



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2389954-13.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes EVERALDO BUZO FIGUEIREDO, MARILIA GOMES DE ARAUJO FIGUEIREDO e POMPTUR - POMPEIA TURISMO LTDA, são agravados SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, deram provimento ao recurso, sendo contrário o 3º juiz, que não declara voto**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2389954-13.2024.8.26.0000

AGRAVANTES: EVERALDO BUZO FIGUEIREDO, MARÍLIA GOMES DE ARAÚJO FIGUEIREDO e POMPETUR POMPEIA TURISMO LIMITADA

AGRAVADOS: SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e OUTRO

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 35409

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDADO DE SEGURANÇA COM PEDIDO LIMINAR – ITBI – Insurgência em face de decisão que indeferiu a liminar - Pretensão de afastar a exigência de recolhimento do ITBI referente às cessões de direitos pertinentes ao instrumento, não registrado - Cabimento - O ITBI é exigível no momento do registro da venda e compra, reafirmado no julgamento do Tema 1124 do STF - Mera cessão de direitos não caracteriza fato gerador – Decisão reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de agravo de instrumento com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por **EVERALDO BUZO FIGUEIREDO, MARÍLIA GOMES DE ARAÚJO FIGUEIREDO e POMPETUR POMPEIA TURISMO LIMITADA**, por meio do qual objetivam a reforma da decisão copiada a fls. 10/12, que indeferiu a liminar por ausência dos requisitos legais.

Em suas razões alegam, em suma, que a cessão de direitos do promissário comprador não pode ser considerada como fato gerador do ITBI. Transcrevem precedentes jurisprudenciais em favor de sua tese. Requer a reforma da decisão para suspender a exigibilidade do ITBI decorrente de cessões de direitos.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi deferido (fls. 106/108).

Fls. 113 e 120: foi reconsiderada a decisão

de fls. 99/100, tendo em vista o recolhimento da taxa judiciária juntamente com a interposição do recurso.

Intimado (fls. 118), não apresentou contraminuta (fls. 121).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Trata-se de mandado de segurança com pedido liminar, para não recolhimento do ITBI sobre a cessão de direito, pois, em 2014, Everaldo e Marília adquiriram um imóvel situado na Av. Marquês de São Vicente, nº 2219, Lapa, da empresa Windsor Investimentos Imobiliários por meio de contrato de compra e venda e foi entabulado uma autorização expressa para cessão de direitos à empresa Pomptur, mas não levaram a registro junto à matrícula do imóvel. Posteriormente, a Pomptur cedeu à empresa Moraes e Leal Participações Ltda os direitos do imóvel e para aperfeiçoar a transmissão dos direitos do imóvel, está sendo exigido de Everaldo, Marília e da Pomptur o recolhimento do ITBI no valor de R\$ 35.262,24.

E se insurgem em face de decisão que indeferiu a liminar por ausência dos requisitos legais.

Com razão.

A concessão da liminar em mandado de segurança é possível, desde que presentes a plausibilidade jurídica do pedido e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação, o que é o caso dos autos.

A cessão de direito não é fato gerador do ITBI. Em verdade, a cessão de direito conferiu a qualidade jurídica de meros cessionários, substituindo os cedentes (promitentes vendedores), no momento da lavratura da escritura de venda e compra.

No que diz respeito à exigência do pagamento do tributo quando da cessão de direitos de um imóvel, por meio de instrumento particular ou cessão de direitos, esta se mostra inviável, porquanto o fato gerador do ITBI se dá com a transmissão da propriedade, que, por sua vez, somente ocorre quando do Registro no Cartório Imobiliário.

Nesse sentido é o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

"TRIBUTÁRIO - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - FATO GERADOR - REGISTRO IMOBILIÁRIO - (C. CIVIL, ART. 530). A propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro do respectivo título (C. Civil, Art. 530). 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/HUMBERTO) REsp 253364 /DF RECURSO ESPECIAL 2000/0029954-5 - Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma - Julg. 13/02/2001 - Pub. DJ 16/04/2001. p. 104. JBCC, vol 190 p. 322 RJADCOAS vol. 23 p. 89).

"AGRAVO REGIMENTAL - TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO CONTRATUAL. NÃO INCIDÊNCIA. 1. A jurisprudência do STJ assentou o entendimento de que o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. Somente após o registro, incide a exação. 2. Não incide o ITBI sobre o registro imobiliário de escritura de resilição de promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo. 3. Agravo regimental desprovido. AgRg no Ag 448245 / DF. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2002/0050066-8 - Relator Min. Luiz Fux, Primeira Turma - Julg. 21/11/2002 - Pub. DJ 09/12/2002 p. 309 RDDT vol 89 p. 238 RNDJ vol. 38 p. 135).

Portanto, como o artigo 35, inciso I, do Código Tributário Nacional não deixa dúvida quanto ao termo inicial da incidência do ITBI no instante do registro do título de transmissão imobiliária no cartório competente, não há como a simples transferência de direitos gerar o efeito pretendido pelo Município.

Fica evidente, no caso concreto, que haverá um único fato gerador do ITBI, que se dará no momento do registro da respectiva escritura de venda e compra.

E o Supremo Tribunal Federal reafirmou sua jurisprudência dominante de que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) só é devido a partir da transferência da propriedade imobiliária, efetivada mediante o registro em cartório, por força do julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969, com repercussão geral (Tema

1124), fixada a tese, segundo a qual *“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”*.

Nesse sentido são os julgamentos desta 14ª Câmara de Direito Público:

“APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA - MANDADO DE SEGURANÇA - ITBI - Cessão de direitos - Ato jurídico não tipificado - Fato gerador que se dá com o registro imobiliário CTN, art. 35 - CC, arts. 1.227 e 1.245 - Precedentes do STJ e do STF - Sentença mantida - Recursos desprovidos.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Apelação nº 1000206-32.2023.8.26.0247 – Relator Desembargador Octávio Machado de Barros, j. 03.07.2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Mandado de Segurança - ITBI - Alegada não incidência de ITBI em cessão de direitos possessórios - Insurgência contra decisão que indeferiu a liminar pleiteada - Pretensão à suspensão da exigibilidade do crédito tributário - Cabimento - Tributo cujo fato gerador só ocorre com a transferência efetiva da propriedade mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis - Entendimento firmado no julgamento do Tema 1124 do STF (ARE 1.294.969) com repercussão geral - Presentes os requisitos para a concessão da liminar, conforme artigo 7º, inciso III, da Lei nº 12.016/220 - Decisão reformada - Recurso provido.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2120693-42.2024.8.26.0000 – Relatora Desembargadora Adriana Carvalho, j. 07.08.2024)

No caso concreto, os impetrantes, ora agravantes, juntaram aos autos o instrumento particular de compromisso de venda e compra contrato, nota promissória e a cobrança do ITBI sobre as cessões de direitos relativos aos compromissos de compra e venda.

O Município cobra ITBI sobre operação que sequer foi levada a registro junto à matrícula do imóvel.

A liminar, portanto, deve ser deferida para suspender a exigibilidade do crédito tributário de ITBI relativo às cessões de direitos oriundos do instrumento particular, não levado a registro, do imóvel referido na inicial.

Pelo exposto, meu voto dá provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso para reformar a decisão agravada e deferir a liminar, a fim de suspender a exigibilidade do crédito tributário de ITBI relativo às cessões de direitos oriundos do instrumento particular, não levado a registro, do imóvel referido na inicial, confirmando os efeitos da antecipação da tutela recursal.

REZENDE SILVEIRA
Relator