



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000355577

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067172-40.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados FUNDO DE FESTÃO DE ATIVOS DE CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS e MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ERBETTA FILHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

Apelação nº 1067172-40.2024.8.26.0053

Recorrente : **Juízo *ex officio***

Apelante : **Municipalidade de São Paulo**

Apelado : **MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S/A e Outro**

Interdo. : **Diretor do Departamento de Rendas Imobiliárias de
Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo**

Comarca : **São Paulo**

Voto nº 50.118.

**ITBI – MOMENTO DE INCIDÊNCIA -
Município de São Paulo – Pretendida segurança
para que o Município-impetrado se abstenha de
exigir o recolhimento do imposto antes do
registro do título translativo – Sentença
concessiva - Hipótese de incidência fixada no art.
35 do CTN – Transferência de propriedade que
somente ocorre com o registro do título no
competente Cartório de Registro de Imóveis –
Inteligência dos arts. 1.227 e 1.245 do CC –
Entendimento jurisprudencial do STJ –
Recursos não providos.**

V i s t o s .

Mandado de segurança preventivo
impetrado com vistas a que o ITBI incida apenas quando do
registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis,

Da sentença de fls. 251/253, prolatada
pela Meritíssima Juíza Cynthia Thomé, que concedeu a ordem,
apela a Municipalidade vencida pugnando, preliminarmente, pela
extinção do feito por inadequação da via mandamental, bem
como por ausência de pressuposto de constituição e de
desenvolvimento válido e regular do processo, assim como por

ausência de interesse processual, nos termos do art. 485, IV e VI, do CPC. Pelo mérito, busca a denegação da segurança, aos seguintes argumentos, em resumo: a exigência de pagamento do tributo antes mesmo do registro encontra-se em perfeita consonância com a legislação aplicável, não existindo, nem no artigo 156 da Constituição Federal, nem no artigo 35 do Código Tributário Nacional, determinação de que o fato gerador do ITBI seja o registro imobiliário do título; segundo o § 2º do art. 901 do CPC a Carta de Arrematação deverá conter, entre outros requisitos, “*a prova da quitação do imposto de transmissão*”; assim, a legislação processual de regência entende que o fato gerador do ITBI é a emissão do auto de arrematação; ocorrida a transmissão imobiliária pela celebração do negócio jurídico, não se pode deixar à livre escolha do arrematante do bem o momento da incidência do imposto; a atualização monetária também está prevista na legislação municipal, a ser aferida de acordo com a variação de índices oficiais (Lei Municipal 11.154/91, art. 15).

Regularmente processados, respondido o voluntário, da Municipalidade, dispensado o pronunciamento da douta Procuradoria de Justiça, tendo em conta suas reiteradas escusas em intervir em ações com o mesmo objeto da presente

É o relatório.

De se considerar, no caso, interposto o recurso oficial, por se tratar de sentença concessiva da ordem em mandado de segurança.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

A seguir, afasta-se de plano as preliminares levantadas no apelo.

Com efeito, revela-se desnecessária, na espécie, a produção de provas, sendo suficientes para o deslinde da questão os documentos acostados na inicial e as informações trazidas pela autoridade impetrada, em cotejo com a legislação municipal que se aplica ao caso.

Em segundo lugar, não prospera a alegação de falta de interesse processual, pois não está a parte obrigada a esgotar os recursos de que dispõe na esfera administrativa para só então reclamar o provimento jurisdicional almejado. Ademais, trata-se de clara pretensão resistida, de maneira que é plenamente verificada, no caso, a existência de interesse processual do impetrante.

Dito isso, não comportam provimento os recursos oficial e voluntário.

Examinando-se a questão atinente ao momento da ocorrência do fato imponível, mostra-se assistido de razão o contribuinte. É legítima a intenção de pagar o ITBI consoante os critérios de apuração vigentes no momento do registro do título aquisitivo no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Conforme expressa dicção do art. 35, inciso I do Código Tributário Nacional, o ITBI tem como fato gerador a transmissão da propriedade imobiliária. É nesse

dispositivo que se baseia o Município para exigir, no presente caso, o pagamento do imposto.

Por outro lado, não se pode negar que a transferência de propriedade, segundo a lei civil, ocorre apenas com o registro do título translativo no cartório de imóveis. Com efeito, o art. 1.245, *caput* do Código Civil dispõe que: “*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis*”. Disposição de igual teor é fixada também no art. 1.227, do mesmo diploma, *in verbis*: “*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*”.

Diante desses dispositivos legais, conclui-se que a hipótese de incidência tributária do ITBI somente adquire concretude fática quando os requisitos legais da alienação onerosa estão presentes: lavratura do título translativo e regular registro no cartório competente.

E esse tem sido o entendimento acolhido pelo Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, tal como se evidencia no recente julgamento do REsp. nº 1.504.055/PB (2ª Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, v.u., j. 17/03/2015), por meio do qual a Municipalidade de João Pessoa buscava situar a ocorrência do fato gerador do ITBI no instante da celebração do contrato de transferência imobiliária e não no momento do

registro do respectivo instrumento. Do v. acórdão então proferido, cita-se a ementa a seguir:

“TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. 1. O Tribunal a quo foi claro ao dispor que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. A partir daí, portanto, é que incide o tributo em comento. 2. O fato gerador do imposto de transmissão (art. 35, I, do CTN) é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente. 3. Recurso Especial não provido”.

Se a lei municipal estabelece momento anterior como aspecto temporal (art. 13 da Lei nº 11.154/91), ela o faz à revelia do que dispõe o Código Tributário Nacional e, por isso, não tem eficácia nesse tocante.

No plano da doutrina, cabe destacar o pensamento de AIRES F. BARRETO (Curso de Direito Tributário Municipal, Editora Saraiva, 30ª edição, 2009, página 291), nestes termos:

“O legislador, ao versar sobre o aspecto temporal da hipótese de incidência, tem a liberdade de eleger o momento inaugural em que se opera a transmissão ou qualquer outro átimo que se lhe posponha. Todavia, não pode fixar momentos de tempo antecedentes àquele em que se materializa a transmissão, pena de fazer nascer direito ao crédito, antes do surgimento da própria obrigação, que, a seu turno, só surge com a ocorrência do fato tributário”.

Não comportam acolhimento afirmações quanto a deixar ao exclusivo arbítrio da impetrante a fixação do

critério temporal de incidência.

Ora, estar o átimo da incidência tributária atrelado à vontade do sujeito passivo não representa necessariamente irregularidade ou vício.

Como se sabe, auferir renda, adquirir um imóvel, receber uma doação ou titularizar a propriedade de um automóvel são todos fatos geradores de impostos – respectivamente do Imposto de Renda, do ITBI, do ITCMD e do IPVA. Não obstante, e sem sombra de dúvidas, são também fatos que dependem de um ato de vontade do contribuinte. Afinal, cada um desses atos materiais pode ocorrer, ou não, a depender das decisões tomadas pelo sujeito passivo.

É preciso reconhecer, desse modo, que todos os tributos incidentes sobre atos dos contribuintes estão de certa forma atrelados ao seu arbítrio, ainda que outros fatores, igualmente, contribuam para a existência de obrigações tributárias. E se a própria ocorrência dos fatos impositivos sujeita-se a tais atos de vontade, quanto mais não se dirá do momento em que esses fatos efetivamente ocorrem. Daí não ter condições de prosperar a alegação formulada pelo Município.

Indubitável, portanto, ser indevida a exigência de pagamento do tributo antes do indigitado registro. Consequentemente, os recursos não comportam provimento neste aspecto.

Finalmente, no tocante à atualização da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Décima Quinta Câmara de Direito Público

base de cálculo do imposto, carece o Município de interesse recursal, porquanto a sentença recorrida manteve a incidência de correção monetária, a teor do que estatui o art. 97, § 2º do CTN.

Assenta-se, por fim, que a presente decisão não representa negativa de vigência a nenhum dos dispositivos invocados pelas partes.

Na conformidade do exposto, em suma, meu voto propõe negar provimento aos recursos.

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica