



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1069972-41.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrida ROSA MARIA GOMES RIZZO.

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 sem voto), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3618– 15ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 1069972-41.2024.8.26.0053

Recorrente: Juízo *ex officio*

Recorrida: Rosa Maria Gomes Rizzo

Origem: Comarca de São Paulo – Foro Central – 13ª Vara da Fazenda Pública

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. INCIDÊNCIA DE JUROS E MULTA AFASTADA. FATO GERADOR É O REGISTRO NO COMPETENTE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO OFICIAL DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Reexame necessário de sentença que concedeu mandado de segurança a Rosa Maria Gomes Rizzo contra o Secretário das Finanças do Município de São Paulo, autorizando o recolhimento do ITBI sem multa ou juros antes do registro da transferência do imóvel no Cartório competente.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o ITBI pode ser cobrado com multa e juros antes do registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

III. Razões de Decidir

3. O fato gerador do ITBI ocorre com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 35, inciso I, do CTN e art. 1.245 do Código Civil.

4. A exigência de multa e juros antes do registro é ilegal, pois viola os princípios da legalidade e segurança jurídica. A correção monetária é admitida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso oficial desprovido.

Tese de julgamento: 1. O fato gerador do ITBI ocorre no registro do título translativo. 2. Multa e juros não incidem antes do registro; apenas correção monetária é permitida.

Legislação Citada:

CTN, art. 35, inciso I; Código Civil, arts. 1.227, 1.245.

Jurisprudência Citada:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TJSP, Remessa Necessária Cível
1042754-38.2024.8.26.0053, Rel. Marcos Soares Machado,
15ª Câmara de Direito Público, j. 04.11.2024.

Vistos.

Trata-se de reexame necessário da sentença de fls. 67/70 que concedeu a ordem em mandado de segurança impetrado por ROSA MARIA GOMES RIZZO contra SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, nos seguintes termos:

Ante o exposto, CONCEDO A SEGURANÇA, com supedâneo no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para autorizar a impetrante recolher o ITBI relativo à aquisição do imóvel descrito na inicial (matrícula nº 86.391 do 10º Registro de Imóveis da Capital) sem incidência de multa ou juros relativos à momento anterior ao registro da transferência no competente Cartório de Registro de Imóveis, autorizada, entretanto, a correção monetária.

Sem recurso voluntário, os autos subiram ao Tribunal por força do reexame necessário, nos termos do art. 14, §1º da

Lei nº 12.016/2009.

É o relatório.

O recurso oficial não enseja guarida.

Cuida-se de mandado de segurança objetivando seja o ITBI recolhido sem a incidência de atualização monetária, multa ou juros.

Consta dos autos que a autora adquiriu o imóvel objeto dos autos em 30/09/2019 sem, contudo, efetuar sua transferência perante o cartório competente. Com a intenção de regularizar a situação, ao se dirigir ao Cartório de Registro de Imóveis, foi informada que teria que pagar, além do valor do ITBI propriamente dito, valor referente à atualização monetária, multa e juros no valor total de R\$ 44.775,50.

Com efeito, dispõe o art. 35, inciso I, do Código Tributário Nacional que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade imobiliária.

Por sua vez, o art. 1.245, caput, do Código Civil estatui que *“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”* e o §1º reza que *“Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”*

Ainda se extrai do artigo 1.227 do Código Civil, *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.”

Já o art. 110 do Código Tributário Nacional estabelece que *“A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias”*, o que importa concluir que a lei tributária, ao estabelecer as hipóteses de incidência, deve observar a definição, o conteúdo e o alcance dos institutos de direito privado, como os acima transcritos, de modo que a Municipalidade de São Paulo não pode alterar o aspecto temporal determinante do fato gerador do ITBI, como pretende (considerar o fato gerador a data da lavratura da escritura de venda e compra de modo a possibilitar a cobrança de multa e juros moratórios e não o registro na matrícula do imóvel, que é o título translativo), sob pena de violação aos princípios da legalidade e segurança jurídica.

Desse modo, a exigência de juros moratórios e multa

a partir da data da lavratura da escritura de venda e compra é ilegal na medida em que o fato gerador do ITBI se dá somente com o registro na matrícula do imóvel.

Admite-se, contudo, a atualização monetária do valor da transação, assim como entendeu a r. sentença.

A propósito, confira-se:

MANDADO DE SEGURANÇA. Suposto ato ilegal do Secretário de Finanças do Município de São Paulo que exigiu o recolhimento do ITBI, acrescido de multa e juros moratórios incidentes no período entre a data da arrematação e o registro da carta. Segurança concedida para assegurar ao impetrante o direito de recolher o ITBI, sem a incidência de juros ou multa. Remessa necessária. Fato gerador do ITBI que ocorre no momento do registro do título translativo (no caso, a carta de arrematação) no cartório de registro de imóveis (arts. 1.227 e 1.245, caput, do Código Civil, e art. 35, inc. I, do CTN). Impossibilidade de incidência de juros e multa de mora antes do registro da carta de arrematação, admitida apenas a correção monetária. Precedentes deste E. TJSP. Sentença mantida. Recurso oficial não provido. (TJSP; Remessa Necessária Cível

1042754-38.2024.8.26.0053; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024)

Destarte, no vertente caso, como o fato gerador do ITBI somente se aperfeiçoa quando da transmissão do bem (art. 35 do CTN), que se dá no momento do registro na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, correta a r. sentença ao conceder a segurança ao impetrante para garantir-lhe o direito de recolher o ITBI sem multa e juros moratórios incidentes antes do registro do título translativo.

Posto isso, **nega-se** provimento ao recurso oficial.

MARCOS SOARES MACHADO
Relator