



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 78059 - SP(2025/0482594-0)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
RECORRENTE : 3A INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA
ADVOGADOS : SÉRGIO ADÂMOLI - SP191606
RODRIGO MAIRRO - SP272367
RICARDO FELIPE MAIRRO - SP374833
RECORRIDO : NÃO CONSTA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO E TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. DÚVIDA REGISTRAL. SENTENÇA ADMINISTRATIVA DE PROCEDÊNCIA. QUESTÃO RELACIONADA À LEGALIDADE DE O OFICIAL REGISTRADOR EXIGIR A PROVA DO PAGAMENTO DO IMPOSTO PARA A FINALIZAÇÃO DO PROCESSO DE REGISTRO. ACÓRDÃO RECORRIDO PELA DENEGAÇÃO DO *MANDAMUS*. MANUTENÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. RECURSO ORDINÁRIO NÃO PROVIDO.

1. A decisão proferida no procedimento de dúvida registral tem natureza administrativa e pode ser objeto de controle judicial pela via do mandado de segurança.

2. O oficial registrador poder exigir a comprovação do pagamento do ITBI para a regular finalização do processo de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, na hipótese em que o particular interessado não apresenta decisão judicial ou administrativa que o exima dessa exigência. Observância do art. 198 da Lei n. 6.015/1973 e do art. 30, inciso XI, da Lei n. 8.935/1994.

3. No caso dos autos, não há direito líquido e certo da parte impetrante de proceder ao registro do título translativo sem cumprir a exigência do oficial registrador, ao tempo em que não se observa ilegalidade nem abuso de poder na sentença administrativa proferida no procedimento de dúvida registral.

4. Recurso ordinário não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/04/2026 a 15/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 22 de abril de 2026.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 78059 - SP(2025/0482594-0)

RELATOR : **MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
RECORRENTE : 3A INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA
ADVOGADOS : SÉRGIO ADÂMOLI - SP191606
RODRIGO MAIRRO - SP272367
RICARDO FELIPE MAIRRO - SP374833
RECORRIDO : NÃO CONSTA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO E TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. DÚVIDA REGISTRAL. SENTENÇA ADMINISTRATIVA DE PROCEDÊNCIA. QUESTÃO RELACIONADA À LEGALIDADE DE O OFICIAL REGISTRADOR EXIGIR A PROVA DO PAGAMENTO DO IMPOSTO PARA A FINALIZAÇÃO DO PROCESSO DE REGISTRO. ACÓRDÃO RECORRIDO PELA DENEGAÇÃO DO *MANDAMUS*. MANUTENÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. RECURSO ORDINÁRIO NÃO PROVIDO.

1. A decisão proferida no procedimento de dúvida registral tem natureza administrativa e pode ser objeto de controle judicial pela via do mandado de segurança.

2. O oficial registrador poder exigir a comprovação do pagamento do ITBI para a regular finalização do processo de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, na hipótese em que o particular interessado não apresenta decisão judicial ou administrativa que o exima dessa exigência. Observância do art. 198 da Lei n. 6.015/1973 e do art. 30, inciso XI, da Lei n. 8.935/1994.

3. No caso dos autos, não há direito líquido e certo da parte impetrante de proceder ao registro do título translativo sem cumprir a exigência do oficial registrador, ao tempo em que não se observa ilegalidade nem abuso de poder na sentença administrativa proferida no procedimento de dúvida registral.

4. Recurso ordinário não provido.

RELATÓRIO

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS (Relator):

Trata-se de recurso ordinário interposto por 3A INTERMEDIACÃO DE NEGÓCIOS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso II, alínea *b*, da Constituição

Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, que denegou o Mandado de Segurança n. 2395546-38.2024.8.26.0000, assim ementado:

MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. Mandado de segurança impetrado contra decisão que manteve óbice registral em procedimento de dúvida, referente à exigência de ITBI antes do registro de transferência de propriedade em decorrência de integralização do capital social. Tributo cujo fato gerador é a transmissão da propriedade (art. 1245, CC; 35, CTN), cujo registro, todavia, é ato complexo, eficaz desde a apresentação do título e prenotação pelo oficial, dependendo sua conclusão do recolhimento do ITBI. Entendimento corroborado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. Necessidade de considerar-se tais dispositivos em conjunto com as responsabilidades dos oficiais de registro pela rigorosa fiscalização do recolhimento de tributos (art. 289 da Lei de Registros Públicos; 134, VI, CTN). Mostra-se legítima a exigência de comprovação do recolhimento do ITBI para o registro da transmissão da propriedade. Ausência de ilegalidade no óbice registral imposto pelo 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP e ratificado pelo Juízo da origem. Precedentes deste TJSP e desta Câmara. Decisão mantida. Segurança denegada.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

A parte recorrente alega, em síntese (fls. 209-228):

O que se discute no Recurso Ordinário não é a incidência do ITBI, seu montante ou se o recolhimento já ocorreu ou não, mas tão somente avaliar a legalidade da exigência prévia do tributo antes mesmo da ocorrência do seu fato gerador, qual seja o efetivo registro do título translativo da propriedade imóvel [...] o pleito encontra substancial amparo nos artigos 35 do CTN, bem como artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil [...] a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que o ITBI só pode ser exigido após o efetivo registro do imóvel [...] a decisão proferida sobre o tema no acórdão recorrido viola entendimento cristalizado pelo STF. O Supremo Tribunal Federal, já fixou tese com repercussão geral (tema 1.124), estabelecendo que o ITBI somente pode ser exigido após a efetiva transferência da propriedade imóvel. A despeito da anulação do julgamento do Recurso Ordinário com repercussão geral n. 1.294.969 (Tema 1.124) que fixou tese neste sentido, anulação esta ocorrida por razões diversas àquelas do tema ora debatido neste recurso, o STF reafirmou no julgamento em questão sua jurisprudência no sentido de que o fato gerador do imposto sobre a transmissão de bens imóveis ocorre apenas com o registro no cartório de imóveis, motivo pelo qual não pode ser cobrado antes disso [...] o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo contraria, além de decisões reiteradas do STF, decisões do próprio STJ, que reconhecem que a exigência do ITBI antes do registro é ilegal.

Ao final da peça recursal, requer “seja determinado o registro dos títulos translativos das propriedades elencadas na integralização de capital, discriminadas na respectiva suscitação de dúvida registral e no subsequente Mandado de Segurança, sem

que haja a ilegal e arbitrária obrigação prévia do recolhimento do ITBI antes mesmo da ocorrência do seu fato gerador” (fl. 228).

Sem contrarrazões (fl. 302).

Parecer do Ministério Público Federal pelo provimento do recurso (fls. 322-328).

É o relatório.

VOTO

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS (Relator):

3A INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA. impetrou mandado de segurança contra ato atribuído ao juízo de direito da 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, consistente na “sentença administrativa proferida na suscitação de dúvida registral n. 1122035-96.2024.8.26.0100” (fl. 2), objetivando assegurar “o direito ao registro dos títulos apresentados e a transcrição da propriedade dos imóveis ali corporificados antes do recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI visto que o fato gerador do mesmo não é outro senão a efetiva transcrição” (fl. 19).

Conforme causa de pedir, o título levado ao registro é “instrumento particular de Alteração Contratual Societária [...] tem por escopo a integralização do capital social da respectiva Sociedade com imóveis registrados perante o 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo [...] o requerimento objetivava o registro da transmissão dos respectivos imóveis nas competentes matrículas conforme abaixo discriminados com os respectivos valores de integralização” (fl. 9).

O acervo probatório revela que o 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP suscitou dúvida perante a 1ª Vara de Registros Públicos, pedindo pronunciamento a respeito da necessidade de o requerente proceder ao prévio recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, uma vez que não caberia ao tabelião registrador determinar se haveria isenção ou imunidade tributária, e sim o órgão tributante (fls. 45-51). E a respectiva resposta, ato apontado como coator, tem o seguinte teor (fls. 41-44):

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de 3A Intermediação de Negócios Ltda., diante de negativa em se proceder ao registro de instrumento particular de alteração contratual da sociedade para integralização do capital social mediante a conferência de bens, envolvendo os imóveis objetos das matrículas n. 77.993 e n. 190.988 daquela serventia.

O Oficial informa que a negativa foi motivada pela necessidade de comprovação do recolhimento do imposto de transmissão ITBI ou regularização da Declaração. n. 2024-017445/NÍ apresentada; que a parte anexou ao título a

Declaração n. 2024-017445/Nl, emitida pelo Departamento de Gestão de Benefícios Fiscais da Prefeitura de São Paulo, a qual concede o benefício da isenção do ITBI na operação de incorporação dos imóveis ao capital social da empresa, entretanto, ao confirmar a autenticidade da referida declaração junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constatou-se a seguinte informação: "bloqueada, não podendo produzir efeitos"; que, ao consultar o Manual de Gestão de Benefícios Fiscais (GBF), verifica-se que essa pendência, classificada como "bloqueada", impossibilitará o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis sem a devida comprovação do pagamento do ITBI; que, no caso em questão, não houve comprovação do pagamento do imposto nem de isenção do imposto válidas, mas apenas foi apresentada uma declaração de isenção para o ITBI, a qual está bloqueada e não pode produzir efeitos, o que está em desacordo com as disposições do Decreto Municipal 61.810/2022; que a lei impõe aos registradores controle rigoroso do recolhimento de tributos, sob pena de responsabilidade pessoal (fls. 01/07).

[...]

No mérito, a dúvida é procedente.

No caso concreto, a parte não comprovou o recolhimento do ITBI, tampouco declaração de isenção do imposto válida.

Verifica-se da Declaração n. 2024-017445/Nl, emitida pelo Departamento de Gestão de Benefícios Fiscais da Prefeitura de São Paulo, que consta como "bloqueada, não podendo produzir efeitos" junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo (fls. 61), de modo que não pode ser admitida como prova válida do reconhecimento administrativo da isenção do imposto de transmissão.

Não se desconhece que para os Registradores vigora ordem de controle rigoroso do recolhimento do imposto por ocasião do registro do título, sob pena de responsabilidade pessoal (artigo 289 da Lei n. 6.015/1973; artigo 134, inciso VI, do CTN; e artigo 30, inciso XI, da Lei n. 8.935/1994):

[...]

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, igualmente, impõem aos registradores imobiliários o dever de exigir a comprovação do recolhimento do imposto de transmissão de bem imóvel - ITBI para registro da transferência da titularidade do domínio junto à serventia predial. Sobre o tema, o item 117 e subitem 117.1 do Capítulo XX, assim prescrevem:

[...]

Sob o prisma do imposto de transmissão de bem imóvel - ITBI, o artigo 35 do Código Tributário Nacional c.c. o artigo 156, inciso II, da Constituição Federal prescrevem que seu fato gerador ocorre com a transmissão "intervivos", 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, competindo aos Municípios legislar a respeito de sua instituição.

A parte suscitante sustenta que a exigência formulada pelo Oficial deve ser afastada, porque a transferência de um direito real imobiliário, para fins de caracterização do fato gerador do imposto, somente se realizaria, pontualmente, com o ato final de lavratura do registro em sentido estrito.

Não lhe assiste razão, todavia.

A transmissão do direito real imobiliário é ato complexo.

Afinal, se o artigo 1.246 do Código Civil, dispõe que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial de Registro, e este o prenotar no protocolo, fica claro que a marcha até a inscrição é um verdadeiro processo, no qual, protocolado o título, compete ao registrador, em observância ao disposto na Lei de Registros Públicos, fazer seu exame exaustivo, qualificação e devolução, com exigências ou registro, no justo prazo e um dos pressupostos desse procedimento é, exatamente, a exigência do pagamento do tributo relativo à transmissão almejada.

Vale observar, ainda, que, existindo previsão legal de exação para a hipótese aqui tratada, não cabe ao Oficial de Registro nem a este juízo administrativo entender pela não tributação ou pela existência de qualquer causa extintiva do crédito tributário.

Finalmente, oportuno mencionar os seguintes precedentes do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no sentido de que, havendo Lei Municipal vigente que imponha ao contribuinte o dever de recolhimento do imposto de transmissão "intervivos" para efetivação do registro de transferência de propriedade, compete ao delegatário verificar o recolhimento, na forma do artigo 30, inciso XI, da Lei n. 8.935/1994, o que, vale salientar, não se confunde com a conferência da exatidão do valor.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada para manter o óbice registrário.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Ao prestar suas informações, a autoridade apontada como coatora defendeu o mérito da resposta porque (fls. 171-180):

Em termos diversos, se o artigo 1.246 do Código Civil, dispõe que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial de Registro, e este o prenotar no protocolo, fica claro que a marcha até a inscrição é um verdadeiro processo, no qual, protocolado o título, compete ao Registrador, em observância ao disposto na Lei de Registros Públicos, fazer seu exame, qualificação e devolução, com exigências ou registro, no justo prazo e um dos pressupostos desse procedimento é, exatamente, a exigência do pagamento do tributo relativo à transmissão almejada.

Portanto, o fato gerador do imposto de transmissão (art. 35, I, do CTN) é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente.

Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal, por ocasião do julgamento do ARE nº 1.294.969/SP, fixou a seguinte tese (Tema 1124): “o fato gerador do imposto sobre transmissão 'intervivos' de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro ”.

[...]

Em suma, o ITBI incide no momento em que título hábil à transferência da propriedade imobiliária é apresentado para registro na matrícula (artigo 1.246 do Código Civil).

Por todos esses fundamentos expostos e seguindo os precedentes do Conselho Superior da Magistratura, este juízo decidiu pela procedência da dúvida

suscitada pelo Oficial, por sentença datada de 23 de agosto de 2024, e transitada em julgado aos 17 de setembro de 2024, sem interposição de recurso de apelação ao Conselho Superior da Magistratura.

Ao julgar o mandado de segurança, o Tribunal de Justiça julgou improcedente o pedido autoral. Vejamos, no que interessa, o que está consignado no voto condutor do acórdão recorrido (fl. 193-202):

Cuida-se de mandado de segurança com pedido de tutela de urgência impetrado por 3A INTERMEDIACÃO DE NEGÓCIOS LTDA, com fundamento no art. 1º, §1º, da Lei n. 12.016/2009, contra ato da JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

[...]

Afirma ter apresentado requerimento de registro de transmissão de propriedade imóvel (matrículas n. 77.993 e 190.988 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP) em decorrência de integralização do capital social de sociedade unipessoal empresária limitada, tendo o requerimento sido devolvido em 03/04/2024, com exigência para que a impetrante regularizasse a situação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo no que respeita à declaração de benefício fiscal constatada como 'bloqueada' ou comprovasse o recolhimento do ITBI; o título foi novamente apresentado em 16/07/2024 e prenotado sob n. 847.266, desta feita com suscitação de dúvida que foi encaminhada pelo 6º Oficial à 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, cuja Juíza houve por bem julgar procedente a dúvida suscitada para manter o óbice registral (proc. n. 1122035- 96.2024.8.26.0100 fls. 40/44).

[...]

Nos termos dos art. 1.245 do CC e 35 do CTN, o ITBI tem como fato gerador a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, mediante o registro competente.

[...]

A respeito da transmissão, todavia, cumpre anotar que esta é ato complexo, “[a]final, se o art. 1.246 do Código Civil, dispõe que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial de Registro, e este o prenotar no protocolo, fica claro que a marcha até a inscrição é um verdadeiro processo, no qual, protocolado o título, compete ao registrador, em observância ao disposto na Lei Registros Públicos, fazer seu exame, qualificação e devolução, com exigências ou registro, no justo prazo - e um dos pressupostos desse procedimento é, exatamente, a exigência do pagamento do tributo relativo à transmissão almejada” (Ap. Cív. n. 1006060-52.2022.8.26.0114, CSM, Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral), j. em 24/03/2023).

Ademais, conforme o item 15 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça: “O Tabelião de Notas manterá arquivos para os seguintes documentos necessários à lavratura dos atos notariais, em papel, microfilme ou documento eletrônico: [...] b) comprovante ou cópia autenticada do pagamento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, de direitos reais sobre imóveis e sobre cessão de direitos a sua aquisição ITBI e do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação ITCMD, quando incidente sobre o ato,

ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura”.

Diante deste panorama, já decidiu este TJSP que “o art. 15 do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, estabelece que as escrituras de compra e venda, para serem lavradas, devem vir acompanhadas da guia de recolhimento do ITBI ou ITCMD. É dizer, embora o fato gerador dos tributos em comento seja a transmissão da propriedade, a formalização do ato pressupõe o seu prévio recolhimento” (Ap. Cív. n. 1024220-41.2015.8.26.0577, 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Des. Teixeira Leite, j. em 09/11/2017).

[...]

Não bastasse, os dispositivos legais referidos acima não podem ser interpretados isoladamente, mas devem ser tomados em conjunto com o art. 289 da Lei de Registros Públicos, o qual dispõe que, no exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. Igualmente, depreende-se das disposições expressas do art. 134, VI, do CTN que “[n]os casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis: [...] VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por ele, ou perante eles, em razão do seu ofício”, reforçando-se, assim, sua responsabilidade pela fiscalização do recolhimento dos tributos devidos.

Em princípio, pois, é legítima a exigência de comprovação do recolhimento do ITBI para o registro da transmissão da propriedade.

Assim, no caso vertente, não se verifica ilegalidade no óbice registral imposto pelo 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP e ratificado pelo Juízo da origem.

Pois bem.

De início, deve-se registrar que, à luz do art. 540 do CPC/1973 e dos arts. 1.027 e 1.028 do CPC/2015, aplicam-se ao recurso ordinário as regras relativas ao recurso de apelação; e, em atenção à ampla devolutividade do recurso ordinário, o Superior Tribunal de Justiça pode apreciar todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado, bem como questões de ordem pública, mesmo que não tenham sido decididas no acórdão recorrido ou veiculadas nas razões recursais.

A respeito, vide: AgInt nos EDcl no RMS n. 70.168/BA, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 4/4/2023; RMS n. 63.004/DF, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 18/8/2020, DJe de 24/8/2020; RMS n. 11.771/SC, relator Ministro Paulo Gallotti, Sexta Turma, julgado em 10/2/2004, DJ de 24/4/2006.

Feito esse registro, convém destacar o fato de a decisão proferida no procedimento de dúvida registral ter natureza administrativa, como se extrai dos arts. 198 e 204 da Lei n. 6.015/1973, com esses teores:

Lei n. 6.015/1973:

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

[...]

V - o interessado possa satisfazê-la; ou

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

[...]

Art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

A respeito da natureza administrativa da decisão, vide: AgInt no AREsp n. 2.741.845/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024; AgInt no AREsp n. 2.015.017/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.

Assim, ante a natureza jurídica da sentença proferida no procedimento de dúvida registral, proferida por magistrado no exercício de função administrativa atípica, está oportunizada a via do mandado de segurança para discuti-la, mesmo se ocorrido o trânsito em julgado administrativo (v.g.: RMS n. 767.80/SP, de minha relatoria, DJEN 5/11/2025; REsp n. 2.125.826/PB, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 7/10/2024; REsp n. 1.348.228/MG, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 12/5/2015).

Ao lado, ao tratar da competência jurisdicional, o art. 233 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça prevê a competência das Câmaras para “julgar, originariamente, mandados de segurança contra atos de juízes de primeira instância, membros do Ministério Público e outras autoridades, ressalvada a competência do Órgão Especial”.

Portanto, não se verifica empecilho processual para o Tribunal de Justiça julgar o mérito do mandado de segurança.

Com relação ao mérito da questão, de início, cumpre registrar a tese definida pelo Supremo Tribunal Federal, no ARE 1.294.969/SP, em 11/2/2021, segundo a qual “o fato gerador do imposto sobre transmissão *intervivos* de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro” (Tema n. 1.124 do STF).

Na ocasião, o Supremo Tribunal Federal analisou a legalidade da exigência de ITBI sobre o compromisso de compra e venda, sem o registro no cartório de imóveis; questão diferente da analisada no presente caso.

Além disso, em sessão virtual realizada entre 19/8/2022 e 26/8/2022, o Supremo Tribunal Federal acolheu embargos de declaração opostos pelo Município de São Paulo e atribuiu-lhes efeito modificativo para cancelar o julgamento de mérito da questão, mantido o reconhecimento da repercussão geral da questão referente à incidência do imposto na cessão de direitos relativos ao compromisso de compra e venda do bem imóvel.

Portanto, o Supremo Tribunal Federal não definiu tese a respeito da questão ora analisada, a qual, ademais, não tem correlação com o Tema n. 1.124 do STF.

Voltando à análise da questão, é pertinente anotar que este Tribunal Superior tem externado o entendimento de que, “de acordo com os arts. 156, II da CF, e 35, I, II, e III do CTN, o fato gerador do ITBI ocorre, no seu aspecto material e temporal, com a efetiva transmissão, a qualquer título, da propriedade imobiliária, o que se perfectibiliza com a consumação do negócio jurídico hábil a transmitir a titularidade do bem, mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis” (EREsp n. 1.493.162/DF, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Seção, julgado em 14/10/2020, DJe de 21/10/2020).

Na mesma linha, entre outros:

PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 3/STJ. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. DECADÊNCIA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. ITBI. FATO GERADOR. ART. 35, I, DO CTN. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

3. O STJ possui entendimento de que "o fato gerador do imposto de transmissão é a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente" (AgRg nos EDcl no AREsp 784.819/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 1º. 6.2016).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.223.231/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 19/6/2018, DJe de 27/6/2018)

Deve anotar, também, que o art. 30, incisos XI e XIII, da Lei n. 8.935/1994 dispõe ser dever do oficial de registro fiscalizar o pagamento de impostos incidente sobre os atos que praticar; e suscitar ao juízo competente dúvidas levantadas pelos interessados a respeito do cumprimento de eventuais exigências para a finalização de atos registrais; vide;

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

[...]

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;

[...]

XIII - encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

De outro lado, os arts. 1.245 e 1.246 do Código Civil dispõem, respectivamente, que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”; e que “o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”, ao tempo em que a Lei n. 6.015/1973, no capítulo III (arts. 182 e seguintes), trata “do processo do registro”, no qual, como antes visto, o oficial registrador tem o dever de fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar (art. 30, inciso XI, da Lei n. 8.935/1994) e fazer as exigências próprias para tomar essa providência (art. 198, inciso VI, da Lei n. 6.015/1973).

Nesse cenário, não se observa ilegalidade nem abuso de poder na sentença administrativa proferida na suscitação de dúvida registral n. 1122035-96.2024.8.26.0100”, tendo em vista o oficial registrador poder exigir a comprovação do pagamento do ITBI para a regular finalização do processo de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, na hipótese em que o particular interessado não apresenta decisão judicial ou administrativa (proferida por autoridade competente) que o exima dessa exigência, como, p.ex., reconhecendo-lhe o direito à imunidade tributária ou concedendo-lhe isenção no pagamento do imposto.

Nessa linha, não apresentado documento comprobatório de que não estava obrigado ao recolhimento do imposto, a parte impetrante não comprovou ter direito líquido e certo à finalização do processo de registro dos títulos translativos.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso ordinário.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

RMS 78.059 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0482594-0

Número de Origem:

11220359620248260100 23955463820248260000

Sessão Virtual de 09/04/2026 a 15/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : 3A INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA

ADVOGADOS : RICARDO FELIPE MAIRRO - SP374833

SÉRGIO ADÂMOLI - SP191606

RODRIGO MAIRRO - SP272367

RECORRIDO : NÃO CONSTA

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - ITBI - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO
INTERVIVOS DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/04/2026 a 15/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 15 de abril de 2026

