



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
 Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

**DECISÃO**

**Secretário de Finanças do Município de São Paulo e outro -**

Processo nº: **1070255-35.2022.8.26.0053 - Mandado de Segurança Cível**  
 Impetrante: -----  
 Impetrado:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Maria Gabriella Pavlópoulos Spaolonzi

Vistos.

I) Folhas 118: Recebo como emenda à inicial. Anote-se.

II) Presentes os requisitos para a concessão da medida liminar.

A simples cessão de direitos, levada a efeito por Instrumento Particular de Cessão de Direitos, sem o necessário registro, não constitui fato gerador do ITBI. Da leitura do artigo 1.245 do Código Civil, observa-se que somente o registro imobiliário é instrumento apto à transmissão da propriedade imóvel.

E mais, sobre a ocorrência do fato gerador do ITBI, já há entendimento consolidado do C. Supremo Tribunal Federal:

*"Decisão: Trata-se de agravo cujo objeto é decisão que negou seguimento a recurso extraordinário interposto contra acórdão assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO. COBRANÇA, PELA MUNICIPALIDADE RÉ, DE DÉBITO ORIUNDO DA AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DO TRIBUTO EM VIRTUDE DA SUBSCRIÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE NÃO DESAFIA QUALQUER REPARO. PRECEDENTES DO E. STF E DO C. STJ.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

**INOCORRÊNCIA DO FATO GERADOR, QUE NO CASO DO ITBI É REALIZADO COM O REGISTRO IMOBILIÁRIO DO TÍTULO TRANSLATIVO DA PROPRIEDADE. INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ART. 35 DO CTN E ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA DEFINIÇÃO DOS INSTITUTOS PREVISTOS NAS NORMAS DE DIREITO PRIVADO A FIM DE AMPLIAR AS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA DO TRIBUTO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.** O recurso busca fundamento no art. 102, III, a, da Constituição Federal. A parte recorrente alega violação aos arts. 153, §7º, da Carta. A parte recorrente sustenta que foi tolhido seu direito a antecipação do fato gerador do ITBI, em ofensa a sua competência tributária. Defende que a lei do município que tão-somente estipulou o pagamento antecipado do ITBI. A pretensão recursal não merece prosperar, tendo em vista que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte. Confira-se: "DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE.

**ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. PRECEDENTES.** 1. Nos termos da jurisprudência da Corte, o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis. Precedentes. 2. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica majorado em 25% o valor da verba honorária fixada anteriormente, observados os limites legais do art. 85, §§ 2º e 3º, do CPC/2015. 3. Agravo interno a que se nega provimento, com aplicação da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC/2015." (ARE 934091 AgR / SP, de minha relatoria) "Agravo regimental em recurso extraordinário com agravo. 2. Direito Tributário. 3. ITBI. Fato



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

*gerador. Transferência efetiva da propriedade mediante registro em cartório. 4. Ausência de argumentos capazes de infirmar a decisão agravada. 5. Agravo regimental a que se nega provimento". (ARE 825019 AgR / RJ, Rel. Min. Gilmar Mendes) Diante do exposto, com base no art. 932, IV, c/c art. 1.042, § 5º, do CPC/2015 e no art. 21, § 1º, do RI/STF, nego provimento ao recurso. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica majorado em 25% o valor da verba honorária fixada da na instância anterior, observados os limites legais do art. 85, §§§ 3º, 4º e 5º, do CPC/2015. Publique. Brasília, 15 de fevereiro de 2017. Ministro Luís Roberto Barroso Relator Documento assinado digitalmente (ARE 1017555, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, julgado em 15/02/2017, publicado em PROCESSO ELETRÔNICO DJe-033 DIVULG*

*17/02/2017 PUBLIC 20/02/2017)"*

Sobre o tema, já manifestou-se o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação declaratória de inexistência de relação jurídica - ITBI Tutelā de urgência antecipada que suspendeu a exigibilidade do crédito tributário, nos termos do art. 151, V, do CTN – Probabilidade do direito demonstrada, pois o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis – Precedentes do TJSP, do STF e do STJ - Requisitos do art. 300, do NCPC, atendidos – Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2102539-20.2017.8.26.0000; Relator (a): Octavio Machado de Barros; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/01/2018; Data de Registro: 29/01/2018)".*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
 Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

Presentes os requisitos para a concessão da medida liminar, nos termos requeridos. Suficientemente demonstrada a probabilidade do direito, nos termos acima expostos. Outrossim, observa-se que o perigo na demora reside no fato de uma possível ineficácia da medida, caso venha a ser concedida somente ao final da demanda.

Pelo exposto, **DEFIRO A MEDIDA LIMINAR** para que seja afastada a exigência de prévio recolhimento do ITBI relacionada à cessão de direitos. O tributo deverá ser cobrado apenas em razão da transferência de propriedade com o devido registro na matrícula do imóvel.

Notifique-se o coator do conteúdo da petição inicial, entregando-lhe a segunda via apresentada pelo requerente com as cópias dos documentos, a fim de que, no prazo de dez dias, preste informações (artigo 7º, inciso I da Lei nº 12.016/09). **Tratando-se na espécie de processo que tramita pela via digital, com base no Comunicado nº 879/2016, é vedado o recebimento em meio físico (papel impresso) de informações, ofícios, relatórios ou outros documentos apresentados pela autoridade impetrada ou de seu assistente litisconsorcial, sendo obrigatório o uso do formato digital, seja através do peticionamento eletrônico pelos órgãos de representação judicial a ser preferencialmente utilizado, seja por meio do e-mail institucional da Unidade Cartorária (sp13faz@tjsp.jus.br) onde tramita o feito, em conformidade com o disposto no artigo 1206-A das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.**

Após, cumpra-se o artigo 7º, inciso II da Lei 12.016/09 (intimação do órgão que exerce a representação judicial da pessoa jurídica interessada).

Findo o prazo, ouça-se o representante do Ministério Público, em dez dias.

Após, tornem conclusos para decisão.

Cumpra-se, na forma e sob as penas da Lei, **servindo esta decisão como mandado.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL – FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Vd. Dona Paulina nº 80, sala 1005, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-020,  
Telefone: 11 32422333 ramal 2137, e-mail: [sp13faz@tjsp.jus.br](mailto:sp13faz@tjsp.jus.br)

Int.

São Paulo, 12 de dezembro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**