

Protocolo 15- 26.260/2026

De: José S. - PGM-SUBCJ

Para: GP-PGM - Procuradoria Geral do Município - A/C Elson C.

Data: 15/05/2026 às 12:06:44

Setores envolvidos:

SPF, GP-PGM, SAD-DPG, SPF-DF, PGM-SUBCJ, PGM-DICJ, SPF-ITBI, SPF-DAB

Emissão de Guia de ITBI - Imóvel Urbano

Ilmo. Senhor Doutor Procurador-Geral do Município,

Trata-se nestes autos de emitir parecer sobre a consulta da SPF-SETOR DE ITBI, acerca do momento de incidência do ITBI decorrente de Carta de Arrematação em hasta pública de imóvel situado nesta localidade, pelos fatos expostos no despacho nº 11.

O busílis da questão reside- em síntese - em que momento ocorreria o critério temporal do fato gerador do ITBI. Data da carta de arrematação? Data do registro da Carta no CRI local?

A SPF-ITBI suscita a dúvida em razão de questionamentos da contribuinte, e, ainda, do Tema 1124 do egrégio STF sobre o fato gerador do imposto (data do registro).

O respeitável parecer do Procurador Municipal do Dr. Carlos fora - grosso modo - no sentido de que o momento de incidência do imposto seria a data/carta da arrematação, com base na interpretação literal do art. 54 e ss. do nosso CTM.

Relatados, em apertada síntese, opinamos.

O ITBI, como se sabe, é imposto de transmissão da propriedade - por ato oneroso e entre vivos, de competência dos Municípios, conforme dicção do art. 156 -II da CF, 35 do CTN e art. 42 e ss. do CTM.

Ele não é - por assim dizer, um tributo sobre operações imobiliárias.

O art. 1.245 do C.C reza que transmite-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

A jurisprudência mansa e pacífica de nossos tribunais pontifica que o fato gerador do ITBI dá-se apenas na data de registro do título de transmissão - por ato oneroso e ato iinter vivos - no Cartório de Registro de Imóveis da situação do bem.

Vejamos.

ITBI - fato gerador. Registro Imobiliário (CC, art. 530 [art. 1.245, caput, CC/2002]. A propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro do respectivo título (CC, art. 530 [art. 1.245, caput CC/2002]. O registro imobiliário é o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Assim, a pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o ordenamento jurídico (REsp 12.546/Humerto), STJ, 1ª t., REsp 253.364/DF, rel. Min. Humerto Gomes de Barros, j. 13.02.2001).

Segundo o Tema 1.124 do STF: *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.*

E assim em tantos outros julgados.

A nosso sentir, no caso, o art. 54 do nosso CTM, deveria ser interpretado restritivamente à luz dos inúmeras decisões judiciais que asseveram que o fato gerador do ITBI dar-se-ia apenas no momento de registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, e não antes.

Se não ocorreu ainda o fato gerador, conforme Tema 1.124 -STF, não haveria - a rigor - que se exigir acessórios tributários na hipótese (juros, multa, CM, e que tais).

Data venia, a interpretação e aplicação literal do nosso CTM poderá ensejar ações judiciais, com reflexos desfavoráveis ao Fisco Municipal (custas, despesas processuais e honorários de sucumbência - além de assoberbar desnecessariamente o sistema de justiça e a PGM).

Destarte, somos de opinião que deveria ser respondida a consulta objeto do despacho nº 11 no sentido de que na definição do critério temporal do fato gerador do ITBI se adotasse o momento, a ocasião de registro do título de transmissão no CRI, à luz da interpretação jurisprudencial ao art. 42 e ss do CTM., como um das fontes do Direito. (e não a data da prática do ato negocial/judicial relativo ao imóvel).

Opinamos, mais, se acolhido este parecer, seja editado **parecer referencial** pela PGM para sua aplicação pela SPF - no futuro - a casos análogos.

Por fim, retornar os autos à ilustrada SPF-ITBI para decisão superior.

Este é nosso parecer, respeitadas doutes opiniões em contrário.

PGM, 15/05/26.

—

José Benedito da Silveira

Subprocurador-Geral de Consultoria Jurídica

OAB/SP nº 89.224



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EC1C-A3C9-74E2-456E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JOSÉ BENEDITO DA SILVEIRA (CPF 024.XXX.XXX-62) em 18/05/2026 09:45:32 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://atibaia.1doc.com.br/verificacao/EC1C-A3C9-74E2-456E>