



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1612081-04.2021.8.26.0090, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado LIFAGURE PARTICIPAÇÕES LTDA.

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 ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

EUTÁLIO PORTO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49853.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1612081-04.2021.8.26.0090

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

APELADO: LIFAGURE PARTICIPAÇÕES LTDA

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. EXECUÇÃO FISCAL. ITBI. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO.

I. Caso em Exame

1. Execução fiscal proposta pelo Município de São Paulo contra Lifagure Participações Ltda, visando a cobrança de ITBI do exercício de 2016, no valor de R\$ 64.344,12. A executada opôs exceção de pré-executividade, alegando nulidade da CDA e da notificação, excesso de execução e inexistência de fato gerador do ITBI, pois não houve registro no Cartório de Registro de Imóveis. Sentença acolheu a exceção e extinguiu a execução fiscal.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na ocorrência ou não do fato gerador do ITBI sobre a transferência do imóvel para integralização ao capital social da excipiente, considerando a necessidade de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

III. Razões de Decidir

3. O art. 35 do CTN estabelece que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade, que se opera com o registro no CRI, conforme art. 1.227 do CC.

4. Jurisprudência do STJ e tese fixada pelo STF no Tema 1.124 confirmam que o fato gerador do ITBI ocorre com a efetiva transferência da propriedade mediante registro. No caso, não houve registro translativo de propriedade, afastando a incidência do ITBI.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O fato gerador do ITBI ocorre com o registro da transferência de propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. 2. Ausência de registro afasta a incidência do ITBI.

Legislação Citada:

CTN, art. 35; CC, art. 1.227; CPC, art. 487, I, art. 803, I, art. 85, §§3º, 4º, 5º e 11.

Jurisprudência Citada:

STJ, RMS 10650/DF, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, j. 16.06.2000; AgRg no REsp 1.309.667/RJ, Rel. Ministra Dida Malerbi, j. 05.04.2016; AgRg nos EDcl no AREsp 784.819/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, j. 17.03.2016.
STF, Tema 1.124.

RELATÓRIO

Trata-se de execução fiscal proposta pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO em face de LIFAGURE PARTICIPACOES LTDA, objetivando a cobrança de ITBI do exercício de 2016, no valor R\$ 64.344,12.

A executada opôs exceção de pré-executividade às fls. 06/30, alegando nulidade da CDA e da notificação, excesso de execução, cobrança em duplicidade e a inexistência de fato gerador do ITBI, pois não houve registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Impugnação da Municipalidade às fls. 104/108.

A sentença de fls. 109/112, proferida pelo MM. Juiz Rodrigo Pereira Angelim, acolheu a exceção de pré-executividade e julgou extinta a execução fiscal, com fundamento nos artigos 487, I e 803, I, do CPC, condenando a excepta a arcar com as custas e despesas processuais, bem como a pagar honorários advocatícios fixados no mínimo legal para cada faixa sobre o valor da execução, nos termos do artigo 85, §§3º, 4º e 5º do CPC.

Inconformada, a Municipalidade apelou às fls. 118/121, requerendo a reforma da sentença. Alegou o não cabimento da exceção de pré-executividade, bem como a inaplicabilidade do art. 35, inciso II do CTN, uma vez que a transferência destes direitos ocorreu quando do registro na Junta Comercial.

Recurso tempestivo e isento de preparo, com contrarrazões às fls. 126/131.

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

A questão controvertida diz respeito à ocorrência ou não do fato gerador do ITBI sobre a transferência do imóvel para integralização ao capital social da excipiente, que originou a cobrança do tributo objeto da execução fiscal.

Com efeito, o art. 35 do CTN dispõe que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou do domínio útil, como definidos na lei civil, situação que se opera com o registro no CRI, nos termos do art. 1.227 do CC.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que “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” (RMS 10650/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, j. 16/06/2000). No mesmo sentido os seguintes julgados: AgRg no REsp 1.309.667/RJ, 2ª Turma, Rel. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF-3ª Região), julgado em 05/04/2016, DJe 13/04/2016; AgRg nos EDcl no AREsp 784.819/SP, 2ª Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, julgado em 17/03/2016, DJe 01/06/2016.

No mesmo sentido a seguinte tese fixada pelo STF no Tema 1.124: “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”.

No caso *sub judice*, verifica-se da certidão de

matrícula de fls. 63/66 não ter havido nenhum registro translativo de propriedade a favor da excipiente a configurar fato imponible do ITBI em relação aos respectivos imóveis.

Com isso, a operação jurídica realizada no plano contratual, cuja consequência tem efeito jurídico entre as partes, não caracteriza hipótese de incidência do ITBI antes da realização do registro.

Assim, considerando que a ausência de fato gerador, deve ser mantida a sentença que acolheu a exceção de pré-executividade, extinguindo a execução fiscal.

Em razão da sucumbência recursal do Município e tendo em vista o que dispõe o Código de Processo Civil, notadamente no § 11 do art. 85, os honorários advocatícios fixados pelo Juízo *a quo* em 10% sobre o valor da execução (R\$ 64.344,12 em junho de 2021) majorados para 11%.

Face ao exposto, nega-se provimento ao recurso.

EUTÁLIO PORTO
Relator
(assinado digitalmente)