



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408553

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1099737-57.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e Recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é apelado ACURY PATRIMONIAL 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), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº.: 32897

APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO Nº: 1099737-57.2024.8.26.0053

COMARCA DE SÃO PAULO

APELANTE: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

APELADA: ACURY PATRIMONIAL LTDA.

JUÍZA DE 1º GRAU: LILIANE KEYKO HIOKI

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Reexame necessário e apelação interposta pelo Município de São Paulo contra sentença que concedeu parcialmente a ordem em mandado de segurança para afastar encargos moratórios sobre ITBI, mantendo a correção monetária.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar o momento da ocorrência do fato gerador do ITBI e a possibilidade de incidência de encargos moratórios antes do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

III. Razões de Decidir

O fato gerador do ITBI ocorre com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, conforme jurisprudência do STJ e STF.

Não há incidência de encargos moratórios antes da efetiva transferência da propriedade, mas a correção monetária é devida para recomposição do valor da moeda.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. O fato gerador do ITBI ocorre com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis. 2. A correção monetária é devida, mas não os encargos moratórios antes do registro.

Legislação Citada: Código Tributário Nacional, art. 35, I; Código Civil, art. 1.245.

Jurisprudência Citada: STJ, AgRg no AREsp 215.273/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 02/10/2015; TJ/SP, Apelação nº 0003309-84.2011.8.26.0247, Rel. Erbetta Filho, j. 14/08/2014.

Trata-se de reexame necessário e recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** contra a respeitável sentença de fls. 222/224, cujo relatório se adota e que concedeu parcialmente a ordem no mandado de segurança impetrado por **ACURY PATRIMONIAL LTDA.** contra ato praticado pelo **DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, para afastar a incidência dos encargos moratórios (multa e juros), porque o fato gerador do tributo ocorre com o registro do título, mantida, porém, a incidência de correção.

Nas razões de apelação (fls. 228/240) o Município alega que houve o fato gerador do tributo. Sustenta que o ITBI alcança três espécies distintas de transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, quais sejam: a transmissão de bens imóveis, por natureza ou acessão física; a transmissão de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; e a transmissão de direitos a aquisição de bens imóveis ou de direitos reais sobre imóveis. Aduz que a legislação municipal prevê explicitamente a tributação pelo ITBI, das cessões de direitos a aquisição de bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis. Afirma que se trata de tributação da riqueza manifestada pela celebração de negócio jurídico, e não pela prática de ato registral.

Vieram as contrarrazões (fls. 245/273).

Considera-se interposto o reexame necessário (art. 14, §1º da Lei nº 12.016/2009).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

DA CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS - ITBI

O Superior Tribunal de Justiça pacificou que o fato gerador do ITBI ocorre quando da transferência da propriedade do imóvel e se aperfeiçoa com o registro imobiliário da transmissão:

TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. 1. Rechaço a alegada violação do art. 458 do CPC, pois 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. Precedentes do STJ. 3. Agravo Regimental não provido. (STJ, AgRg no AREsp 215.273/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 02/10/2015, DJe 15/10/2012) (grifo nosso)

Outro não é o entendimento desta C. Câmara:

ITBI - Município de São Sebastião - Concessão de segurança para que a impetrada se abstenha de exigir o recolhimento do imposto em decorrência de cessão de direitos sobre imóvel - **Não subsunção da operação ao fato gerador do ITBI, por não se tratar, in casu, de transmissão de propriedade de imóvel** - Precedentes do STF e STJ - Recursos oficial e voluntário, da Municipalidade, não providos. (TJ/SP, Apelação nº 0003309-84.2011.8.26.0247, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Erbetta Filho, J. 14/08/2014, V. U.) (grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de repetição de indébito - ITBI - Lançamento do tributo com base em instrumento particular de **cessão de direitos possessórios - O fato gerador do ITBI só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil e com o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Ausência do fato gerador do tributo - Impossibilidade de cobrança** - Possibilidade de repetição de indébito indevidamente recolhido em 29/11/2011 - Precedentes do STF, do STJ e desta 15ª Câmara de Direito Público -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sentença mantida - Recurso improvido. (TJ/SP, Apelação nº 0003968-72.2013.8.26.0587, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Eutálio Porto, J. 04/09/2014, V. U.) (grifo nosso)

Assim, a cessão de direitos aquisitivos não pode ser considerada como ensejadora do fato gerador do tributo, uma vez que não caracteriza transferência da propriedade do imóvel. Nesse sentido, há recente julgado do C. Conselho Superior da Magistratura do TJSP:

REGISTRO DE IMÓVEIS - CESSÃO DE DIREITOS DE AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL - RECUSA FUNDADA NA FALTA DE RECOLHIMENTO DE ITBI - JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STF E NO STJ NO SENTIDO DE QUE NÃO INCIDE ITBI SOBRE O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, PORQUE NÃO TRANSFERE O DOMÍNIO DO IMÓVEL - RACIOCÍNIO QUE TAMBÉM SE APLICA À CESSÃO DOS DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR - RECURSO PROVIDO. (TJ/SP, Apelação nº 1002630-12.2014.8.26.0587, Conselho Superior da Magistratura, Rel. Xavier de Aquino, j. 15/12/2015, V. U.) (grifo nosso)

Esta C. Câmara também tem decisão no mesmo sentido:

AÇÃO DE DESCONSTITUIÇÃO DE LANÇAMENTO FISCAL - Município de São Sebastião - Instrumento particular de cessão de direitos - O fato gerador do ITBI se dá com a transmissão da propriedade, que, por sua vez, somente ocorre quando do Registro no Cartório Imobiliário - Impossibilidade da cobrança - Sentença mantida - Recurso improvido. (TJ/SP, Apelação nº 0023750-22.2009.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Rezende Silveira, J. 23/05/2013, V. U.)

Como visto, o imposto só será devido uma vez, com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

DO FATO GERADOR DO ITBI.

No que diz respeito ao momento da ocorrência do fato gerador do ITBI, a jurisprudência pátria tem entendido que a transmissão do imóvel tributável somente se realiza com a transferência da propriedade, conforme já decidido pelo E. Supremo Tribunal Federal:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. A obrigação tributária surge a partir da verificação de ocorrência da situação fática prevista na legislação tributária, a qual, no caso dos autos, deriva da transmissão da propriedade imóvel. Nos termos da legislação civil, a transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro. Assim, pretender a cobrança do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda implica considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponible. Agravo regimental a que se nega provimento. (STF, ARE 805859 AgR, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 10/02/2015, PROCESSO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ELETRÔNICO DJe-044 DIVULG 06-03-2015 PUBLIC 09-03-2015)
(grifo nosso)

Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade só se concretiza, juridicamente, mediante o registro do respectivo título no cartório competente.

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. (grifo nosso)

Consequentemente, antes do registro ainda não existe o fato gerador do ITBI, tampouco sua atinente obrigação, certo que nem promessa ou contrato de compra e venda, nem cessão de direito e nem mesmo escritura de compra e venda, apesar de quitados, irreatáveis e irrevogáveis, autorizam por si sós, a exação em debate.

Neste sentido já consignou o E. Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL. 1. Rechaço a alegada violação do art. 458 do CPC, pois 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.** Precedentes do STJ. 3. Agravo Regimental não provido. (STJ, Segunda Turma, AgRg no AREsp 215.273/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 02/10/2012, DJe 15/10/2012, V. U.) (grifo nosso)

Outro não é o entendimento desta C. Câmara:

REEXAME NECESSÁRIO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – MANDADO DE SEGURANÇA – SENTENÇA QUE ASSEGUROU O RECOLHIMENTO DE ITBI CONSIDERANDO COMO BASE DE CÁLCULO O VALOR DA OPERAÇÃO DE INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL, COM A INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS AO PATRIMÔNIO DA PESSOA JURÍDICA – MANUTENÇÃO DO JULGADO – A BASE DE CÁLCULO DEVE CORRESPONDER AO VALOR DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA – JUROS E MULTA – NÃO CABIMENTO – **FATO GERADOR DO TRIBUTO QUE SE DÁ COM O REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, NOS TERMOS DO ART. 1245 DO CC – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO OFICIAL NÃO PROVIDO.** (TJ/SP, Remessa Necessária nº 1057050-36.2022.8.26.0053, Rel. Amaro Thomé, 15ª Câmara de Direito Público, j. 16/05/2023, V. U.) (grifo nosso)

REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de segurança – ITBI sobre imóvel transmitido para integralização de capital social - Município de São Paulo – Sentença que concedeu a segurança para que o recolhimento do ITBI tenha como base de cálculo o valor do negócio, afastando o valor

venal de referência do município - Impossibilidade de aplicação da Lei 11.154/1991 com redação dada pelas Leis 14.125/2005 e 14.256/2006 - Valor de referência afastado no julgamento do REsp 1.937.821/SP (Tema 1113) - Teses fixadas pelo Superior Tribunal de Justiça, que afastam o valor venal de referência e desvinculam a base de cálculo do ITBI do valor venal para fins de IPTU, inclusive como piso da tributação, fixando como parâmetro da base de cálculo o valor da transação declarado pelo contribuinte - **Fato gerador do ITBI que se dá no momento da transferência da propriedade mediante o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Interpretação dos artigos 35 do Código Tributário Nacional e 1.245 do Código Civil - Indevida a cobrança de multa e juros moratórios antes do respectivo fato gerador** - Observância do novo regramento trazido pela Emenda Constitucional 113/2021, ficando estabelecido que a partir de sua vigência (9/12/2021), o montante será atualizado unicamente pela taxa Selic - Sentença mantida - Recurso oficial não provido, com observação. (TJ/SP, Remessa Necessária nº 1040972-64.2022.8.26.0053, Rel. Raul De Felice, 15ª Câmara de Direito Público, j. 12/04/2023, V. U.) (grifo nosso)

EXECUÇÃO FISCAL - ITBI - Exercício de 2013 - Município de São Paulo - Exceção de pré-executividade acolhida em primeiro grau - Extinção do feito, ante o reconhecimento da inexigibilidade do título executivo - **Integralização de imóvel ao capital social da empresa executada não levada à registro junto ao CRI - Ausência de fato gerador da tributação exigida - Antes do registro ainda não existe o fato gerador do ITBI, tampouco sua atinente obrigação, certo que nem promessa ou contrato de compra e venda, nem cessão de direito e nem mesmo escritura de compra e venda, apesar de quitados, irretratáveis e irrevogáveis, autorizam por si sós, a exação em debate** - Entendimento pacífico do E. STJ - Sentença mantida - Apelo da municipalidade improvido. (TJ/SP, Apelação nº 1552252-63.2019.8.26.0090, Rel. Silva Russo, 15ª Câmara de Direito Público, j. 14/12/2022, V. U.) (grifo nosso)

Portanto, não há que se falar em incidência de encargos moratórios antes da efetiva transferência da propriedade.

DA CORREÇÃO MONETÁRIA

A atualização monetária não está abrangida pelo tratamento dado aos encargos moratórios, uma vez que consiste na mera recomposição do valor da moeda.

Com isso, o transcurso do tempo entre a transação e o registro imobiliário faz surgir a necessidade de recomposição dos valores devidos, sendo o caso de se reconhecer a incidência de correção monetária.

Nesse sentido, precedentes desta C. Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL / REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ITBI sobre imóvel arrematado em leilão judicial. 1) Cobrança do tributo com base no valor "venal de referência" instituído pela Lei Municipal nº 14.256/2006 - Impossibilidade - Declaração de inconstitucionalidade dos artigos 7º -A, 7º-B e 12, da Lei nº 11.154/91, do Município de São Paulo, pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça - Base de cálculo que deve corresponder ao valor venal do imóvel para fins de IPTU ou ao valor da transação, prevalecendo

o que for maior - Tese fixada em IRDR pelo 7º Grupo de Câmaras de Direito Público - Sentença reformada em parte para determinar o cálculo do ITBI sobre o valor venal do imóvel utilizado para o lançamento do IPTU, em razão deste ser superior ao valor da transação. 2) Impossibilidade da cobrança de multa e juros, pois o fato gerador do ITBI só ocorre com a transferência efetiva da propriedade, com o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Precedentes do STJ. 3) **Incidência de correção monetária, em virtude do transcurso de tempo entre transação e o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis** - Inteligência do art. 97, § 2º, do CTN - Sentença parcialmente reformada - Recurso oficial provido e voluntário do impetrante improvido. (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação / Remessa Necessária nº 1018584-75.2019.8.26.0053, Rel. Eutálio Porto, j. 07/05/2020, V. U.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Omissão – Ocorrência – Acórdão que deixou de se manifestar acerca da incidência de atualização monetária – Admissibilidade – **Atualização monetária que não é encargo moratório – Embargos acolhidos para reconhecer a possibilidade de incidência de atualização monetária.** (TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, Embargos de Declaração Cível nº 1043888-81.2016.8.26.0053, Rel. Rezende Silveira, j. 13/08/2018, V. U.)

Assim, conforme constou na r. sentença, é devida a incidência de correção monetária.

Mantém-se, portanto, a r. sentença.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006).

Ante o exposto, meu voto propõe que se **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso. Reexame necessário realizado, mantido o dispositivo.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR