



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1004583-12.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido AM PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Nega-se provimento aos recursos voluntário e ex officio. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Reexame Necessário n. 1004583-12.2024.8.26.0053.

Recorrente: Juízo *Ex Officio*.

Recorrida: AM Participação e Administração de Bens Ltda.

Interessada: Prefeitura Municipal de São Paulo e outros.

Voto n. 57.886

REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - Demanda visando à exclusão dos encargos moratórios incidentes no recolhimento do ITBI – Cabimento - Fato gerador do tributo que apenas ocorre com o registro do título translativo da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente – Exegese dos artigos 1.227 e 1.245, caput e § 1º, do Código Civil - Vastos precedentes jurisprudenciais a respeito – Manutenção da r. sentença que se impõe – Reexame necessário desprovido.

Vistos.

AM PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. impetra o presente mandado de segurança, com pedido liminar (Proc. n. 1004583-12.2024.8.26.0053, da 5ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo), contra ato do **SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, alegando, em síntese, que arrematou um imóvel e a carta de arrematação foi expedida em 16.11.2023. Ocorre que está sendo indevidamente levado em conta, o fato do ITBI como sendo a data da arrematação do imóvel adicionado de multa, juros e correção monetária. Sustenta que o fato gerador só ocorre com o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, requer a concessão da liminar, e, ao final, seja concedida a segurança, para ver assegurado o

seu direito ao recolhimento do ITBI sem a incidência de juros e multa.

A liminar foi deferida (fls. 40/41).

Registre-se que a r. sentença foi proferida, concedendo a segurança para assegurar ao impetrante o direito de recolher o ITBI do imóvel arrematado, com a devida atualização monetária, sem a incidência de juros e multa, determinando-se o reexame necessário (fls. 73/76).

Na ausência de recurso voluntário das partes, subiram os autos a esta Corte em razão da remessa necessária.

É o relatório.

De fato, não há razões que justifiquem a reforma da r. sentença analisada.

Senão, vejamos.

A matéria controvertida no presente *mandamus* junte-se na definição do fato gerador do ITBI.

E o que se verifica é que *assiste razão à impetrante*, uma vez que o fato gerador do valor referente ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é a *transmissão, a título oneroso, por ato inter vivos, de bem imóvel*. Incidente o referido tributo, também, sobre a transmissão de direitos reais sobre os imóveis, exceto os de garantia, nos termos do art. 35, incisos I a III, do Código Tributário Nacional.

Tendo-se em vista, outrossim, que, no direito brasileiro, *a transmissão de propriedade se dá com o registro*, o referido fato gerador do ITBI há de se considerar como aperfeiçoado com a ocorrência deste ato, sem o que será descabida a cobrança do tributo em questão (arts. 1227 e 1225, *caput* e § 1º, ambos do Código Civil).

Sobre a questão, cabível a invocação da lição de ODMIR FERNANDES: “*aspecto temporal do fato gerador*. O momento da ocorrência do fato gerador do imposto de transmissão *inter vivos*, de competência municipal, surge com a materialização da transmissão da propriedade do imóvel, pelo registro imobiliário, conforme entendimento dos Tribunais superiores. A

doutrina entende que a obrigação surge com o *ato ou negócio* jurídico necessário e suficiente à transmissão dos direitos sobre o imóvel” (*Código Tributário Nacional comentado*, obra coletiva coordenada por Vladimir Passos de Freitas; Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 2ª edição, 2004, pgs. 120/121).

Calha a lembrança da seguinte decisão: “*ITBI. Fato gerador. CTN, art. 35, e Código Civil, arts. 530, I, e 860, parágrafo único. Registro imobiliário. 1. O fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da lei civil, com o registro no cartório imobiliário. 2. A cobrança do ITBI sem obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor. 3. Recurso ordinário conhecido e provido*” (STJ, 2ª Turma, ROMS 10.650/DF, rel. Min. PEÇANHA MARTINS, j. 16.06.2000, *DJ* 04.09.2000, *DJ* 04.09.2000, p. 135).

E ainda: “*ITBI. Fato gerador. Registro imobiliário (Código Civil, art. 530). A propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro do respectivo título (Código 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)*” (STJ, 1ª Turma, REsp 253.364/DF, rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, j. 13.02.2001, *DJ* 16.04.2001, p. 104, *RJIOB*, 1/16061).

No mesmo sentido: STJ, REsp 1066/RJ, rel. Min. GARCIA VIEIRA, 1ª Turma; j. 02.03.94; RSTJ 63/193; *DJ* 28.03.94, p. 6.291.

Esta Câmara, por sua vez, também compartilha do mesmo entendimento, conforme se afere das ementas abaixo colacionadas:

“Mandado de Segurança. **ITBI**. Arrematação de bem imóvel em hasta pública. Controvérsia acerca do momento de sua exigibilidade. **Ocorrência do fato gerador com o registro da transmissão do bem**. Entendimento sedimentado no STJ. **Base de cálculo valor da arrematação**. Nega-se provimento ao recurso, com manutenção da sentença reexaminada” (Apelação nº0012251-71.2012.8.26.0053, Relatora Desembargadora Beatriz Braga, j. 10.10.2013) (grifamos).

“Apelação. Mandado de Segurança. **ITBI**. Imposto

sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos. Sentença que denegou a segurança para manter a cobrança nos moldes exigidos pelo Município. Imóveis adquiridos em hasta pública. **Incidência do ITBI sobre o montante da arrematação** e não com base no valor venal atribuído pela Municipalidade. Decreto nº 46.228/05 do Município de São Paulo. Afronta ao princípio da legalidade. Inconstitucionalidade declarada pelo Colendo Órgão Especial. Pretensão da cobrança do imposto contando como fato gerador a data da arrematação. 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.** Concessão da segurança para que o tributo seja recolhido apenas no momento do registro da transmissão dos imóveis, calculado com base no montante da arrematação. Recurso provido” (Apelação nº 0002730-39.2011.8.26.0053, Relator Desembargador Roberto Martins de Souza, j. 12.09.2013) (grifamos).

“Mandado de Segurança – ITBI - Fato gerador - **Transmissão do bem imóvel, configurada com o registro do título no registro de imóvel** - Juros moratórios – Descabimento - **Base de cálculo do imposto - Valor da arrematação judicial** - Precedentes do STJ – Negado provimento aos recursos de ofício e apelação voluntária” (Apelação nº 0028313-90.2011.8.26.0161, Relator Desembargador José Luiz de Carvalho, j. 29.02.2013) (grifamos).

Vê-se, portanto, que, ao menos a julgar-se pela doutrina e jurisprudência majoritária, referentes à matéria aqui discutida, a pretensão da impetrante tem base legal, razão pela qual se afigura descabida a cobrança tributária feita pela Municipalidade nos moldes narrados pela impetrante, sobretudo considerando-se que a obrigação tributária nasce com o registro imobiliário do título translativo da propriedade, sendo descabidos, dessa forma, os acréscimos de multa e juros que o município entende por cobrar, salvo a correção monetária, que consiste em mera atualização da moeda (base de cálculo), desde a transação até a data do registro, pela Tabela Prática do TJSP, de forma a se preservar o valor real.

Sem maiores delongas, portanto, é de rigor a *manutenção* da r. sentença recorrida, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, aos quais se adicionam os do presente voto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com isto, **nega-se provimento** aos recursos voluntário
e *ex officio*.

WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI

Relator.