



## SENTENÇA

Processo Digital nº: **1062065-78.2025.8.26.0053**  
 Classe - Assunto **Procedimento do Juizado Especial da Fazenda Pública - Repetição de indébito**  
 Requerente: **Perez Imóveis Ltda**  
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Mattos Soares**

Vistos.

Não há pedido de gratuidade judiciária.

Relatório dispensado na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95, de aplicação subsidiária a este procedimento, consoante art. 27 da Lei nº 12.153/09.

**Fundamento e decidio.**

Trata-se de demanda em que alega a empresa requerente a integralização do capital social pela transferência de imóveis dos sócios, com alteração contratual devidamente registrada em dezembro de 2024, porém ao proceder o recolhimento do tributo (ITBI), em meados de maio de 2025, verificou que a municipalidade incluiu encargos moratórios, sob o fundamento de que houve atraso no recolhimento.

Aduz que não houve o fato gerador do tributo, que apenas se configura com a efetiva transferência da propriedade imobiliária junto ao registro competente, razão pela qual requer a restituição do valor pago a maior, a título de encargos moratórios.

Não há preliminares ou prejudiciais a serem verificadas.

Julgo o processo no estado em que se encontra, com fundamento no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o art. 155, inciso I, da CF dispõe que compete aos Estados e ao Distrito Federal, entre outros, instituir imposto sobre “*Transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos*”, enquanto o art. 156 prescreve que aos Municípios compete instituir, entre outros, imposto sobre “*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*” (g.n).

Com relação ao aspecto temporal do fato gerador do ITBI, há que observar o que

**1062065-78.2025.8.26.0053 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**5<sup>a</sup> VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, N° 80, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das Horário de Atendimento ao Pùblico << Informação indisponível >>**

dispõe o artigo 1.245 do Código Civil: “*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*”.

Conforme o ensinamento de Kiyoshi Harada:

"O fato gerador deste imposto é a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física (art. 79 do CC). A transmissão da propriedade imobiliária só se opera com o registro do título de transferência no Registro de Imóveis competente, conforme dispõe o art. 1.245 do Código Civil." ("Direito Tributário Municipal: Sistema Tributário Municipal", Editora Atlas, São Paulo, terceira edição, página 156).

Por sua vez, o **Tema 1.124** firmado pelo STF dispõe: "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".

Portanto, ainda que haja lei municipal a exigir o recolhimento do tributo antes do registro do título translativo da propriedade perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, por força da reserva de lei complementar em normas gerais sobre matéria tributária, não pode ser outro o momento ensejador do fato gerador do tributo, que não aquele em que se realiza o registro da transmissão do bemimóvel, nos termos do que prescrevem a Constituição Federal (art. 156, I) e o Código Tributário Nacional (art. 35, I). Interpretação diversa sobre o momento da transmissão da propriedade e incidência do ITBI fere o art. 1.245 do Código Civil c.c. o art. 110 do CTN.

Nesse sentido são os precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, vejamos:

TRIBUTÁRIO. SENTENÇA QUE CONCEDE EM PARTESEGURANÇA E PERMITE RECOLHIMENTO DO ITBI, CORRIGIDO MONETARIAMENTE, SEM A INCIDÊNCIA DEJUROS E MULTA ANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRONUNCIAMENTO ACERTADO. DEVIDA CORREÇÃO DA BASE DE CÁLCULO, A FIM DE EVITAR ENRIQUECIMENTODOS CONTRIBUINTES E DANO AOS COFRES PÚBLICOS MUNICIPAIS. ENCARGOS MORATÓRIOS INDEVIDOS ANTES DO FATO IMPONÍVEL, VERIFICADO COM O REGISTRO DOTÍTULO TRANSLATIVO NA SERVENTIA PREDIAL. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO, COM OBSERVAÇÃOATINENTE AO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO APLICÁVEL À BASEDE CÁLCULO DO IMPOSTO (IPCA-E). (TJSP; Remessa Necessária nº 1017794-23.2021.8.26.0053; Relator(a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18<sup>a</sup> Câmara de Direito Público; Data do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**5<sup>a</sup> VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, N° 80, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das Horário de Atendimento ao Pùblico << Informação indisponível >>**

Julgamento: 19/02/2024)

Apelação. Ação Anulatória de Débito Fiscal. ITBI. Integralização de imóvel ao capital social . Pedido de reconhecimento de não incidência, alegação de vício formal no lançamento e pretensão indenizatória por danos morais. Sentença de improcedência. Pretensão à reforma. Acolhimento em parte . Lançamento decorrente de inércia do contribuinte que, ao ser notificado via DEC, deixou de apresentar ao fisco os documentos solicitados para a aferição da preponderância de sua atividade empresarial. Notificação regular. Contribuinte que foi credenciado no DEC por ocasião de inscrição no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM, nos termos do artigo 5º, § 3º do Decreto n. 56.223/15. Credenciamento automático previsto no art. 5º, § 3º do Decreto n. 56.223/15 que se distingue do credenciamento de ofício previsto no art. 1º, § 3º da IN SF/SUREM n. 14/2015 e, assim, prescinde da publicação no diário oficial do Município. Questão de fundo . Imunidade tributária prevista no artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal que não se aplica às sociedades sem receitas operacionais ou àquelas cujas receitas advêm, preponderantemente, de atividades imobiliárias. Inteligência do art. 37 do CTN. Precedentes deste TJSP . Autora que apresentou aos autos apenas demonstrativos de resultados, os quais revelam que empresa não obteve receitas operacionais no período de 2018 a 2020 e, a partir de 2021, auferiu receitas oriundas exclusivamente de atividades imobiliárias (gestão de administração da propriedade imobiliária e aluguéis de imóveis). Inaplicabilidade da imunidade nesta hipótese. Precedentes deste TJSP. Autora que deixou de demonstrar, por outros meios, incluindo eventual perícia, o fato constitutivo de seu direito (art . 373, I do CPC). Imunidade não reconhecida. Indenização por danos morais que, assim, deve ser rejeitada. Ausência de ilicitude na cobrança e, consequentemente, na inscrição perante o Cadin . Exercício regular de um direito. Alegação, ainda, de nulidade do auto de infração em virtude de equívoco na indicação da data do fato gerador. Acolhimento em parte. **Fato gerador do ITBI que só ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro competente . Artigo 1.245 do Código Civil. Precedentes. Impossibilidade de cobrança de acréscimos moratórios (juros e multa) antes do registro na matrícula . Possibilidade, contudo, de atualização monetária, de forma a preservar o valor real da base de cálculo. Lançamento que não deve ser anulado no todo, já que o excesso decorrente da cobrança indevida de**

**1062065-78.2025.8.26.0053 - lauda 3**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**5<sup>a</sup> VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, Nº 80, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das Horário de Atendimento ao Pùblico << Informação indisponível >>**

**encargos moratórios pode ser excluído mediante simples operação aritmética.** Condenação sucumbencial da autora inalterada, ante a sucumbência mínima do Município. Art . 86, parágrafo único do CPC. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10844912120248260053 São Paulo, Relator.: Ricardo Chimenti, Data de Julgamento: 06/11/2025, 18<sup>a</sup> Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 10/11/2025)

Apelação – Mandado de segurança – ITBI – Município das Cruzes – Sentença de concessão da segurança para "declarar suspensa a exigibilidade do crédito tributário e anular os lançamentos das Guias nº 2.180/2025 (Inscrição Imobiliária 07.072.019 .000-0), 2.181/2025 (INCRA 638.234.024 .589-1), 2.183/2025 (Inscrição Imobiliária 07.093.011 .000-3), 2.185/2025 (Inscrição Imobiliária 07.085.025 .000-4), 2.186/2025 (Inscrição Imobiliária 07.085.017 .000-4), 2.187/2025 (Inscrição Imobiliária 07.085.024-4), 2 .189/2025 (Inscrição Imobiliária 07.085.004-8), 2.191/2025 (Inscrição Imobiliária 07 .085.023.000-0) e 2.206/2025 (Inscrição Imobiliária 07 .085.013.000-3), até a data do fato gerador (registro junto aos competentes Cartório de Registro de Imóveis)" – Insurgência da Municipalidade – Não acolhimento – Observância do disposto nos artigos 156, I, da CF, 35, I, do CTN, e 1.227 e 1 .245, do Código Civil – A mera formalização da integralização do capital não configura termo inicial do prazo para recolhimento do ITBI, uma vez que ao vincular a definição do fato gerador do ITBI ao conceito dado pela lei civil, o Código Tributário Nacional delimitou o momento da realização da incidência do mencionado imposto, o qual somente se aperfeiçoava, com o registro no cartório imobiliário – Precedentes do E. STF e do C. STJ, bem como das Câmaras especializadas do TJSP – Sentença mantida – Recurso de apelação e remessa necessária não providos. (TJ-SP - Apelação: 10054095020258260361 Mogi das Cruzes, Relator.: Fernando Figueiredo Bartoletti, Data de Julgamento: 06/11/2025, 18<sup>a</sup> Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 07/11/2025)

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido deduzido na inicial, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de **determinar** a exclusão dos encargos moratórios incidentes no período compreendido entre a data da integralização dos referidos imóveis ao capital social e a data do registro desta transmissão no cartório de registro de imóveis, bem como para determinar a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**5<sup>a</sup> VARA DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, N° 80, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das Horário de Atendimento ao Pùblico << Informação indisponível >>**

restituição do valor recolhido a maior. Sobre os valores em atraso incidirão correção monetária e juros.

A correção monetária incide a partir do pagamento indevido (Súmula 162/STJ).

Os juros moratórios fluem a partir do trânsito em julgado da sentença (Súmula 188/STJ e parágrafo único do art. 167 do CTN). Correção monetária pelo IPCA-E e juros de mora segundo as regras que remuneram as cadernetas de poupança (Temas 810/STF e 905/STJ).

Observação: não se faz mais se aplicável a taxa selic após o trânsito em julgado, em razão do advento da EC 136/2025, que alterou a EC 113/2021 (art. 3º).

Sem custas e honorários advocatícios, na forma do artigo 54 da Lei nº 9.099/95.

Não havendo interposição de recurso inominado, com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

São Paulo, 18 de novembro de 2025.

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

**1062065-78.2025.8.26.0053 - lauda 5**