



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328574

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368195-90.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VALENTINO FIALDINI, são agravados DIRETOR DE RENDAS IMOBILIÁRIAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 45799

Comarca: São Paulo

Agravante: Valentino Fialdini (**impetrante**)

Agravado: Município de São Paulo (**impetrado**)

Juiz prolator da decisão: Alexandre de Mello Guerra

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). CESSÃO DE DIREITOS IMOBILIÁRIOS. INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA. PRECEDENTES DO STF. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a liminar pleiteada no mandado de segurança, visando afastar a exigência do recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre cessão de direitos imobiliários. O agravante sustenta que a cessão de direitos não configura fato gerador do ITBI, o qual somente ocorreria com a efetiva transmissão da propriedade, materializada pelo registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

Rechaçada a preliminar de ilegitimidade passiva da autoridade coatora, com base na teoria da encampação do mandado de segurança e na Súmula 628 do STJ.

No mérito, a controvérsia cinge-se à possibilidade de suspender a cobrança do ITBI sobre cessão de direitos imobiliários. O STF, no julgamento do ARE n. 1.294.969 ED-ED, firmou entendimento no sentido de que a cessão de direitos imobiliários constitui fato gerador do ITBI, independentemente de registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 156, II, da Constituição Federal. A Constituição Federal, em seu art. 156, II, estabelece a competência dos Municípios para instituir imposto 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 sobre a cessão de direitos à sua aquisição.

O art. 35 do Código Tributário Nacional e o art. 1.227 do Código Civil, interpretados à luz da Constituição Federal e da jurisprudência do STF, indicam que a cessão de direitos à aquisição de imóvel atrai a incidência do ITBI, independentemente de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Não se confunde a cessão de direitos com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que exige o registro do título translativo. A cessão de direitos, por si só, configura fato gerador do ITBI.

Não preenchidos os requisitos para a concessão da tutela recursal, mantém-se a decisão agravada. Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, nos termos do art. 1.022 do CPC. Nega-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por **Valentino Fialdini** em face do **Diretor de Rendas Imobiliárias do Município de São Paulo**. Tal decisão indeferiu a liminar pleiteada que pretendia afastar a exigência do recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre cessão de direitos imobiliários.

Sustenta o agravante que a exigência do tributo é indevida, pois a cessão de direitos não configura fato gerador do ITBI, que somente ocorre com a efetiva transmissão da propriedade, materializada pelo registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Requer a concessão da tutela recursal para suspender a exigência do ITBI até decisão final do mandado de segurança (fls.1/12).

Sem contraminuta, conforme certidão de fls 92.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De início, deve ser rechaçada a preliminar de ilegitimidade passiva da autoridade coatora com base na teoria da encampação do mandado de segurança e na Súmula 628 do STJ.

No mérito, cinge-se a controvérsia à possibilidade de suspender-se a cobrança de ITBI lançada em desfavor do impetrante.

Numa análise perfunctória da questão, não assiste razão ao agravante.

A controvérsia recursal cinge-se à ocorrência ou não do fato gerador do ITBI sobre cessão de direitos imobiliários.

Antes de apreciar-se o mérito do recurso, necessário destacar-se que esta Relatora (em consonância com sua Câmara), em função da prolação do posicionamento do STF exarado no ARE n. 1.294.969 ED-ED (*embargos de declaração em embargos de declaração em recurso extraordinário com agravo*), mudou seu posicionamento anterior para reconhecer a incidência de ITBI em cessão de direitos imobiliários, mesmo que ausente registro na serventia predial.

Eis a ementa do citado julgado:

[...] O Tribunal de origem, como se viu, concluiu pela impossibilidade da incidência do ITBI sobre a cessão de direito relativo ao compromisso de compra e venda do imóvel citado nos autos.

No acórdão ora embargado, o Tribunal Pleno estabeleceu que essa conclusão estaria em sintonia com o entendimento do STF de que “o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade imobiliária, que se dá mediante o competente registro”.

O que se nota é que, nos precedentes indicados como formadores da jurisprudência a ser reafirmada, foram replicados julgados nos quais se firmou a inconstitucionalidade da cobrança do ITBI sobre compromisso de compra e venda de imóvel ou promessa de cessão de direitos. (...)

No presente caso, contudo, como bem insiste o Município de São Paulo, **não se discute a cobrança do ITBI sobre compromisso de compra e venda de imóvel (ou sobre promessa de cessão de direitos), mas sim a cessão de direitos relativos ao compromisso de compra e venda do bem imóvel.** (...)

A distinção é deveras importante.

Com efeito, o art. 156, inciso II, do texto constitucional estabelece a competência dos municípios para instituírem imposto (ITBI) sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de (i) bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de (ii) direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como sobre (iii) **cessão de direitos a sua aquisição.**

Há, nesse dispositivo constitucional, três hipóteses para a cobrança da exação, as duas primeiras relacionadas com a palavra transmissão e a última na qual se enquadraria o presente feito com o verbete cessão. [...] (Emb. Decl. nos Emb. Decl. no Rextr. com Ag. nº 1.294.696-SP, Min. Dias Toffoli)

Do excerto acima afere-se que o STF reconheceu a cessão de direitos imobiliários como hipótese de incidência de ITBI.

Feito o introito, a Constituição Federal em seu dispositivo de nº 156, inciso II, preceitua o que segue, acerca da competência tributária municipal, quanto ao tributo em testilha:

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II 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.**”

O artigo 35 do Código Tributário Nacional prescreve o seguinte:

“Art. 35. O imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

“I a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil.”

Já o artigo 1.227 do Código Civil estabelece que “os *direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código*”, nos quais não se insere a situação

retratada nos autos.

Desse modo, a atual interpretação que se deve fazer acerca dos dispositivos legais acima transcritos é a de que a cessão de direitos à aquisição de imóvel independe de inscrição no Cartório de Registro de Imóveis. E, tendo em vista a dicção constitucional, a cessão atrai incidência do ITBI independentemente de registro.

Não se deve confundir a situação em análise com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que, por sua vez, exige o devido registro no cartório de registro de imóveis.

Dessa forma, não estão preenchidos os requisitos para a concessão da tutela recursal, de modo que a manutenção da decisão agravada é medida de rigor.

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por fim, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão.**

BEATRIZ BRAGA
Relatora