



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000300231

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1614251-46.2021.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado PARK GROVE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 18ª 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 Exmos. Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 27 de março de 2025

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 10994

Apelação nº1614251-46.2021.8.26.0090

Comarca: São Paulo

Recorrente: Município de São Paulo (exequente-excepto)

Recorrido: Park Grove Empreendimentos e Participações Ltda. (executado-excipiente)

Ementa: Execução fiscal – Débito de ITBI do exercício de 2015 exigido por meio do AIIM nº90.039.297-5 – Município de São Paulo – Dívida proveniente de integralização de capital social por meio de bem imóvel (conferência de bens) – Sentença que acolheu exceção de pré-executividade e julgou extinta a execução fiscal, com fundamento no art. 487, II, do CPC – Juízo a quo reconhecendo a prescrição quinquenal originária (art. 174, caput, do CTN), considerando o período transcorrido entra a data de vencimento da exação (11/12/2015) e a propositura da ação (06/07/2021) – Insurgência da Municipalidade – Não acolhimento – Execução fiscal que deve ser extinta, porém, por fundamento diverso do adotado pelo sentenciante – Reconhecimento da nulidade do lançamento e da CDA respectiva porque o fato gerador não ocorreu, no mínimo, até 05/09/2016 – Débito de ITBI objeto da execução fiscal que decorre da transferência de imóvel para fins de integralização de capital social, no entanto, pela documentação juntada, o lançamento foi efetuado adotando fato gerador anterior ao registro da integralização no CRI competente, em desacordo com o entendimento predominante no C. STJ a respeito da matéria – Observância do disposto no art. 1.245, do Código Civil – Se o fato era imponible no lançamento tributário, a consequência lógica é o reconhecimento da nulidade do lançamento e da CDA respectiva, sendo descabida a continuidade da execução fiscal ou a nulidade parcial do lançamento, já que isso implica na alteração do próprio lançamento fiscal exigido previamente, o que não tem respaldo jurídico – Precedentes – Extinção da execução fiscal mantida por fundamento diverso (art. 485, IV, do CPC), seguindo o pedido principal formulado pelo próprio executado – Verba honorária majorada – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pelo **Município de São Paulo** contra a r. sentença de fls.174/176, complementada às fls.186, que acolheu exceção de pré-executividade e julgou extinta execução fiscal ajuizada contra **Park Grove Empreendimentos e Participações Ltda.**, relativa a débito de ITBI do exercício de 2015 exigido por meio do AIIM nº90.039.297-5 (fls.1/2, 41 e 133), arbitrando verba honorária “no piso legal do art. 85, § 3º, do Código de Processo Civil”.

Anoto que a dívida é proveniente de integralização de capital social por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

meio de bem imóvel (conferência de bens – fls.133) e o Juízo *a quo* extinguiu o feito executivo, com resolução de mérito, com fundamento no art. 487, II, do CPC, reconhecendo a prescrição quinquenal originária (art. 174, *caput*, do CTN), considerando o período transcorrido entre a data de vencimento da exação (11/12/2015) e a propositura da ação (06/07/2021).

Inconformada, apela a Municipalidade defendendo a “não ocorrência de decadência e prescrição”, insistindo que “*O prazo decadencial para constituição de créditos tributários nos casos de concessão da imunidade do ITBI, sob condição resolutória, na integralização de imóveis ao capital social de empresa, inicia-se a partir do primeiro dia útil do exercício seguinte ao término do prazo para análise do período de preponderância na sua atividade*”, transcrevendo jurisprudência e invocando o disposto nos artigos 156, § 2º, I, e 36, 37 e 173, I, do CTN. Sustenta que, na hipótese, “sendo a transferência de 2015, há necessidade de esperar o encerramento dos exercícios de 2016 e 2017”, indicando que “o prazo decadencial se iniciaria em 01/01/2018 e terminaria em 31/12/2022”. De outra parte, alega que o “excipiente ingressou com pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI” na operação, o que foi afastado porque não foram comprovados os requisitos legais para a obtenção da imunidade, apontando, ao final, a “inexistência de nulidade da CDA”. Pugna, assim, pelo provimento do recurso “com a reforma da r. sentença, para fins de dar-se prosseguimento à execução fiscal” (fls.191/202).

Recurso tempestivo e dispensado de preparo, com contrarrazões (fls.208/234).

O apelado apresentou oposição à realização do julgamento virtual (fls.237).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso de apelação interposto pelo exequente-excepto.

O apelo, todavia, não merece provimento, pois correto o acolhimento da defesa apresentada (fls.5/22) e a extinção da execução fiscal, porém, por fundamento diverso do adotado pelo sentenciante, ressaltando que o pedido principal do executado foi a extinção da demanda, sem resolução de mérito, “nos termos do art. 485, IV, do CPC” (em especial fls.21).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Isso porque, antes de ser avaliada a eventual prescrição, verifica-se que o débito de ITBI objeto da execução fiscal decorre da transferência de imóvel para fins de integralização de capital social (fls.1/2, 41 e 133).

No entanto, pela documentação juntada, o lançamento foi efetuado adotando como fato gerador 11/12/2015 (fls.2 em especial), ou seja, data anterior ao registro da integralização no CRI competente, que sequer foi realizada, no mínimo, até 05/09/2016, conforme dados constantes da certidão expedida para a Matrícula nº239.476 do 15º CRI da Capital (fls.76/81).

Assim, tal lançamento tributário e o AIIM para imposição do ITBI estão em desacordo com o disposto no artigo 1245 do CC, mesmo porque, conforme assentado pelo E. STF no ARExtr. nº 1.294.696-SP, rel. Min. Luiz Fux, j. 11/02/2021, bem como pelo C. STJ, o fato gerador do ITBI ocorrerá quando do registro imobiliário da transferência da propriedade, ou seja, só se aperfeiçoa com o registro da transmissão no CRI. Neste sentido:

"TRIBUTÁRIO - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – FATO GERADOR - REGISTRO IMOBILIÁRIO - (C. CIVIL, ART. 530). A propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro respectivo título (C. Civil, Art. 530). O registro imobiliário é o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Assim, a pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o Ordenamento Jurídico". (REsp. 12 546/HUMBERTO) REsp 253364 / DF RECURSO ESPECIAL 2000/0029954-5 - Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma - Julg. 13/02/2001 - Pub. DJ 16/04/2001. p. 104. JBCC vol 190 p. 322 RJADCOAS vol. 23 p. 89).

"AGRAVO REGIMENTAL - TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO CONTRATUAL. NÃO- INCIDÊNCIA. 1. A jurisprudência do STJ as sentou o entendimento de que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. Somente após o registro, incide a exação. 2. Não incide o ITBI sobre o registro imobiliário de escritura de resilição de promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ou não se concretizar em contrato definitivo. 3. Agravo regimental desprovido. AgRg no Ag 448245 / DF. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO 2002/0050066-8 - Relator Min. Luiz Fux, Primeira Turma - Julg. 21/11/2002 - Pub. DJ 09/12/2002 p. 309 RDDT vol 89 p. 238 RNDJ vol . 38 p. 135).

“1. De acordo com os arts. 156, II da CF, e 35, I, II, e III do CTN, 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.” (EREsp n. 1.493.162/DF, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, julgado em 14/10/2020, DJe de 21/10/2020.)

Consequentemente, se a aquisição por meio da integralização (conferência de bens) sequer havia sido registrada até 09/2016, é indevido lançamento com vencimento em 11/12/2015 (fls.2) e, obviamente, a cobrança de multa e juros, observado o disposto no art. 1.245, do Código Civil. Nesse sentido:

Mandado de Segurança. ITBI. (...) 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. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa). (...)” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1032793-44.2022.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023)

No caso concreto, o registro da integralização não ocorreu, no mínimo, até 05/09/2016 (fls.76/81), e a CDA indica débito de ITBI do exercício 2015, vencido em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

11/12/2015 (fls.2), o que igualmente consta no AIIM (fls.133), a confirmar que o lançamento foi realizado adotando-se fato gerador anterior.

Esta Câmara tem mantido sentenças extinguindo execuções fiscais análogas, considerando a impossibilidade da cobrança antecipada do imposto, bem como a consequente nulidade do lançamento e da CDA respectiva, v.g.:

Apelação. Execução Fiscal. ITBI do exercício de 2009. Sentença que acolheu exceção de pré-executividade, e extinguiu a execução, com fundamento no art. 485, VI, c.c. art. 803, I, ambos do CPC, ante o reconhecimento da inoccorrência do fato gerador do ITBI. Insurgência da municipalidade. Pretensão à reforma. Desacolhimento. (...) Precedentes do STJ e do STF no sentido de que o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade imobiliária junto ao registro imobiliário competente. Exigência antecipada do imposto que se mostra indevida. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1589835-24.2015.8.26.0090; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 16/08/2021)

Apelação cível. Embargos à execução fiscal. ITBI do exercício de 2014 incidente sobre operação de integralização de capital social. Nulidade do lançamento. O fato gerador tributário do ITBI só ocorre com a efetiva transferência da propriedade, ou seja, com o registro da transação no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Precedentes dos tribunais superiores: STJ e STF, no tocante ao aspecto temporal do fato gerador. A exigência antecipada do tributo não apresenta juridicidade. A sentença julgou os embargos procedentes e deve ser mantida. Nega-se provimento ao recurso fazendário. (TJSP; Apelação Cível 1003960-07.2019.8.26.0090; Relatora: Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Municipais - Vara das Execuções Fiscais Municipais; Data do Julgamento: 31/03/2021; Data de Registro:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

31/03/2021)

Se o fato era imponible na data do lançamento tributário, a consequência lógica é o reconhecimento da nulidade da CDA respectiva, sendo descabida a continuidade da execução fiscal ou a nulidade parcial do lançamento, já que isso implica na alteração do próprio lançamento fiscal exigido previamente, o que não tem respaldo jurídico.

E se o fato era imponible pelo menos até 09/2016, inviável reconhecer a prescrição da dívida que, obviamente, nasce somente a partir do fato gerador.

Assim, confirmado que a presente execução fiscal está lastreada em título executivo nulo, patente a ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido do processo e a falta de interesse de processual da exequente, o que pode ser reconhecido de ofício por este Tribunal (nesse sentido: AgInt. no AREsp. nº 1.748.402-RS, rel. Min. Og Fernandes, j. 08/03/2022), correto o acolhimento da defesa e a extinção da execução fiscal, porém, sem resolução de mérito, na forma do art. 485, IV, do CPC, seguindo o pedido principal formulado pelo próprio executado (fls.21).

Mantida a extinção da ação, a verba honorária devida pela Municipalidade fica majorada para 12% (doze por cento) do valor dado à execução fiscal (R\$63.351,61 – fls.1), devidamente atualizado, na forma do art. 85, § 3º, I, e § 11, do CPC.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator