



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2061972-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ARTERIS PARTICIPACOES LTDA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2061972-63.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: ARTERIS PARTICIPAÇÕES LTDA.

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 36131

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – ITBI – Exercício de 2015 – Insurgência em face da decisão que indeferiu o requerido porque o parcelamento não se confunde com a quitação, não sendo cabível a pretensão de registro da transação imobiliária com o pagamento do tributo dilargado pelo prazo do parcelamento – Pretensão de proceder a transferência da propriedade do imóvel, utilizado para integralização do capital social da empresa, pelo sócio – Adesão ao PPI, incluindo o débito de ITBI, em 22.11.2021, em 120 parcelas - Parcelamento administrativo do débito traduz-se na confissão da dívida pelo devedor e suspende a exigibilidade do crédito (art. 151, II do CTN), mas não extingue a dívida tributária, devendo a execução fiscal ficar suspensa até a quitação do débito – Previsão legal que autoriza o parcelamento do ITBI não pode obstar a transferência de propriedade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis – Decisão reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de agravo de instrumento com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por **ARTERIS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, por meio do qual objetiva a reforma da decisão de fls. 37/38, integrada pela decisão de fls. 43, que indeferiu o requerido porque o parcelamento não se confunde com a quitação, não sendo cabível a pretensão de registro da transação imobiliária com o pagamento do tributo dilargado pelo prazo do parcelamento.

Em suas razões alega, em suma, que o débito executado foi objeto de parcelamento, que estão sendo adimplidas na data correta. E ao intentar efetuar a averbação

do imóvel de matrícula nº 210.480, junto ao 15º Registro de Imóveis de São Paulo, o tabelionato negou a averbação. Não cabe ao tabelião discutir o valor recolhido ou modalidade de regularização. Com a suspensão da exigibilidade em razão do parcelamento, caberia ao tabelião verificar o efeito cumprimento das parcelas vencidas da transação e ao Município verificar eventuais rompimentos, formalizando a averbação, consignando na matrícula a existência de acordo em curso com disposição da data de encerramento. Transcreve precedentes jurisprudenciais em favor de sua tese. Requer a reforma da decisão para reconhecer seu direito de proceder o registro na matrícula do imóvel, mesmo no curso do parcelamento.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido, mas atribuído efeito suspensivo (fls. 100/101).

Contraminuta a fls. 107/109.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Trata-se de execução fiscal que visa à cobrança de ITBI do exercício de 2015, do imóvel situado na Rua Edson, nº 640, ap. 271, SQL nº 086.089.0146-3, no valor de R\$ 175.618,51, distribuída em 02.07.2021.

Na data de 01.12.2021, o Município informou que a dívida foi incluída no parcelamento administrativo e requereu a suspensão do feito até eventual notícia de rompimento (fls. 04 dos autos originais).

A executada compareceu, informando que as parcelas estão sendo adimplidas na data correta e requereu a expedição de ofício ao 15º Registro de Imóveis autorizando a averbação da matrícula nº 210.48 para constar a ora executada como proprietária (fls. 06/08 dos autos originais).

E se insurge em face de decisão que indeferiu o requerido porque o parcelamento não se confunde com a quitação, não sendo cabível a pretensão de registro da transação imobiliária com o pagamento do tributo dilargado pelo prazo do parcelamento.

Com razão.

O ITBI incide no momento da efetiva transmissão do direito real sobre bem imóvel, que se dá com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do disposto nos artigos 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil.

E o parcelamento administrativo do débito traduz-se na confissão da dívida pelo devedor e suspende a exigibilidade do crédito, nos termos do art. 151, inciso VI do Código Tributário Nacional, mas não corresponde à transação, nem extingue a obrigação tributária, devendo a execução fiscal ficar suspensa até a quitação do débito.

No caso concreto, o valor cobrado na presente execução fiscal (ITBI) foi incluído no Programa de Parcelamento Incentivado – PPI, na data de 22.11.2021, em 120 (cento e vinte) parcelas (fls. 20/27 dos autos originais).

E ao tentar efetuar a transferência da propriedade do imóvel de matrícula nº 210.480 da 15º Registro de Imóveis de São Paulo, que foi utilizado para a integralização do capital social da empresa, houve recusa do tabelionato, sob o argumento de não haver liquidação do parcelamento, sendo necessária a quitação integral do débito.

O próprio Município de São Paulo autoriza o parcelamento do ITBI, nos termos da Lei Municipal nº 17.557/21. Portanto, o parcelamento do ITBI realizado e autorizado pelo Município não pode obstar a transferência de propriedade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, até porque o parcelamento está sendo cumprido.

Nesse sentido, precedentes desta Corte, cujas ementas transcrevo como razão de decidir:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA JUCESP - INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSMISSÃO DE PARTE IDEAL DE IMÓVEL A TÍTULO DE AUMENTO DE CAPITAL DA SOCIEDADE - EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO INTEGRAL DO ITBI, APESAR DA EXISTÊNCIA DE PARCELAMENTO DO TRIBUTO NO MUNICÍPIO - EXIGIBILIDADE DO DÉBITO TRIBUTÁRIO SUSPensa - INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ARTIGO 151, VI, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL - AFASTADA A EXIGÊNCIA, PARA INGRESSO DO TÍTULO NO FÓLIO REAL - DÚVIDA IMPROCEDENTE - APELAÇÃO

PROVIDA.” (TJSP, Conselho Superior da Magistratura, Apelação nº 1021958-08.2022.8.26.0114, Relator Desembargador Francisco Loureiro, Corregedor Geral da Justiça, j. 15.03.2024)

“Apelação - Mandado de segurança - ITBI - Acordo de parcelamento do débito efetuado pela impetrante - Exigência do Cartório de Registro de Imóveis de prévia quitação do débito - Inadmissibilidade - O fato gerador do ITBI só ocorre com a transferência efetiva da propriedade, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Aplicação dos artigos 1227 e 1245 e § 1º, ambos do Código Civil - Acordo de parcelamento que suspende a exigibilidade do imposto (art. 156, VI do CTN) - Pretensão da impetrante de efetuar o registro do imóvel mediante o pagamento parcelado do imposto - Admissibilidade - O próprio Município de São Paulo prevê em lei o parcelamento do imposto, sendo que tal fato não pode ser óbice à transcrição do imóvel no Cartório de Imóveis - Sentença reformada - Recurso provido.” (TJSP, 18ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1041190-05.2016.8.26.0053, Relator Desembargador Roberto Martins de Souza, j. 26.04.2018)

Dessa forma, de rigor a reforma da decisão para determinar a expedição de ofício ao 15º Registro de Imóveis de São Paulo para proceder a transferência de propriedade, junto a matrícula nº 210.480, para o nome da ora agravante, sem a exigência da quitação do ITBI.

Pelo exposto, meu voto dá provimento ao recurso, para reformar a decisão agravada, com o fim de determinar a expedição de ofício ao 15º Registro de Imóveis de São Paulo para proceder a transferência de propriedade, junto a matrícula nº 210.480, para o nome da ora agravante, sem a exigência da quitação do ITBI.

REZENDE SILVEIRA
Relator