

Município não pode cobrar multa e juros de ITBI antes do registro imobiliário, diz juiz

30/11/2025

O fato gerador do **ITBI** só ocorre com a efetiva transferência do imóvel, que se concretiza mediante o registro em cartório. Antes disso, portanto, o município não pode exigir o pagamento do tributo, e, conseqüentemente, aplicar multa e juros por atraso.

Esse foi o fundamento do juiz André Mattos Soares, da 5ª Vara do Juizado Especial da Fazenda Pública de São Paulo, para atender ao pedido de uma *holding* imobiliária em ação de repetição de indébito contra a prefeitura da capital.

Essa *holding* havia integralizado imóveis ao seu capital social, por meio de uma alteração contratual, em dezembro de 2024. Em maio de 2025, ao emitir a guia para recolhimento do ITBI, a empresa verificou que a empresa havia incluído encargos moratórios (multa e juros), sob a alegação de atraso.

A empresa contestou a cobrança, alegando que o fato gerador do tributo só se configura com o registro da propriedade imobiliária.

Ao fundamentar a decisão, o magistrado observou que o entendimento está alinhado ao que já foi decidido pelo Supremo Tribunal Federal no **Tema 1.124**. Segundo o 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”.

O juiz destacou que, conforme o **artigo 1.245 do Código Civil**, a propriedade se transfere entre vivos mediante o registro do título no Registro de Imóveis.

“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 bem imóvel”, avaliou o juiz.

Com essa conclusão, a Prefeitura terá que excluir os encargos relativos ao período entre a integralização dos imóveis ao capital social e a data do registro da transmissão, além de restituir à empresa o valor recolhido indevidamente.

Os advogados **Stefano Ribeiro Ferri** e **Luan Mazzali Braghetta**, do escritório Stefano Ferri Advocacia, representaram a *holding* no processo.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1062065-78.2025.8.26.0053

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-30/municipio-nao-pode-cobrar-multa-e-juros-de-itbi-antes-do-registro-imobiliario-diz-juiz/>

