

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**Órgão** 8ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0720164-93.2021.8.07.0015

**APELANTE(S)** GEORGE TOLENTINO DA SILVA

**APELADO(S)** ITAMAR SEBASTIÃO BARRETO, OFICIAL DO 6º REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Relator** Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO

**Acórdão N°** 1426329

## EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. ITBI. HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. EXIGÊNCIA. ANTES DA LAVRATURA. CONDUTA LEGÍTIMA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. STF. TEMA 1124. DELIMITAÇÃO DA QUESTÃO CONTROVERTIDA. CESSÃO DE DIREITOS. RELAÇÃO OBRIGACIONAL E DIREITO REAL. *DISTINGUISHING*.**

1. O Código Tributário Nacional estabelece basicamente três hipóteses de incidência do ITBI (art. 35, CTN): (a) a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física; II – a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; III – a cessão de direitos à sua aquisição, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.
2. É legítima a conduta do oficial cartorário de exigir a comprovação do pagamento do imposto de transmissão antes da lavratura de instrumento relacionado com a transmissão de imóvel, sob pena de ser responsabilizado solidariamente pelo inadimplemento. A exigência não é arbitrária, nem constitui exação. Decorre de leis plenas, válidas e vigentes (Decreto nº 27.576/2006, arts. 12, I; 13 e 14, I; Lei nº 6.015, art. 289; Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal Aplicado aos Serviços Notariais e de Registro, arts. 45 e 48, IX). Precedentes.
3. O STF reafirmou no ARE 1294969 (Tema 1124), sob repercussão geral, o entendimento de que: “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.” A questão controvertida foi delimitada à possibilidade de incidência do ITBI em cessão de direitos.
4. *Distinguishing*. Inaplicabilidade do Tema 1124 do STF. As cessões de direitos e as promessas de compra e venda constituem obrigações e não configuram, especificamente, transmissão de direitos reais. São, em regra, pré-contratos, ainda não definitivos e, por isso, insuscetíveis de incidência do

ITBI. No caso concreto, há efetiva transmissão de direito real por carta de arrematação.

5. Deslegitimar a exigência prévia do comprovante de pagamento do ITBI para o caso de efetiva transmissão de direito real esvaziaria o conteúdo das diversas normas aplicáveis e, faticamente, impossibilitaria a regular, legítima e imprescindível fiscalização a ser exercida pelo oficial do cartório.

5. Recurso conhecido e não provido.

## **ACÓRDÃO**

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, DIAULAS COSTA RIBEIRO - Relator, ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal e MARIO-ZAM BELMIRO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO, em proferir a seguinte decisão: RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 01 de Junho de 2022

**Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO**  
Presidente e Relator

## **RELATÓRIO**

1. Apelação cível interposta por George Tolentino da Silva contra a sentença da Vara de Registros Públicos que, em procedimento de dúvida registrária suscitada pelo Oficial do 6º Registro de Imóveis do Distrito Federal, Itamar Sebastião Barreto, a requerimento de George Tolentino da Silva, julgou o pleito procedente (ID nº 3281497).

2. Custas pelo suscitado (Lei nº 6.015/1973, art. 207).

3. O suscitado opôs embargos de declaração (ID nº 32831500), afinal rejeitados (ID nº 32831503).

4. Nas razões de ID nº 32831507, o apelante afirma, em síntese, que: (a) a exigência do comprovante de pagamento do ITBI para o registro da carta de arrematação não tem amparo na legislação aplicável, pois ainda não ocorreu a hipótese de incidência nem o fato gerador do tributo; (b) o fato gerador do ITBI ocorre após o efetivo registro/transferência do imóvel, conforme entendimento do STJ e recente decisão do STF em sede de repercussão geral no ARE 124.969 RG/SP (Tema 1124); (c) a exigência em momento anterior constitui exação indevida (CP, art. 316, 1º); (d) o precedente do STF afirmou categoricamente que o fato gerador do ITB ocorre após a efetiva transferência, mediante o registro. Cita diversas jurisprudências.

5. Pede a procedência do recurso para que a sentença seja reformada, bem como para que seja declarada a ilegalidade do ato praticado pelo apelado ao exigir o tributo antes do efetivo registro e a ilegalidade dos artigos que permitem a cobrança do tributo (Lei nº 6.015/1973, art. 289 e Lei nº 3.830/2006, § 3º, IV).
6. Pede, ainda, o reconhecimento de que não deve pagar o ITBI pela inexistência do fato gerador e da efetiva transferência.
7. Preparo comprovado (ID nº 32831508).
8. O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, em parecer elaborado pelo Exmo. Procurador de Justiça, Dr. Gladaniel Palmeira de Carvalho, oficiou pelo não provimento da apelação (ID nº 34498345).
- 9. Cumpre decidir.**

## VOTOS

### O Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO - Relator

10. Conheço e recebo o recurso no **duplo efeito** (Lei nº 6.015/1973, art. 202).
11. O suscitado, em síntese, afirma que o fato gerador do ITBI ocorre após o efetivo registro/transferência do imóvel, conforme entendimento do STJ e recente decisão do STF em sede de repercussão geral proferida no ARE 124.969 RG/SP (Tema 1124). Alega que o oficial do cartório agiu de forma equivocada ao exigir o comprovante de pagamento do tributo.
12. A Constituição Federal prevê a competência dos municípios para instituir impostos sobre a 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 à sua aquisição (CF, art. 156, II).
13. O Código Tributário Nacional estabelece basicamente três hipóteses de incidência do ITBI (art. 35, CTN): (a) **a transmissão** “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, **da propriedade** ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física; II – **a transmissão** “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, **de direitos reais** sobre imóveis, exceto os de garantia; III – **a cessão de direitos à sua aquisição**, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.
14. Existem as hipóteses de transmissão da propriedade ou de direitos reais em si, por ato oneroso (incisos I e II), e a cessão de direitos à sua aquisição (inciso III).
15. No âmbito do Distrito Federal, a Lei Distrital nº 3.830/2006 previu:

“Art. 2º. O Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos - ITBI incide sobre:

I – a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física;

II – a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III – **a cessão de direitos** à sua aquisição, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

[...]

### **§3º Estão compreendidos na incidência do Imposto:**

I – a compra e venda;

II – a dação em pagamento;

III – a permuta;

IV – **a arrematação**, a adjudicação e a remição;

V – o excesso oneroso em bens imóveis na divisão de patrimônio comum ou partilhado, em virtude de dissolução da sociedade conjugal por separação judicial ou divórcio, de sucessão e de extinção de condomínio ou sociedade de fato;

VI – **a promessa de compra e venda** na qual não foi pactuado arrependimento, **registrada no Cartório de Registro de Imóveis**, inclusive seu distrato e **a cessão de direitos** dela decorrentes;

VII – a instituição de usufruto convencional sobre bem imóvel e sua extinção por consolidação na pessoa do nu proprietário;

VIII – a instituição de direito real de uso e de superfície;

IX – a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

X – a cessão onerosa de direitos à sucessão;

XI – qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter vivos” que importe ou se resolva em transmissão onerosa de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.”

16. O ITBI é lançado, de ofício ou mediante declaração do sujeito passivo, e pago na forma e prazos estabelecidos no regulamento (art. 10, Lei nº 3.830/2006).

17. O Ministério Público, em parecer elaborado pelo Exmo. Procurador de Justiça Gladaniel Palmeira de Carvalho, destacou que (ID nº 3449835, pág. 4):

*“quando o título translativo da propriedade é apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis, o imposto deverá ser recolhido em conjunto com o procedimento de qualificação realizado pelo*

*tabelião, ocasião em que o fato gerador do referido tributo se concretizará em definitivo. Trata-se, portanto, de lançamento por declaração”.*

18. O Decreto nº 27.576/2006 estabelece: “**Art. 12: O imposto será pago nos seguintes prazos: I – antes da lavratura do instrumento, na hipótese de instrumento lavrado no Distrito Federal.**”

19. A mesma norma dispõe que o comprovante de pagamento do imposto deve ser apresentado no cartório onde será lavrado o instrumento ou efetuado o registro:

“**Art. 13. O imposto incidente sobre imóveis localizados no Distrito Federal** poderá ser pago, a critério da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal, em até dez cotas, na hipótese de ser o contribuinte domiciliado no Distrito Federal (art. 10 da [Lei nº 3.830, de 14 de março de 2006](#)).

**§ 1º Na hipótese do caput, o contribuinte deverá apresentar o comprovante de quitação do imposto ou, se for o caso, o comprovante de quitação da primeira cota do imposto ao cartório perante o qual deva ser lavrado o instrumento relacionado com a transmissão ou efetuado o registro.**”[grifo na transcrição]

20. Para a efetiva lavratura do instrumento, o oficial do cartório deve exigir o comprovante do recolhimento do imposto, sob pena de ficar obrigado solidariamente pelo pagamento:

“**Art. 14. Os oficiais dos Cartórios de Registro de Imóvel e seus substitutos, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, ficam obrigados, sob pena da responsabilidade** prevista no art. 8º, a:

**I - exigir do contribuinte a apresentação do documento original comprovante do recolhimento do imposto, ou de documento comprobatório de não incidência ou isenção expedido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, antes da lavratura de instrumento relacionado com a transmissão de imóvel ou direito a ele relativo e da efetivação do respectivo registro;”**

21. A exigência é um exercício da atividade de fiscalização a respeito do pagamento de impostos exercida pelos oficiais de cartório, prevista no art. 289 da Lei nº 6.015/1973: “*cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.*”

22. A matéria também foi regulamentada no Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal Aplicado aos Serviços Notariais e de Registro. Os arts. 45 e 48, IX estabelecem ser **obrigação do tabelião exigir a comprovação formal** dos direitos declarados pelo contratante e a **consignação, na escritura, do comprovante do pagamento do imposto de transmissão**, o número da guia de recolhimento, o valor e a data de pagamento.

23. É legítima, portanto, a conduta do oficial do cartório de exigir a comprovação do pagamento do

imposto de transmissão antes da lavratura de instrumento relacionado à transmissão de imóvel. A exigência não é arbitrária, nem constitui exação. Decorre de leis plenas, válidas e vigentes.

24. Há precedentes sobre o tema: Ac. 1230856; Ac. 894678 e Ac. 678295.

25. Há jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre esse tema e, recentemente, o STF, em sede de repercussão geral, reafirmou no ARE 1294969 (Tema 1124) o entendimento de que: “*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.*”

26. O Relator, Ministro Luiz Fux, delimitou a questão controvertida do precedente: “*possibilidade de incidência do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) em cessão de direitos de compra e venda, mesmo sem a transferência de propriedade pelo registro imobiliário.*” [grifo na transcrição].

27. Há precedente desta 8ª Turma no mesmo sentido:

**APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. REJEITADA. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. EFETIVA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. RESTITUIÇÃO DO TRIBUTO. CESSÃO DE TERRENO À INCORPORAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO. TEMA 1124 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONDENAÇÃO. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DO DISTRITO FEDERAL DESPROVIDO. RECURSO DA AUTORA PROVIDO.**

[...]

**4. Conforme iterativa Jurisprudência, a exigência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI demanda a efetiva transferência da propriedade, que se dá com o registro imobiliário, não sendo suficiente a mera cessão de direitos. Tema 1124 do Supremo Tribunal Federal.**

[...]

(Acórdão 1383863, 07027779020208070018, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 10/11/2021, publicado no DJE: 17/11/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)  
[grifo na transcrição]

28. Os precedentes utilizados pelo Supremo Tribunal Federal para fundamentar a tese da repercussão geral referem-se especificamente às cessões de direitos e/ou promessas de compras e vendas (Ex: ARE 1.037.372-AgR, Rel. Min. Celso de Mello, Segunda Turma, DJe de 24/6/2019; ARE 805.859-AgR, Rel. Min. Roberto Barroso, Primeira Turma, DJe de 9/3/2015; ARE 759.964-AgR, Rel. Min. Edson Fachin, Primeira Turma, DJe de 29/9/2015; ARE 821.162-AgR, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe de 21/6/2016).

29. Os instrumentos estão no campo obrigacional e não se tratam, especificamente, de transmissão de direitos reais. São, em regra, pré-contratos, ainda não definitivos e, por isso, insuscetíveis de incidência do ITBI, conforme entendimento do STJ:

**“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.**

*SUPOSTA OFENSA AO ARTIGOS 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. ITBI. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO INCIDÊNCIA. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.*

[...]

*2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI é a transmissão do domínio do bem imóvel, nos termos do art.35, II, do CTN. Dessa forma, não incide o ITBI em promessa de compra e venda, na medida que trata-se de contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo, este sim ensejador da cobrança do aludido tributo. Precedentes. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ.*

[...]

*(AgRg no AREsp 659.008/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 14/04/2015)*

30. Apesar da aparente semelhança entre a situação fática do precedente do STF com o caso concreto, o que permitiria a sua aplicabilidade, nota-se uma importante distinção: aquele trata de cessão de direitos, instrumento, em tese, do campo obrigacional; neste a hipótese é de arrematação de imóvel por leilão e efetiva transmissão de direito real por carta de arrematação (ID nº 32831481).

31. Como bem ressaltado pelo juízo sentenciante, “*Não é possível promover uma interpretação extensiva da tese aprovada em repercussão geral, trazendo a baila situações semelhantes, mas não idênticas, com a finalidade de afastar responsabilidade tributária.*”

32. Vale ressaltar que a jurisprudência, em regra, não se sobrepõe ao que determina a lei, que, no caso, é muito clara: cabe ao oficial do cartório exigir o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bem imóvel antes da efetiva lavratura do instrumento de transmissão, sob pena de ser responsabilizado solidariamente pelo inadimplemento.

33. Entender de forma diversa, sem fazer o devido *distinguishing*, esvaziaria todo o conteúdo das normas de regência e, na prática, impossibilitaria a regular, legítima e imprescindível fiscalização a ser exercida pelo oficial do cartório.

34. O apelante busca subverter e afastar todo o regramento legal aplicável ao seu caso para que incida precedente que trata sobre situação fática diversa.

**35. A sentença deve ser mantida.**

**36. Informações complementares: Dúvida suscitada em 12/11/2021. Sentença proferida em 7/1/2022. Sem honorários. Custas pelo suscitado. Não há gratuidade de justiça.**

### **Dispositivo**

37. Conheço e **nego provimento** ao recurso. Confirmo a sentença.

38. Custas pelo suscitado.

**39. É o voto.**

**O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal**  
Com o relator

**O Senhor Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO - 2º Vogal**  
Com o relator

## **DECISÃO**

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNÂNIME.