(220/2026-E)

Direito Registral. Recurso Administrativo. Pedido de providências. Exigência de comprovação de recolhimento de ITBI para averbação de distrato de compromisso de venda e compra. Sentença que julga o pedido procedente e mantém a exigência formulada. Recurso do interessado. O distrato de promessa de compra e venda não caracteriza transferência de propriedade ou cessão de direitos reais, consistindo na mera resolução do negócio jurídico antecedente, de modo que o correspondente cancelamento não corresponde a uma transmissão. Precedentes da jurisprudência consolidada que afastam a incidência do tributo na hipótese. Parecer pelo provimento do recurso, a fim de afastar a exigência e autorizar a averbação do cancelamento.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 56/65) interposto por **ADRIANO MASCARENHAS DE BARROS**, por intermédio de seu procurador constituído, contra a r. sentença (fls. 37/39) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, que julgou procedente o pedido de providências formulado pela Oficiala titular da serventia, declarando a legalidade da exigência de pagamento do ITBI para que seja possível a averbação do distrato do compromisso de venda e compra.

Nas razões de recurso, o recorrente pede a reforma da r. sentença, alegando, em síntese, que o compromisso que se pretende distratar não foi integralmente adimplido, de modo que jamais teria se consolidado a efetiva transmissão do domínio ou a cessão válida de direitos. Sustenta que o distrato possui natureza meramente extintiva e devolutiva, não configurando fato gerador do ITBI, que exige a efetiva transferência da propriedade perante o cartório competente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C1020.

Em contrarrazões (fls. 79/85), a Oficiala pugna pela manutenção da sentença, defendendo que o negócio jurídico desfeito implica em nova cessão de direitos reais, já que a promessa originária havia ingressado no fólio real, incidindo assim a regra tributária do Município.

A Douta Procuradoria de Justiça, por sua vez, ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 99/101), argumentando que a inscrição do compromisso na matrícula projetou um direito real que, ao ser revertido ao promitente vendedor pelo distrato, opera verdadeira recomposição patrimonial, fato que se subsume à hipótese de incidência do tributo.

É o relatório.

Opina-se.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

O cerne da controvérsia reside na legalidade da exigência, formulada pela 2ª Oficiala de Registro de Imóveis de Sorocaba e chancelada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, de pagamento do ITBI (ou respectiva isenção municipal) para que se proceda à averbação de um instrumento particular de distrato de compromisso de venda e compra (fls. 07/10), o qual afeta o registro R.11 efetuado na matrícula nº 69.426 (fls. 12/18).

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso comporta provimento, devendo ser reformada a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

O ITBI é tributo de competência municipal previsto no art. 156, inciso II, da Constituição Federal, cujo fato gerador se dá com a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C1020.

"transmissão "inter vivos", 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".

O Código Tributário Nacional, por sua vez, especifica, em seu art. 35, as três hipóteses de incidência do tributo, ao passo que o art. 110 do mesmo diploma veda expressamente que a lei tributária altere a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, vinculando, portanto, a configuração do fato gerador do ITBI às definições estabelecidas pelo Direito Civil.

Nesse contexto, o art. 1.245 do Código Civil é expresso ao dispor que a propriedade se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, acrescentando o seu § 1º que "[e]nquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel".

O art. 1.227 do mesmo diploma reitera que "[o]s 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".

Cuida-se, portanto, de premissa fundamental do sistema registral brasileiro: sem registro do título translativo da propriedade, não há transferência do domínio e, por consequência, não há fato gerador do ITBI.

No caso em tela, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra celebrado em 04 de janeiro de 2018 foi registrado no R.11 da matrícula nº 69.426 em 06 de setembro de 2019. Referido registro conferiu ao compromissário comprador, na dicção do art. 1.417 do Código Civil, o direito real à aquisição do imóvel frente a terceiros.

Esse direito real de aquisição, inserto no rol do art. 1.225, inciso VII, do Código Civil, é, porém, distinto do domínio pleno. Isso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C1020.

porque, enquanto este pressupõe o registro do título translativo, aquele não importa transmissão de propriedade, mas sim promessa de futura aquisição. Dessa forma, no momento do registro do compromisso de compra e venda não há transmissão do domínio ou de qualquer direito real diferente da expectativa aquisitiva, não sendo, portanto, fato gerador do ITBI.

O distrato, por sua vez, ostenta natureza jurídica meramente extintiva, ou seja, mediante mútuo dissenso, as partes desfazem o negócio jurídico anterior e retornam ao *statu quo ante*, sem que ocorra qualquer acréscimo patrimonial ou transmissão onerosa de direitos. Não há, no distrato, a constituição de nova obrigação, a entrega de novo bem ou o pagamento de novo preço. Trata-se da pura e simples extinção do vínculo negocial precedente.

Nessa linha, a jurisprudência predominante é firme ao assentar que o fato gerador do ITBI somente se aperfeiçoa com o registro do título translativo da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, sendo incabível a exação sobre o mero compromisso de compra e venda, sobre a cessão dos direitos do promitente comprador ou sobre o distrato desse mesmo instrumento, precisamente porque nenhuma dessas hipóteses importa efetiva transferência do domínio imobiliário.

Nesse sentido:

> *APELAÇÃO – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) – Fato gerado do ITBI se dá com o efetivo registro no respectivo cartório – Hipótese de Distrato. Não configurado a hipótese de incidência do ITBI – Direito ao registro do Distrato sem o recolhimento do ITBI. Compromisso de compra e venda que não configura fato gerador do imposto - RECURSO DESPROVIDO.* (TJSP; Apelação Cível 1016908-67.2016.8.26.0451; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Piracicaba - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C1020.



do Julgamento: 28/06/2018; Data de Registro: 05/07/2018)

MANDADO DE SEGURANÇA – ITBI - Município de Campinas – Em primeiro grau concedida a segurança – Pretendida incidência do aludido tributo sobre Compromisso de Venda e Compra - Tributação descabida – Ausência de fato gerador – Precedentes dos E. Tribunais Superiores e desta C. Câmara – Sentença mantida – Recurso oficial, único interposto, não provido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1027310-73.2024.8.26.0114; Relator (a): Silva Russo; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/06/2025; Data de Registro: 24/06/2025)

Compulsando os autos, verifica-se que o compromissário comprador Adriano Mascarenhas de Barros jamais adimpliu integralmente o preço ajustado, circunstância que inviabilizou a possibilidade de exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Diante do inadimplemento, as partes formalizaram o distrato do negócio, recompondo a situação registral anterior. Não houve, em momento algum, cessão voluntária dos direitos do promitente comprador a terceiro, nem qualquer transmissão patrimonial onerosa. O domínio do imóvel permaneceu, durante toda a vigência do compromisso e após o distrato, na titularidade do promitente vendedor Mário Maestrini Neto, conforme atestado pelo R.10 da matrícula.

Assim já decidiu o Conselho Superior da Magistratura deste E. Tribunal de Justiça em questão análoga envolvendo Registro de Imóveis:

REGISTRO DE IMÓVEIS - CESSÃO DE DIREITOS DE AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL - RECUSA FUNDADA NA FALTA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C1020.

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. (TJSP; Apelação Cível 1002630-12.2014.8.26.0587; Relator (a): Xavier de Aquino; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São Sebastião - 1ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 15/12/2015; Data de Registro: 03/02/2016)

Nessa toada, a argumentação da r. sentença e do parecer da Procuradoria-Geral de Justiça no sentido de que a "reversão" do direito decorrente do registro do compromisso de compra e venda é uma cessão tributável não se sustenta à luz do ordenamento e da jurisprudência dominante. O distrato não promove nenhuma (qualquer) transmissão, apenas extingue um direito real cuja finalidade última (= a transmissão futura) jamais se concretizou.

Acresce que o argumento de que a Lei Municipal nº 3.185/1989 preveria a incidência do ITBI sobre a cessão de direitos também não socorre a posição adotada na sentença recorrida. A competência tributária dos Municípios para instituir o ITBI, embora ampla na dicção do art. 156, inciso II, da Constituição Federal, está vinculada, por força do art. 110 do CTN, aos conceitos e definições do Direito Civil.

Assim, ainda que a lei municipal disponha sobre a incidência do imposto sobre "cessão de direitos", essa previsão somente pode alcançar as hipóteses em que haja efetiva cessão de caráter oneroso de direito real sobre imóvel para outra pessoa. Todavia, na hipótese dos autos, o distrato não cede direitos a terceiro, apenas os extingue, devolvendo as partes ao estado anterior sem qualquer contrapartida econômica pela restituição da situação jurídica.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C1020.

Cabe registrar que o MM. Juiz *a quo* referiu, na sentença, que a controvérsia acerca da incidência do ITBI sobre a cessão de direitos de aquisição de imóveis está pendente de definição definitiva pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema nº 1.124. Contudo, essa circunstância em nada altera a conclusão ora propugnada, uma vez que o objeto do presente recurso não é a incidência do ITBI sobre a cessão de direitos do promitente comprador a terceiro, mas sim a exigência do tributo quando do desfazimento do próprio negócio pela via do distrato, situação em que, como visto, há tão somente extinção do vínculo contratual.

Pelo exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta a Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele **DAR PROVIMENTO,** para o fim de reformar integralmente a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, determinando-se à 2ª Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba/SP que proceda à averbação do cancelamento decorrente do Instrumento Particular de Distrato, referente ao compromisso de venda e compra registrado no R.11 da matrícula nº 69.426, independentemente da comprovação do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C1020.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de junho de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Lucas Eduardo Bento Capelli, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1007094-48.2025.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação **como recurso administrativo e** a ele **dou provimento**, para o fim de reformar integralmente a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, determinando-se à 2ª Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba/SP que proceda à averbação do cancelamento decorrente do Instrumento Particular de Distrato, referente ao compromisso de venda e compra registrado no R.11 da matrícula nº 69.426, independentemente da comprovação do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007094-48.2025.8.26.0602 e o código 16C11E5.