



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

**Processo: 0027407-85.2013.8.06.0000 - Agravo de Instrumento**  
**Agravante: Município de Fortaleza**  
**Agravado: Fundo de Investimento Imobiliário - FII PENÍNSULA**

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI. PRELIMINAR. CONVERSÃO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO EM RETIDO. HIPÓTESE DO ART. 522, DO CPC/ 73. INADMISSIBILIDADE NO CASO EM CONCRETO.**

**MÉRITO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FATO GERADOR DO ITBI. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA ATRAVÉS DE REGISTRO. ART. 1.225, DO CÓDIGO CIVIL C/C ART. 35, DO CTN. ILEGITIMIDADE DA EXIGÊNCIA DO ITBI ANTES DO REGISTRO DO TÍTULO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. Cogita-se de Agravo de Instrumento interposto pelo Município de Fortaleza em face da decisão do MM. Juiz de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Fortaleza – CE, que em ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária proposta pela parte agravada, Fundo de Investimento Imobiliário - FII PENÍNSULA, em que restou deferida medida antecipatória de modo a determinar a suspensão da exigibilidade do crédito tributário, à luz do art. 151, V, do CTN, fixando o registro da transferência dos imóveis descritos pelo Requerente/Agravado.

2. A parte Recorrida, alega preliminarmente a necessidade de conversão do presente recurso em Agravo Retido. A decisão combatida adequa-se a premissa do pretérito art. 522, do Código de Processo Civil de 1973, bem como ao art. 1.015, do novo CPC, sendo implausível a sua conversão. Portanto, REJEITO a preliminar de conversão do presente recurso em Agravo Retido.

3. A transmissão da propriedade imobiliária somente se opera através da elaboração do registro do título de transferência no Cartório de Imóveis competente, segundo se extrai do art. 1.245, do Código Civil.

4. A tese levantada pelo Município de Fortaleza, quanto a possibilidade de incidência do fato gerador através da elaboração da promessa de compra e venda, a qual, em tese, se constituiria em transmissão de direito real, de acordo com o art. 1.225, do Código Civil somente resultaria em fato gerador tributável se acaso o direito do promitente comprador do imóvel fosse levado a registro, fato não demonstrado no processo em epígrafe.

5. A mera celebração de contrato particular de promessa de compra e venda, não levado a registro pelos contratantes, não possui o condão de se caracterizar ato tributável, sob pena de se exigir ilegalmente imposto sob ato imprevisível e futuro, passível de distrato pelos



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA**  
**PORTARIA 1570/2016**

pactuantes.

6. Outrossim, o Superior Tribunal de Justiça e o Excelso Pretório perfilham entendimento quanto a ilegitimidade da exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem.

7. Agravo improvido.

**ACÓRDÃO:** Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 2ª Câmara Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, em conhecer do Agravo de Instrumento de nº. 0027407-85.2013.8.06.0000, mas para declará-lo improvido, nos termos do voto do Relator.

Fortaleza, 19 de outubro de 2016

Presidente do Órgão Julgador

**HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA**  
Juiz Convocado - Relator



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

**RELATÓRIO**

Cogita-se de Agravo de Instrumento interposto pelo Município de Fortaleza em face da decisão do MM. Juiz de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Fortaleza – CE, que em ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária proposta pela parte agravada, Fundo de Investimento Imobiliário - FII PENÍNSULA, em que restou deferida medida antecipatória de modo a determinar a suspensão da exigibilidade do crédito tributário, à luz do art. 151, V, do CTN, fixando o registro da transferência dos imóveis descritos pelo Requerente/Agravado.

Em sua minuta, fls. 01/17, o Município de Fortaleza disserta que a presente lide versa sobre ação declaratória em que se alega sobre o valor base do ITBI deve somente corresponder ao valor venal apurado para efeito de cobrança de IPTU, não se configurando fato gerador quando da ocasião da celebração do compromisso de compra e venda.

Aduz competir aos Municípios instituir o imposto de transmissão *inter vivos* de bens imóveis, a qualquer título, por ato oneroso, e de direitos reais sobre imóveis. Estabelece o conceito doutrinário de “valor venal”, cabendo ao Município fixar o aludido valor que servirá de base de cálculo para a incidência do tributo, através da apuração do preço de mercado do imóvel quando da transmissão do mesmo.

Destaca que o Promovido não trouxe aos autos nenhuma prova a demonstrar cabalmente o valor de mercado dos imóveis transmitidos, inexistindo comprovação de que a avaliação fiscal extrapolou os patamares correntes de mercado, fato que lastreia a concessão do efeito suspensivo perseguido.

Refuta a equiparação do valor venal ao montante estabelecido pelo Imposto



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, e para tanto invoca precedente do Resp 210.620/SP, da Relatoria do Min. João Otávio de Noronha, DJ 27.06.2005. Cita, também, o preceito estatuído no verbete de súmula de nº. 113, do Superior Tribunal de Justiça, e em raciocínio semelhante alega a correspondência ao valor de mercado do bem imóvel para cálculo do ITBI, prevalecendo a avaliação do Fisco Municipal.

Enuncia a incidência da legislação municipal – Lei nº. 9.133/06 – bem como defende incidir fato gerador para a cobrança de ITBI sobre a transmissão do direito do promitente comprador do imóvel, o qual figura como direito real sobre bem imóvel.

Assevera não subsistir, no caso em apreço, os requisitos ensejadores da concessão da tutela de urgência, e acaso permaneça incólume a decisão agravada restará desfalcada as finanças públicas, com reflexos negativos a toda a coletividade.

Ao término, requer a concessão do efeito suspensivo, e quanto ao mérito, roga pelo provimento da súplica recursal, cassando-se em definitivo a decisão objurgada por se configurar hipótese de incidência do ITBI, bem como não restar comprovada a inidoneidade da avaliação do Fisco Municipal para efeito de apuração do referido imposto.

Em despacho de fls. 182/183, a Eminente Desa. Maria Gladys Lima Vieira apresentou reserva à apreciação do presente recurso após apresentada resposta da parte adversa e informações do Juízo prolator da decisão recorrida.

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII PENÍNSULA apresenta contraminuta ao recurso, fls. 187/204, discorrendo, preliminarmente, sobre a necessidade de conversão do presente recurso em Agravo Retido, pois afirma que o Município agravante não se encontra impedido de efetuar o lançamento do imposto discutido, conforme parágrafo único, do artigo 20 do Código Tributário Nacional, não havendo que se falar em lesão grave e



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

de difícil reparação ao Ente agravante.

Indica ocorrer, no caso em curso, os elementos autorizadores da tutela antecipada prolatada na origem. Ressalta que o Juízo *a quo* apenas verificou a relação de ocorrência do fato gerador necessário para exigência do ITBI, nada tratando sobre a base de cálculo do aludido Imposto. Descreve, ainda, que embora tenha sido procedido corretamente o recolhimento do imposto devido, o Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Município de Fortaleza se recusava a efetivar a averbação do registro de aquisição do imóvel, sob o argumento de que seriam devidos correção monetária, juros e multa, calculados desde a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda pela Agravada.

Invoca a escorreita aplicação do art. 35, do Código Tributário Nacional combinado com o art. 1.245, do Código Civil, de modo a estabelecer o fato gerador do tributo somente mediante o registro do título translativo no Órgão competente. Repele a tese esboçada pelo Município de Fortaleza quanto a incidência tributária sobre a transferência de direitos reais, prevista no art. 1º, da Lei Municipal nº. 9.133/06, pois o Código Civil prescreve a transmissão dos direitos reais somente através de registro no Cartório de Imóveis, não havendo que se falar em multa, juros e correção monetária devidos desde a data da celebração do compromisso de compra e venda.

Alega que o reconhecimento do procedimento realizado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza acarretaria a inutilidade do preceito de repartição constitucional de competências, visto que o legislador ordinário estaria apto a extrapolar as fronteiras da competência constitucionalmente estatuída, tese inadmissível em obediência ao devido processo legal.

Ao cabo, postula o Agravado, em sede preambular, pela conversão do Agravo de Instrumento em Agravo Retido, em vista da ausência de dano irreparável a ensejar



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

o processamento sob a forma excepcional. No mérito, requer o indeferimento da antecipação de tutela e ao final a negativa de provimento do presente recurso, mantendo-se a decisão agravada.

Instada a se manifestar no feito, a Douta Procuradoria Geral de Justiça deixa de opinar sobre a matéria em exame por entender que o interesse em questão é de ordem unicamente patrimonial, cf. fls. 210/221.

Processo concluso em 31 de janeiro de 2014, e redistribuído em 08 de setembro de 2016, nos termos do Portaria de nº. 1554/2016.

É o relatório.

**VOTO**

Versa o presente Agravo de Instrumento sobre arguição da incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis em promessa de compra e venda realizada pelo Agravado.

A parte Recorrida, alega preliminarmente a necessidade de conversão do presente recurso em Agravo Retido.

Observa-se que o anterior Código de Processo Civil, ao fixar a admissibilidade do recurso de agravo de instrumento, havia ampliado o leque da interposição recursal, admitindo a insurgência em face de qualquer decisão interlocutória que fosse suscetível de causar à parte lesão grave e de difícil reparação, ou ainda, nos casos de inadmissão da apelação e nos relativos aos efeitos em que a apelação era recebida. O agravo deveria, em regra, ser admitido em sua forma retida e, somente excepcionalmente, nos casos



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA**  
**PORTARIA 1570/2016**

em que a decisão fosse suscetível de causar à parte lesão grave e de difícil reparação, bem como nos casos de inadmissão da apelação e nos relativos aos efeitos em que a apelação é recebida, poderia admitir-se sua interposição por meio de instrumento.

No entanto, a Lei nº. 13.105, de 16 de março de 2015, que deu à luz ao Novo Código de Processo Civil, traz em seu bojo rol taxativo de admissibilidade recursal, prevendo expressamente os casos em que as decisões interlocutórias podem ser desafiadas pelo recurso de agravo de instrumento:

*Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre:*

*I - tutelas provisórias;*

*II - mérito do processo;*

*III - rejeição da alegação de convenção de arbitragem;*

*IV - incidente de desconsideração da personalidade jurídica;*

*V - rejeição do pedido de gratuidade da justiça ou acolhimento do pedido de sua revogação;*

*VI - exibição ou posse de documento ou coisa;*

*VII - exclusão de litisconsorte;*

*VIII - rejeição do pedido de limitação do litisconsórcio;*

*IX - admissão ou inadmissão de intervenção de terceiros;*

*X - concessão, modificação ou revogação do efeito suspensivo aos embargos à execução;*

*XI - redistribuição do ônus da prova nos termos do art. 373, § 1º;*

*XII - (VETADO);*

*XIII - outros casos expressamente referidos em lei.*

*Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.*

Ressalve-se que o novo Código de Processo Civil já prescreve expressamente a aplicação das normas processuais no tempo, determinando a estrita observância aos atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada:

*Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.*





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

Assim, sob as premissas acima descritas, não antevejo a possibilidade de conversão do presente Agravo de Instrumento em Retido, ao passo que a decisão combatida adequa-se a premissa do pretérito art. 522, do Código de Processo Civil de 1973, bem como ao art. 1.015, do novo CPC. Portanto, REJEITO a preliminar de conversão do presente recurso em Agravo Retido.

Passo a análise do mérito.

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos encontra-se previsto no art. 35 e segs. do Código Tributário Nacional, e de acordo com o doutrinador Kiyoshi Harada o fato gerador do aludido tributo assim se caracteriza:

*O fato gerador desse imposto é 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 a sua aquisição.*  
(Harada, Kiyoshi. *Direito financeiro e tributário*. 25. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2016, pág. 567).

Ressalte-se que a transmissão da propriedade imobiliária somente se opera através da elaboração do registro do título de transferência no Cartório de Imóveis competente, segundo se extrai do art. 1.245, do Código Civil, e seu parágrafo primeiro:

*Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*  
*§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

Repare-se que a tese levantada pelo Município de Fortaleza, quanto a possibilidade de incidência do fato gerador através da elaboração da promessa de compra e venda, a qual, em tese, se constituiria em transmissão de direito real, de acordo com o art.





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

1.225, do Código Civil *somente resultaria em fato gerador tributável se acaso o direito do promitente comprador do imóvel fosse levado a registro*, fato não demonstrado no processo em epígrafe.

Ressalte-se que o Fisco Municipal deve se reger pela estrita legalidade, logo os preceitos da Lei Municipal nº. 9.133/06 devem ser submetidos aos termos da legislação civil. Via de consequência, deve ser perscrutado o momento efetivo da transmissão dos direitos sobre o imóvel, de modo a caracterizar-se com acerto o fato gerador do tributo, o qual somente ocorre ao Poder Público quando do registro imobiliário, intelexção estrita do art. 1.245, do Código Civil.

Portanto, a mera celebração de contrato particular de promessa de compra e venda, não levado a registro pelos contratantes, não possui o condão de se caracterizar ato tributável, sob pena de se exigir ilegalmente imposto sob ato imprevisível e futuro, passível de distrato pelos pactuantes.

Assim, conforme ensinamentos de diversos tributaristas, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis caracteriza-se por ser imposto de incidência monofásica, não comportando a figura da “substituição tributária para frente” nos moldes do ICMS. Neste passo, o Superior Tribunal de Justiça possui assentado entendimento no sentido de que o ITBI somente deve incidir sobre transações devidamente registradas em Cartório competente. A propósito, seguem transcritos recentes precedentes:

*PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DEVIDO ENFRENTAMENTO DAS QUESTÕES RECURSAIS. INCONFORMAÇÃO COM A TESE ADOTADA. TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO INCIDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. DECRETO 16.419/06. LEI LOCAL. SÚMULA 280/STF.*



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

1. Inexiste violação do art. 535 do CPC quando a prestação jurisdicional é dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e resolução das questões abordadas no recurso.

2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o fato gerador de ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do imóvel, sendo inexistente no contrato de promessa de compra e venda. Incide, portanto, a Súmula 83/STJ.

3. Para se aferir a procedência das alegações recursais, seria necessário proceder à interpretação de norma local, a saber, o art. 2º do Decreto 16.419/2006. O exame de normas de caráter local é inviável na via do recurso especial, em virtude da vedação prevista na Súmula 280 do STF, segundo a qual, "por ofensa a direito local, não cabe recurso extraordinário".

Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 813.620/BA, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 05/02/2016) (sublinhados e negritos nossos).

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.

1. Inexiste violação aos artigos 458 e 535 do CPC quando o Tribunal de origem soluciona a controvérsia de maneira clara e fundamentada, promovendo a integral solução da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da parte.

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.

3. Vale destacar que o óbice da Súmula 83/STJ não se restringe aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional,



**ESTADO DO CEARÁ**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA**  
**PORTARIA 1570/2016**

*sendo também aplicável nos recursos fundados na alínea "a".*

*4. Agravo regimental não provido.*

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

Outrossim, o Excelso Pretório também perfilha tal entendimento, sendo certo que a Corte Constitucional firmou a tese da ilegitimidade da exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem:

*EMENTA DIREITO TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DA DECISÃO RECORRIDA COM A JURISPRUDÊNCIA CRISTALIZADA NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO QUE NÃO MERECE TRÂNSITO. REELABORAÇÃO DA MOLDURA FÁTICA. PROCEDIMENTO VEDADO NA INSTÂNCIA EXTRAORDINÁRIA. ACÓRDÃO RECORRIDO PUBLICADO EM 19.5.2015.*

*1. O entendimento adotado pela Corte de origem, nos moldes do assinalado na decisão agravada, não diverge da jurisprudência firmada no âmbito deste Supremo Tribunal Federal. Entender de modo diverso demandaria a reelaboração da moldura fática delineada no acórdão de origem, o que torna obliqua e reflexa eventual ofensa, insuscetível, como tal, de viabilizar o conhecimento do recurso extraordinário.*

*2. As razões do agravo regimental não se mostram aptas a infirmar os fundamentos que lastrearam a decisão agravada. 3. Agravo regimental conhecido e não provido. (ARE 917930 AgR, Relator(a): Min. ROSA WEBER, Primeira Turma, julgado em 24/11/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-248 DIVULG 09-12-2015 PUBLIC 10-12-2015).*

*AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE.*



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

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 759964 AgR, Relator(a): Min. EDSON FACHIN, Primeira Turma, julgado em 15/09/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-194 DIVULG 28-09-2015 PUBLIC 29-09-2015) (sublinhados e negritos nossos)..

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 805859 AgR, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 10/02/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-044 DIVULG 06-03-2015 PUBLIC 09-03-2015) (sublinhados e negritos nossos)..

Sob as premissas acima descritas, e inocorrendo a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300, do novo Código de processo Civil, há de se manter a decisão admoestada, ao passo que não há fundamento plausível a proceder a exigibilidade do ITBI, devendo ser realizado o registro da transferência do imóvel em face do pagamento escorreito dos tributos devidos pelo Agravado, conforme se vê à fl. 128 dos autos.

Por estas razões, CONHEÇO do agravo de instrumento interposto, mas para



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GABINETE Exmo. Sr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA  
PORTARIA 1570/2016**

julgá-lo IMPROVIDO, mantendo-se integralmente a decisão prolatada pela face da decisão do MM. Juiz de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Fortaleza – CE que nos autos da ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária de nº. 0143357-42.2013.8.06.0001, deferiu a antecipação de tutela pretendida pelo Agravado, de modo a determinar a suspensão da exigibilidade do crédito tributário fixando o registro da transferência dos imóveis descritos pelo Requerente/Agravado.

É como voto.

Fortaleza, 19 de outubro de 2016.

**HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA**  
Juiz Convocado - Relator



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
2ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO  
SECRETARIA**

Nº 0027407-85.2013.8.06.0000 Agravo de Instrumento - Fortaleza  
Agravante: Município de Fortaleza  
Agravado: Fundo de Investimento Imobiliário - FII PENÍNSULA

**CERTIDÃO**

Certifico que, na sessão ordinária hoje realizada, foi julgado o presente processo, sob a Presidência da Exma. Sra. Desa. MARIA IRANEIDE MOURA SILVA - Presidente em exercício.

Sendo Relator: Exmo. Sr. Dr. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA.

**Decisão: “A Turma, por unanimidade, rejeitou a preliminar suscitada, conheceu do Agravo, negando-lhe provimento, nos termos do voto do eminente Relator”**

Julgadores: Exmos. Srs. Deses. HENRIQUE JORGE HOLANDA SILVEIRA - Relator, JUIZ CONVOCADO, MARIA IRANEIDE MOURA SILVA e TEREZE NEUMANN DUARTE CHAVES

Presente: Exma. Sra. Dra. Sheila Cavalcante Pitombeira - Procuradora de Justiça.

O referido é verdade. Dou fé.

**SALA DAS SESSÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO CEARÁ**

19 de outubro de 2016.

**MARIA CONCEIÇÃO HOLANDA BANHOS**  
Secretária

**Tribunal de Justiça do Estado do Ceará**

Centro administrativo Gov. Virgílio Távora - Av. Gal. Afonso Albuquerque, s/n – Cambéba -  
CEP: 60.822.-325 – Fortaleza – CE - Fone: \* 0(\*\*)85 – 3207-7000