



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398549

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1001214-73.2025.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado GHAMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

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 sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31467/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação/Remessa necessária Nº 1001214-73.2025.8.26.0053

Apelante/Recorrente: Município de São Paulo, Juízo ex Officio e outro

Apelada: Ghama Administração e Participação Ltda

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA – Município de São Paulo – Mandado de Segurança – Cessão de direitos – ITBI – Fato gerador – Obrigação tributária que nasce com o registro do título translativo da propriedade no cartório de imóveis – Inteligência do art. 35, do CTN e 1.245, do CC – Tese reafirmada pelo STF-Tema 1.124 (ARE 1.294.969), com repercussão geral – "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" – Sentença mantida – RECURSOS DESPROVIDOS.

Trata-se de Mandado de Segurança impetrado por GHAMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA contra ato do SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO objetivando seja reconhecido o direito líquido e certo de não recolher o ITBI referente à cessão de direitos relativos ao imóvel descrito na inicial, tendo em vista a inexistência de fato gerador do tributo, que somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade imobiliária, mediante registro no ofício competente.

Sobreveio a sentença de fls. 70/75 que concedeu a segurança, desobrigando a impetrante de recolher o ITBI decorrente da cessão dos direitos da escritura de venda e compra e cessão de direitos do imóvel, enquanto não houver registro imobiliário, bem como da cobrança de acréscimos legais (juros e multas) quando da efetiva transferência de propriedade, eis que o fato gerador do ITBI é a transferência da propriedade

caracterizada pelo registro imobiliário.

Inconformada, apela a municipalidade objetivando a reforma da sentença. Defende que a cessão de direitos em questão constituiu fato gerador da obrigação do ITBI pela celebração de negócio jurídico e não pela prática de ato registral. Ou seja, na hipótese dos autos, não se está a tributar compromisso de compra e venda, mas sim a cessão de direitos à aquisição da propriedade.

Requer seja dado provimento ao recurso, reformando-se a sentença recorrida para denegar a segurança.

Recurso regularmente processado com a oferta das contrarrazões de fls. 101/111.

É o relatório.

De rigor o desprovemento dos recursos voluntário e de ofício.

A impetrante, por meio da ação mandamental, visa garantir o direito líquido e certo de não lhes ser exigido o ITBI sobre a cessão de direitos relacionada a imóvel objeto de compromisso de compra e venda.

Portanto, o deslinde da celeuma perpassa, necessariamente, pela análise das hipóteses de incidências eleitas pelo legislador constitucional como autorizadoras da cobrança do ITBI.

Pois bem.

Não se desconhece que por força do comando inserto no inciso II do art. 156 da Constituição Federal, foi atribuída ao Município a competência para instituir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que tem como fato gerador a *“transmissão 'intervivos', 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 cessão de direitos a sua aquisição”*, conforme também disposto no art. 35 do CTN.

Por sua vez, é certo que, no Direito Civil, a transmissão

da propriedade imóvel no caso de compra e venda somente se verifica pela inscrição, no competente Registro de Imóveis, do título respectivo, a teor do que dispõem os artigos abaixo relacionados:

“Art. 530 - Adquire-se a propriedade imóvel:

I – pela transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis.”

“Art. 676 - Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição, no Registro de Imóveis, dos referidos títulos (arts. 530 I e 856), salvo os casos expressos neste Código.”

“Art. 1225 – São direitos reais:

VII – o direito do promitente comprador do imóvel;”

“Art. 1227 - 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. 1245 a 1247), 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.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

“Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

“Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

“Art. 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.”

Destaque-se que o compromisso de compra e venda (direito de natureza pessoal), sem o registro, não transfere a propriedade imóvel, não transfere direitos reais sobre imóveis, e muito menos cede

direitos relativos à aquisição da propriedade ou de outros direitos reais sobre imóveis. Portanto, o compromisso de compra e venda, em si mesmo considerado, não atrai a incidência do ITBI.

Deve-se também reconhecer que, em conformidade com a jurisprudência majoritária do STJ e deste TJSP, a hipótese de incidência do ITBI somente se aperfeiçoa com o registro da transmissão da propriedade do imóvel no cartório de registro de imóveis. Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. 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, RMS 10.650/DF, Rel. Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2000, DJ 04/09/2000, p. 135).

APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI Imóvel adquirido em hasta pública Insurgência do impetrado contra a decisão que determinou a base de cálculo e o aspecto temporal do fato gerador do respectivo tributo em desfavor de seus interesses Desacolhimento Base de cálculo que deve corresponder ao valor da arrematação judicial do bem - **Fato gerador que apenas ocorre com o registro do título translativo da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente Exegese dos artigos 1227 e 1245, caput e § 1º, ambos do Código Civil** - Vastos precedentes jurisprudenciais a respeito Manutenção da r. sentença de primeiro grau que se impõe Recursos *ex officio* e voluntário desprovidos. (TJSP; Apelação / Reexame Necessário 0031090-13.2013.8.26.0053; Relator (a):Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 08/05/2014; Data de Registro: 12/05/2014).

Não obstante, recentemente o E. STF reafirmou a jurisprudência dominante sobre a matéria no **Tema nº 1.124**, com acórdão de mérito do **Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.294.969/SP** publicado em 19.02.2021, fixando a seguinte tese: **“O fato gerador do imposto sobre transmissão 'intervivos' de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se**

dá mediante o registro”.

Conclui-se, portanto, que contratos de cessão de direitos, compra e venda ou as escrituras relativas a tais contratos, não ensejam a exação em debate. O fato gerador do ITBI só ocorre com o registro da escritura, instrumento apto a ensejar a transmissão da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis.

Vale dizer, em síntese, que a transferência da propriedade se perfaz com o registro do título translativo de propriedade, de modo que, antes do registro, não ocorre o fato gerador do ITBI, tal como reafirmado pelo STF quando do julgamento do **Tema 1.124 (ARE 1.294.969)**, acima indicado.

Em recentes casos análogos, esse tem sido o entendimento adotado por este E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ITBI – **Municipalidade de São Paulo – Cessão de direitos – Alegação de ausência de fato gerador** – Sentença que concedeu a ordem – Pretensão à reforma – **Não caracterização do fato gerador do ITBI quando se tem, apenas, instrumento particular de cessão de direitos e obrigações, sem registro no Cartório de Registro de Imóveis** – Manutenção da decisão recorrida – Recursos Oficial e Voluntário de Apelação da Municipalidade não providos. (Apelação nº 1056539-72.2021.8.26.0053, Rel.^a Des.^a SILVANA MALANDRINO MOLLO, j. em 22/06/2022)

ITBI – Município de São Paulo – Exação decorrente de cessão de direitos provenientes de contrato de compromisso de compra e venda – Hipótese de não subsunção ao fato gerador do imposto, por não se caracterizar em transmissão de propriedade de imóvel – 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 – Inexigibilidade do recolhimento do imposto antes do registro do título translativo – Entendimento consolidado no âmbito do STF no ARE 1.294.969 RG/SP, no qual se imprimiu o regime dos recursos repetitivos (Tema 1124) – Recurso não provido. (Apelação nº 1072740-42.2021.8.26.0053, Rel. Des. Erbetta Filho, j. em 15/06/2022)

TRIBUTÁRIO – ITBI – **ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS – AUSÊNCIA DE FATO GERADOR DO IMPOSTO, QUE OCORRE APENAS COM A**

TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, MEDIANTE REGISTRO DE TÍTULO TRANSLATIVO NA SERVENTIA PREDIAL. TRIBUTO MUNICIPAL INEXIGÍVEL – SEGURANÇA BEM CONCEDIDA – SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO –
Mera cessão de direitos possessórios sobre imóvel não enseja cobrança de imposto de transmissão 'inter vivos' – Fato gerador de ITBI ocorre apenas com a transferência da propriedade, mediante registro de título translativo na Serventia Predial. (Remessa Necessária nº 1000627-97.2020.8.26.0159, Rel. Des. BOTTO MUSCARI, j. em 30/05/2022)

Reexame necessário – **Mandado de segurança – Discussão relacionada ao momento da ocorrência do fato gerador tributário do ITBI** – A sentença concedeu a ordem almejada pelos impetrantes e deve ser mantida – **A materialização do fato gerador ocorre apenas com a efetiva transmissão do bem imóvel a título oneroso ou o da cessão de direitos, de forma que a cobrança do ITBI no ato de lavratura da escritura pública perante o Cartório de Notas é completamente inválida por ausência de substrato legal embasador – O tributo em questão só é devido a partir da transferência da propriedade imobiliária, efetivada mediante o registro do negócio jurídico junto ao Cartório de Imóveis competente – A questão inclusive foi analisada pelo Supremo Tribunal Federal em sede de repercussão geral (Tema 1124) – Na ocasião foi firmada a seguinte tese jurídica: *"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"* – Por conseguinte, diante da liquidez e certeza do direito invocado pelos impetrantes, nega-se provimento ao recurso oficial e mantém-se a sentença reexaminada. (Apelação nº 1077010-12.2021.8.26.0053, Rel.^a Des.^a BEATRIZ BRAGA, j. em 25/05/2022)**

AGRAVO INTERNO – Decisão monocrática que negou seguimento a recurso extraordinário – A matéria referente à incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário, é idêntica àquela examinada pela Suprema Corte, no *leading case* ARE 1.294.969/SP - TEMA 1124/STF– Nega-se provimento ao recurso. (Agravado Interno nº 1001040-92.2021.8.26.0477, Rel. Des. WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI, j. em 20/05/2022)

Por fim, não se admite a cobrança de multa e juros antes do registro do título translativo, sendo possível, unicamente, o cômputo da correção monetária, na medida em que esta visa tão somente à preservação do valor real da operação contra os efeitos corrosivos da inflação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como a fundamentação da sentença de primeiro grau proferida no caso concreto corrobora com o entendimento supramencionado, de rigor a sua manutenção, posto que a cessão de direitos não configura hipótese de incidência do tributo em questão, eis que ausente efetiva transmissão de direito da propriedade ou de qualquer outro direito real.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso voluntário e ao reexame necessário.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator