



Acórdão  
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Público  
Processo nº 0000822092.2009.814.0301  
Recurso: Apelação  
Comarca: Belém  
Apelante: Município de Belém  
Procurador: Jober Nunes de Freitas  
Apelado: Cartório Diniz -2º Ofício de Notas  
Advogado (a): Carlos Eduardo Alves de Mendonça – OAB/PA 7257B  
Relatora: Des. Ezilda Pastana Mutran

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. AINF/ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO ITBI ANTES DESTE ATO REGISTRAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

1. Fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade imobiliária, mediante o registro competente.
2. A Pretensão de Cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o ordenamento jurídico.
3. Não pode a Lei Municipal nº 7.448/1989 exigir a antecipação do pagamento do referido tributo para o momento em que é celebrado o contrato por meio de escritura pública. Precedentes do STF e Egrégia Corte.
4. Recurso Conhecido e Improvido. À Unanimidade.

## ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Primeira Turma de Direito Público do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso, e negar-lhe provimento, tudo nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Belém/PA, 20 de agosto de 2018.

Desembargadora Ezilda Pastana Mutran.  
Relatora

## RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO interposta pelo MUNICÍPIO DE BELÉM nos autos da Execução Fiscal (Processo nº 0000822-92.2009.8.14.0301), que move em face de CARTÓRIO DINIZ-2º OFÍCIO DE NOTAS, diante de seu inconformismo com a sentença da lavra da Juiz de Direito da 5ª Vara de Execução Fiscal da Comarca de Belém, que, em exceção de pré executividade extinguiu o processo sem resolução do mérito, por entender que não é devido o ITBI- Imposto de Transmissão sobre bens Imóveis- no caso concreto.

O Município ingressou execução fiscal para cobrar o débito de ITBI conforme Certidões de Dívida Ativa nº 000.147/2008, 000.148/2008, 000.149/2008, 000.150/2008, 000.151/2008, 000.152/2008, 000.153/2008, 000.154/2008, 000.155/2008, 000.156/2008.

O executado ofereceu Exceção de Pré - executividade às fls. 18, alegando vícios na exigibilidade dos títulos.

O Município de Belém opôs manifestação à Exceção de Pré -Executividade (fl. 111).



Em sentença acostada às fls. 120, o juízo a quo julgou procedente a Exceção de Pré - Executividade declarando extinta a presente execução, nos termos do art. 269, IV, do CPC/73, em face de nulidades no auto de infração.

Inconformada, a Fazenda Municipal interpôs o presente recurso de apelação. Em suas razões (fls. 126), o Município de Belém, após breve relato dos fatos, discorre, em suma, sobre a possibilidade de cobrança do ITBI antes do fato gerador. Discorre sobre a possibilidade de incidência do ITBI e da multa pela verificação de seu recolhimento no ato da lavratura de escritura pública, prevista em Lei editada segundo a competência dada ao Município, que promove a tributação de ato concebido como complexo. Pugna, ao final, pelo conhecimento e provimento do presente recurso para reformar por completo a decisão do juízo de primeiro grau para estabelecer a plena validade dos créditos fiscais e da cobrança executiva.

Foram apresentadas contrarrazões as fls.141, pugnando pela manutenção da sentença. É o breve relatório.

### VOTO

Conheço do recurso porque preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Cinge-se a questão à análise do momento em que incide o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

O Supremo Tribunal Federal – STF já firmou entendimento no sentido de que o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do imóvel, conforme se vê do julgado que segue:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A cobrança de ITBI é devida no momento do registro da compra e venda na matrícula do imóvel. 2. A jurisprudência do STF considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida. 3. Agravo regimental provido (ARE nº 759.964/RJ-AgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Edson Fachin, DJe de 29/9/15 - Grifei). Ementa: TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI. MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DO TRIBUTO ANTES DO FATO GERADOR. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO (RE nº 576.603/RJ-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Teori Zavascki, DJe de 5/11/15). AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. DIREITO TRIBUTÁRIO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEVIDO PROCESSO LEGAL. ITBI. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. A jurisprudência do STF se consolidou no sentido de que suposta ofensa aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa, do contraditório e dos limites da coisa julgada, quando a violação é debatida sob a ótica infraconstitucional, não apresenta repercussão geral. Precedente: RE-RG 748.371, de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, DJe 1º.8.2013. 2. A transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro público, momento em que incide o Imposto Sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI), de acordo com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Logo, a promessa de compra e venda não representa fato gerador idôneo para propiciar o surgimento de obrigação tributária. 3. Agravo regimental a que se nega provimento (ARE nº 807.255/RJ-AgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Edson Fachin, DJe de 3/11/15). AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.



IMPOSSIBILIDADE. 1. A cobrança de ITBI é devida no momento do registro da compra e venda na matrícula do imóvel. 2. A jurisprudência do STF considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida. 3. Agravo regimental provido (ARE n° 759.964/RJAgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Edson Fachin, DJe de 29/9/15). EMENTA: 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 (ARE n° 805.859/RJ-AgR, Primeira Turma, Relator o Ministro Roberto Barroso, DJe de 9/3/15). Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso extraordinário. Publique-se. Brasília, 17 de novembro de 2015. Ministro Dias Toffoli Relator Documento assinado digitalmente (ARE 926587, Relator(a): Min. DIAS TOFFOLI, julgado em 17/11/2015, publicado em PROCESSO ELETRÔNICO DJe-010 DIVULG 20/01/2016 PUBLIC 01/02/2016)

No mesmo sentido é a jurisprudência deste Tribunal, in verbis:

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. AINF/ITBI. FATO GERADOR. OCORRÊNCIA. REGISTRO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO ITBI ANTES DESTE ATO REGISTRAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

1. Fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade imobiliária, mediante o registro competente.
2. A Pretensão de Cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o ordenamento jurídico.
3. Não pode a Lei Municipal n° 7.448/1989 exigir a antecipação do pagamento do referido tributo para o momento em que é celebrado o contrato por meio de escritura pública.
4. Recurso Conhecido e Improvido. À Unanimidade.
5. Relator: Des. Roberto Gonçalves de Moura. 09/05/2018.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA OCORRE COM O REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO NO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO ITBI ANTES DESTE ATO REGISTRAL. RECURSO IMPROVIDO. VOTAÇÃO UNÂNIME. I- ESTANDO PRESENTES OS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ART. 273, I OU II, DO CPC, MOSTRA-SE PERFEITAMENTE POSSÍVEL A CONCESSÃO DE TUTELA ANTECIPADA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA, CONFORME VÁRIOS PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO EGRÉGIO STJ. A ANTECIPAÇÃO DA TUTELA SOMENTE NÃO É RECOMENDADA NAQUELAS SITUAÇÕES ELENCADAS PELA LEI N° 9.494/97, O QUE NÃO É O CASO DOS AUTOS. II- OUTROSSIM, SABE-SE QUE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA TRANSMITE-SE TÃO-SOMENTE COM O REGISTRO DO RESPECTIVO TÍTULO AQUISITIVO NO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS (CC/1916, ART. 530; CC/2002, ART. 1.245). PORTANTO, O REGISTRO IMOBILIÁRIO QUE É FATO GERADOR DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. ASSIM, A PRETENSÃO DE COBRAR O ITBI ANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO CONTRARIA O ORDENAMENTO JURÍDICO. III- DESTA FORMA, SE O FATO GERADOR DO ITBI É, NOS TERMOS DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL (ART. 156, II), A TRANSMISSÃO POR ATO INTER VIVOS E A TÍTULO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS OU DIREITOS A ELES RELATIVOS, NÃO PODE A LEI MUNICIPAL N° 7.448/1989 EXIGIR A ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DO REFERIDO TRIBUTOS PARA O MOMENTO EM QUE É CELEBRADO O CONTRATO POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA. (TJPA; AI 2004.3.003590-7; Relator: Desembargadora Eliana Rita Daher Abufaiada; Julgamento em 04/04/2005, Publicação em 08/04/2005)(grifos nossos)

Portanto, o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é o



seu registro imobiliário, sendo, assim, incabível a pretensão de cobrar o ITBI antes do referido registro, pois contraria o ordenamento jurídico.

A exigência de pagamento antecipado do ITBI para o momento em que é celebrado o contrato por meio de lavratura de escritura pública, nos moldes da Lei Municipal nº 7.448/1989, é descabido, pois não se amolda à hipótese de incidência tributária do ITBI, previstas no art. 156, II, da CF/88 e art. 35, I, do CTN, assim como os art. 1.227 e 1.245, todos do CC/02, sendo possível concluir que o fato gerador do ITBI ocorre somente com o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem.

Nesse sentido, dado o fato de que da lavratura de escritura pública não decorre a incidência do ITBI, mostra-se, com efeito, incabível a aplicação de multa ao ora apelado por ocasião da lavratura de escrituras públicas sem comprovação do pagamento do referido imposto, de forma que, na hipótese, surgem nulos os autos de infrações constantes das certidões de dívida ativa acostados à exordial, tornando, em consequência, nula a execução fiscal levada a efeito, diante da incerteza dos títulos executivos.

Desse modo, não merece reforma a sentença guerreada.

Posto isso, conheço do recurso de apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença de primeiro grau em todos os seus termos.

É o voto.

**SERVIRÁ A PRESENTE DECISÃO COMO MANDADO/OFÍCIO, NOS TERMOS DA PORTARIA Nº 3731/2015-GP.**

Belém, 20 de agosto de 2018.

Desembargadora **EZILDA PASTANA MUTRAN**  
Relatora