



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335061

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1008743-42.2024.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante MUNICÍPIO DE JACAREÍ e Recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é apelado FERNANDO DOMINGOS CARVALHO BLASCO.

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 BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Apelação / Remessa Necessária nº 1008743-42.2024.8.26.0292

Apelante: Município de Jacareí

Recorrente: Juízo Ex Officio

Apelado: Fernando Domingos Carvalho Blasco

**Interessado: Diretor da Divisão de Fiscalização de Tributos Imobiliários - ITBI do
Município de Jacareí**

Comarca: Jacareí

Voto nº 31179

DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. CONCESSÃO DA SEGURANÇA. RECURSOS OFICIAL E VOLUNTÁRIO DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por tabelião de notas contra ato do Diretor da Divisão de Fiscalização de Tributos Imobiliários do Município de Jacareí, visando afastar a obrigação de fiscalizar o recolhimento do ITBI antes do registro do imóvel e a imposição de penalidade pecuniária.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é legal a exigência de fiscalização do recolhimento do ITBI por tabeliães antes da ocorrência do fato gerador, que é o registro do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. O fato gerador do ITBI ocorre com a efetiva transferência da propriedade, mediante registro em cartório, conforme art. 156, II, da CF e art. 35 do CTN.

4. A exigência de fiscalização prévia do ITBI por tabeliães é abusiva e ilegal, conforme precedentes do STF e TJSP, que declararam inconstitucionais dispositivos análogos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recursos oficial e voluntário desprovidos.

Tese de julgamento: 1. O fato gerador do ITBI ocorre com o registro do imóvel. 2. A exigência de fiscalização prévia do ITBI por tabeliães é ilegal.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 156, II; CTN, art. 35; CC, arts. 1.227, 1.245.

Jurisprudência Citada:

STF, RE com Agravo nº 1.294.969, Tema 1124; TJSP, Apelação e Remessa Necessária nº 1002002-48.2021.8.26.0564, Rel. Des. Octavio Machado de Barros, 14ª Câmara de Direito Público, j. 21/07/2023; TJSP, Apelação Cível 1039927-30.2019.8.26.0053, Rel. Raul De Felice, 15ª Câmara de Direito Público, j. 16/12/2019

Trata-se de mandado de segurança com pedido liminar impetrado por **FERNANDO DOMINGOS CARVALHO BLASCO** contra ato do **DIRETOR DA DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ**, alegando o impetrante, em síntese, que é tabelião de notas e sofre indevida obrigação de fiscalizar o recolhimento do ITBI antes do registro do imóvel. Requer a concessão da segurança para afastar referida exigência ilegal, bem como impossibilitar a imposição de penalidade pecuniária prevista nos artigos 156/157 da Lei Complementar nº 5/1992 do Município de Jacareí.

A liminar foi indeferida (fls. 174/175).

A autoridade impetrada prestou informações (fls. 197/200), sustentando a legalidade do ato administrativo. Preliminarmente, suscitou inadequação da via eleita. Pugnou pela denegação da segurança.

O Ministério Público opinou pela concessão da ordem (fls. 204/206).

A sentença de fls. 212/216 concedeu a segurança. Custas na forma da lei. Sem condenação em honorários advocatícios. Anotou o reexame necessário.

Recurso de apelação às fls. 243/247, buscando a reforma do julgado e reiterando, em suma, as alegações contidas nas informações.

Contrarrazões (fls. 253/258).

Parecer do Ministério Público opinando pela manutenção da sentença (fls. 272/273).

Há reexame necessário.

É O RELATÓRIO.

Os recursos oficial e voluntário não comportam provimento.

Inicialmente, observo que o impetrante não busca discutir lei em tese, mas apenas evitar os efeitos concretos do ato normativo, que prevê autuação e pena de multa pelo eventual descumprimento.

Quanto ao mérito, vejamos.

O art. 156, II, da Constituição Federal dispõe 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*.

Por sua vez, o artigo 35 do Código Tributário Nacional estabelece que:

“Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos e eles relativos, tem como fato gerador:

I- a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II- a transmissão a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia; III a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II”.

Nos termos do dispositivo legal acima transcrito, o fato gerador somente ocorre com a efetiva transmissão da propriedade, domínio útil ou outros direitos reais.

Ainda, conforme a legislação civil, somente poderão ser considerados fatos geradores do ITBI a transferência imobiliária devidamente registrada em Cartório de Registro de Imóveis:

“Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

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

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel (...)”.

Sobre o tema, o Supremo Tribunal Federal reafirmou seu entendimento de que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) só é devido a partir da transferência da propriedade, mediante registro em cartório imobiliário.

A questão foi objeto de análise no Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.294.969 com repercussão geral (Tema 1124), fixando a seguinte tese: *“O fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”*.

Sendo assim, não é possível exigir do tabelião prévia fiscalização do recolhimento do ITBI no momento da lavratura de escrituras públicas, nos moldes previstos nos arts. 156/157 da LCM nº 5/1992, antes mesmo da ocorrência do fato gerador, a denotar o caráter abusivo e ilegal da imposição.

Ademais, o Órgão Especial do E. TJSP, no julgamento do Incidente de Arguição de Inconstitucionalidade nº 0103847-15.2007.8.26.0053, decidiu serem inconstitucionais dispositivos de legislação análoga:

“Incidente de inconstitucionalidade - Artigos 19 e 21 da Lei n. 11.154/91, com a redação dada pela Lei n. 14.256/06 - Obrigação imposta aos notários e registradores de verificar o recolhimento de imposto e a inexistência de débitos relativos ao imóvel alienado, sob pena de multa - Dispositivos que afrontam tanto a competência da União para legislar sobre registro público, como a do Poder Judiciário para disciplinar, fiscalizar e aplicar sanções aos que exercem tais atividades - Ofensa específica aos artigos 5º, caput, 69, II, 'b' e 77 da Constituição do Estado - Procedência do incidente para declarar a inconstitucionalidade dos artigos mencionados.” (Rel. Des. Corrêa Vianna, julgamento em 05/05/2010)

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Ilegalidade da imposição do dever de fiscalização do recolhimento do ITBI aos tabeliães - Fato gerador que se dá com o registro imobiliário - CTN, art. 35 - CC, arts. 1.227 e 1.245 - Precedentes do TJSP - Sentença mantida - Recursos

desprovidos”. (Apelação e Remessa Necessária nº 1002002-48.2021.8.26.0564, Rel. Des. OCTAVIO MACHADO DE BARROS, 14ª Câmara de Direito Público, j. 21/07/2023)

“APELAÇÃO CÍVEL - Mandado de segurança - Município de São Paulo - Exigência do recolhimento do ITBI no ato de lavratura das escrituras públicas, com imposição de multa aos tabeliães, nos termos dos artigos 19 e 21 da Lei Municipal 11.154/91 - Insurgência contra sentença que denegou a segurança - Fato gerador que se opera somente com o registro da transferência do imóvel junto ao CRI - Interpretação dos artigos 35 do CTN e 1245 do Código Civil - Artigos 19 e 21 da Lei Municipal 11.154/91 e suas novas redações já declarados inconstitucionais pelo Órgão Especial deste Tribunal de Justiça (Incidentes de arguição de inconstitucionalidade nºs 0103847-15.2007.8.26.60053 e 0039688-47.2015.8. 26.0000, respectivamente julgados em 5/5/2010 e 26/8/2015) - Ilegalidade no ato de impor aos tabeliães a exigência de comprovação do pagamento do ITBI através de Leis Municipais - Sentença reformada - Recurso das impetrantes provido”. (Apelação Cível 1039927-30.2019.8.26.0053; Relator: Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 16/12/2019; Data de Registro: 17/12/2019)

No mesmo sentido, desta E. 18ª Câmara de Direito Público:

“TRIBUTÁRIO. ITBI. MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO. SENTENÇA QUE CONCEDE O "WRIT" E DESOBRIGA TABELIÃO DE EXIGIR COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO ANTECIPADO DO IMPOSTO PARA LAVRAR ESCRITURAS. RECURSO QUE REÚNE CONDIÇÕES DE ADMISSIBILIDADE. ALEGADA IMPETRAÇÃO CONTRA LEI EM TESE. INOCORRÊNCIA. IMPOSIÇÃO DE PENALIDADE AO NOTÁRIO. DESCABIMENTO. ÓRGÃO ESPECIAL QUE DECLAROU A INCONSTITUCIONALIDADE DOS ARTS. 19 E 21 DA LEI PAULISTANA N. 11.154/91. FATO GERADOR DO TRIBUTO QUE SE DÁ COM O REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NA SERVIENTIA PREDIAL. APELO DO MUNICÍPIO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO. O Município de São Paulo não pode obrigar Tabeliães a exigirem comprovação de recolhimento antecipado do ITBI, para a lavratura de escrituras públicas, com base nos arts. 19 e 21 da Lei Paulistana n. 11.154/91, declarados inconstitucionais pelo Órgão Especial desta Corte”. (Apelação / Remessa Necessária nº 1019850-92.2022.8.26.0053; Relator: Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 12/07/2022; Data de Registro: 12/07/2022)

Significa dizer que, a exigência prévia da comprovação do recolhimento do ITBI prevista na legislação municipal, antes da ocorrência do fato gerador, não se enquadra como dever de fiscalização que compete ao tabelião, razão pela qual tal imposição, bem como eventual penalização, mostra-se abusiva e ilegal.

Desta forma, o impetrante não pode ser responsabilizado pelas penalidades impostas em caso de descumprimento do(s) artigo(s) acima mencionado(s).

Portanto, correto o entendimento do juízo *a quo*, ao conceder a segurança.

Por fim, adoto o r. parecer do ilustre representante do Ministério Público, como razões de decidir.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos oficial e voluntário.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator