trinta) dias após o ato da transação se realizada por instrumento particular, termo ou sentença judicial.”*); (V) não observado o prazo previsto na referida lei municipal, incidirão correção monetária, multa e juros moratórios, conforme previsto no art. 63 da Lei Municipal 1.802/1969; (VI) o lançamento se dá com esteio nas informações prestadas pelo próprio contribuinte, de forma que a atuação da municipalidade foi incontestavelmente legal. Pugna pela reforma da sentença, para extinguir o processo sem a resolução do mérito por ausência de pressuposto processual, ou para denegação da segurança.

A apelada/recorrida não apresentou contrarrazões, conforme certificado à p. 78.

O efeito suspensivo pretendido pelo apelante foi indeferido (p. 80 e ss.).

A d. Procuradoria Geral de Justiça declinou de sua manifestação nos autos (p. 89/94).

II – Fundamentação

Ab initio, deve ser rejeitada a preliminar de inadequação da via eleita veiculada pela parte apelante. Compulsando os autos, constata-se que a impetrante, ora apelada, instruiu a inicial com documento (p. 26) apto a comprovar que a municipalidade de fato lhe exige o pagamento de encargos moratórios por ocasião do recolhimento do ITBI devido pela transferência da propriedade do imóvel descrito nos autos, em virtude de arrematação em leilão judicial (p. 19/21). Sendo tal exigência justamente o suposto ato coator em debate, é desnecessária a produção de qualquer outra prova no caso.

Isso porque a controvérsia acerca da cobrança de ITBI (e eventuais consectários) exposta pela impetrante é eminentemente de direito, cingindo-se principalmente a determinar qual o momento de ocorrência do fato gerador do tributo na hipótese e, conseqüentemente, se há ou não legitimidade na cobrança de juros e multa de mora pelo fisco municipal.

No mais, a alegação preliminar do município apelante de ausência de direito líquido e certo se confunde com o mérito da demanda e com ele será analisada adiante.

No mérito, o recurso voluntário, tempestivo e isento de preparo, não comporta provimento. Nada a prover em sede de reexame necessário.

Sobre o ITBI, prescreve o artigo 156, II, da Constituição Federal de 1988 que compete aos municípios instituir imposto sobre *“transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como de cessão de direitos a sua aquisição”*.

O Código Tributário Nacional, por sua vez, no artigo 35 repete a mesma disposição, ao se referir à instituição de impostos sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, de bens imóveis.

No que diz respeito ao **momento do fato gerador do ITBI**,

há que observar o que dispõe o artigo 1.245 do Código Civil, c.c. o art. 110 do CTN:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

Portanto, ainda que haja lei municipal a exigir o recolhimento do tributo antes do registro do título translativo da propriedade perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, por força da reserva de lei complementar em normas gerais sobre matéria tributária, não pode ser outro o momento ensejador do fato gerador do tributo, que não aquele em que se realiza o registro da transmissão do bem imóvel, nos termos do que prescrevem a Constituição Federal (art. 156, I) e o Código Tributário Nacional (art. 35, I). Interpretação diversa sobre o momento da transmissão da propriedade e incidência do ITBI fere o art. 1.245 do Código Civil c.c. o art. 110 do CTN.

Cabe observar que o disposto no § 7º do art. 150 da CF/88, mencionado pelo apelante em suas razões recursais, refere-se às situações de substituição tributária e não tem aplicação às circunstâncias em exame nos presentes autos.

Outrossim, ao tratar do aspecto temporal do ITBI, Aires F. Barreto, em sua obra “Curso de Direito Tributário Municipal” (Saraiva, 2009, p. 291), leciona que:

“Em sendo um dos fatos tributários (geradores) do imposto a 'transmissão de bens imóveis', o momento da ocorrência do fato gerador, nestas hipóteses, é, ipso facto, o da transmissão da propriedade do bem.

Pelas regras de Direito Civil vigentes, a propriedade imobiliária transmite-se com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, somente nessa oportunidade é que se pode exigir o tributo. Nunca antes disso”.

Nesse sentido a jurisprudência do C. STJ. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CISÃO DE EMPRESA EM 2012. COMPETÊNCIA PARA RECOLHIMENTO DO TRIBUTO. GEORREFERENCIAMENTO EM 2014 QUE CONCLUI QUE O IMÓVEL PERTENCE A OUTRO MUNICÍPIO. FATO GERADOR QUE OCORRE SOMENTE COM O REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRECEDENTES DO STJ. TEMA 1124 DO STF. RECURSO PROVIDO. HISTÓRICO DA DEMANDA

(...) Afirma a agravante que em 2015 efetuou o registro de transferência da propriedade, momento esse que deve ser considerado o fato gerador.

4. Assim, a recorrente requereu administrativamente a repetição do indébito do ITBI daquilo que foi pago ao Município de São Manuel em relação ao imóvel que pertence ao Município de Igarapu do Tietê. O requerimento foi negado. O FATO GERADOR DO ITBI OCORRE COM O REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL 5. O acórdão de origem, ao decidir a controvérsia, assim consignou (fls. 333-336, e-STJ): "De acordo com o artigo 1245 do Código Civil, a transferência da propriedade apenas se concretiza, juridicamente, a partir do registro do respectivo título no Cartório de Registro de Imóveis competente. Dessa forma, antes do registro do título, a rigor, ainda não ocorreu o fato gerador do ITBI, tampouco sua obrigação. Vê se dos autos, que à época da ocorrência do fato gerador, a autora recolheu o tributo em favor do apelado, o qual constava da respectiva matrícula como o local da sede, não havendo em que se falar em repetição de indébito".

6. Como se observa, o acórdão concluiu: i) à época da ocorrência do fato gerador, o imóvel se localizava, conforme seu registro, no município de São Manuel, sendo ele, portanto, o credor do tributo; e ii) se a empresa tinha dúvidas quanto ao Município de localização do imóvel, deveria se valer de ação consignatória.

7. Constata-se que o acórdão recorrido afirma "que à época da ocorrência do fato gerador, a autora recolheu o tributo em favor do apelado, o qual constava da respectiva matrícula como o local da sede". Ou seja, a Corte local considerou, equivocadamente, ocorrido o fato gerador em 2012, com o ato que instrumentalizou o negócio da cisão parcial, quando o fato gerador ocorreu em 2015, com o registro da transferência imobiliária.

8. O STJ entende que, mesmo em caso de cisão, o fato gerador do ITBI é o registro no ofício competente da transmissão da propriedade do bem imóvel, em conformidade com a lei civil. Logo, não há como se considerar como fato gerador da referida exação a data de constituição das empresas pelo registro de Contrato Social na Junta Comercial. (AgInt no AREsp 794.303/RS, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 13.6.2019.) 9. Dessa forma, o fato gerador do ITBI ocorre, no seu aspecto material e temporal, com a efetiva transmissão, a qualquer título, da propriedade imobiliária, o que se perfectibiliza com a

consumação do negócio jurídico hábil a transmitir a titularidade do bem, mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Precedentes: EREsp 1.493.162/DF, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, DJe 21.10.2020; AREsp 1.425.219/SP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 1.3.2019; AREsp 1.542.296/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 29.10.2019; e AgInt no AREsp 1.223.231/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 27.6.2018. (...)

(AgInt no AREsp n. 1.760.009/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/4/2022, DJe de 27/6/2022) – grifamos.

Em casos análogos, assim já decidiu esta Colenda Câmara

Julgadora:

Reexame Necessário – Mandado de Segurança – ITBI – Fato gerador – Obrigação tributária que nasce com o registro do título translativo da propriedade no cartório de imóveis – O fato gerador ocorre quando do registro no competente cartório de registro de imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil, razão pela qual, antes do registro, não incidem juros e multa de mora, mas tão somente correção monetária – Precedentes do E. STJ, deste Egrégio Tribunal de Justiça e desta E. 18ª Câmara de Direito Público – Sentença concessiva mantida – Recurso oficial improvido.

(TJSP; Remessa Necessária Cível 1035594-93.2023.8.26.0053; Relator (a): Marcelo L Theodósio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/11/2023; Data de Registro: 27/11/2023)

Apelação e Reexame Necessário Mandado de segurança ITBI Base de cálculo REsp 1.937.821/SP (Tema 1113) do STJ Fixação das 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 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” Fato gerador Obrigação tributária que nasce com o registro do título translativo da propriedade no cartório de imóveis O fato gerador ocorre quando do registro no competente cartório de registro de imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil, razão pela qual, antes do registro, não incidem juros e multa de mora, mas tão somente correção monetária Precedentes do E. STJ, deste Egrégio

Tribunal de Justiça e desta E. 18ª Câmara de Direito Público
Sentença concessiva mantida Recursos oficial e voluntário
improvidos (TJSP; Apelação / Remessa Necessária nº
1017468-06.2023.8.26.0405; Relator(a): Marcelo L. Theodósio;
Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do
Julgamento: 17/01/2024)

**TRIBUTÁRIO. SENTENÇA QUE CONCEDE EM PARTE
SEGURANÇA E PERMITE RECOLHIMENTO DO ITBI,
CORRIGIDO MONETARIAMENTE, SEM A INCIDÊNCIA
DE JUROS E MULTA ANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.
PRONUNCIAMENTO ACERTADO. DEVIDA CORREÇÃO DA
BASE DE CÁLCULO, A FIM DE EVITAR
ENRIQUECIMENTO DOS CONTRIBUINTES E DANO AOS
COFRES PÚBLICOS MUNICIPAIS. ENCARGOS
MORATÓRIOS INDEVIDOS ANTES DO FATO IMPONÍVEL,
VERIFICADO COM O REGISTRO DO TÍTULO
TRANSLATIVO NA SERVENTIA PREDIAL. SENTENÇA
MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO, COM
OBSERVAÇÃO ATINENTE AO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO
APLICÁVEL À BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO (IPCA-E).
(TJSP; Remessa Necessária nº 1017794-23.2021.8.26.0053;
Relator(a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito
Público; Data do Julgamento: 19/02/2024)**

Nesse sentido, irretocável a conclusão do Juízo de origem de
que não são devidos encargos moratórios (multa e juros) até o **registro** da
transmissão do bem no cartório de registro de imóveis competente, sem prejuízo,
contudo, da incidência de correção monetária (a qual não constitui encargo
moratório, mesmo porque não altera o valor real devido).

Impõe-se somente a atualização do valor atribuído ao bem
imóvel desde a data da arrematação judicial até a data do registro imobiliário,
exatamente para que se mantenha o valor real, de modo a evitar o enriquecimento
sem causa daquele que tem a obrigação de pagar, em detrimento daquele que tem
o direito de receber.

**Destarte, mais não é preciso dizer e, ausentes motivos
para sua reforma, deve ser mantida a r. sentença recorrida, por seus
próprios fundamentos, aos quais se acrescentam os expostos neste voto.**

A fim de evitar o ritual de passagem estabelecido no artigo
1.025 do CPC/2015, a multiplicação dos embargos de declaração

prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do artigo 8º (em especial dos princípios da razoabilidade e da eficiência) e do artigo 139, II (princípio da duração razoável do processo), ambos do CPC/2015, para fins de “prequestionamento ficto” desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou nas suas razões e nas suas contrarrazões de recurso.

III – Conclusão

Diante do exposto, **nega-se provimento ao apelo e ao reexame necessário.**

RICARDO CHIMENTI
Relator
(Assinatura Eletrônica)