



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335034

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1009387-86.2025.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados ROBERTO SHELDON HIGGINS (E SUA MULHER) e FERNANDA BRAMBILLA HIGGINS.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MARCELO L THEODÓSIO

Relator

Assinatura Eletrônica

18ª Câmara de Direito Público

Apelação / Remessa Necessária nº 1009387-86.2025.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo

Recorrente: Juízo Ex Officio

Apelados: Roberto Sheldon Higgins e Fernanda Brambilla Higgins

Interessado: Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso

Administrativo e Judicial DICAJ Secretaria de Finanças do Município

Comarca: São Paulo

Voto nº 31085

DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO e REEXAME NECESSÁRIO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). RECURSOS OFICIAL E VOLUNTÁRIO PROVIDOS.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por Roberto Sheldon Higgins e.o. contra ato do Diretor da Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo e Judicial da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, visando à abstenção de cobrança de ITBI sobre cessão de direitos decorrentes de contrato de compra e venda, alegando a inexistência de fato gerador.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de incidência do ITBI sobre cessão de direitos imobiliários.

III. Razões de Decidir

3. A efetiva cessão de direitos obrigacionais sobre imóvel permite a cobrança do ITBI, conforme disposto no inciso II, artigo 156, da CF/88.

4. Precedentes desta 18ª Câmara de Direito Público e entendimento do STF no julgamento dos Embargos de Declaração no ARE 1.294.969/SP ED-ED justificam a incidência do imposto.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recursos oficial e voluntário providos para denegar a segurança.

Tese de julgamento: 1. A incidência do ITBI é válida sobre cessão de direitos obrigacionais sobre imóvel, mesmo sem registro no cartório competente.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 156, II.

Jurisprudência Citada:

STF, ARE 1.294.969/SP ED-ED, Rel. Min. Dias Toffoli, Tribunal Pleno, j. 29/08/2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2116861-98.2024.8.26.0000, Rel. Henrique Harris Júnior, 18ª Câmara de Direito Público, j. 28/05/2024.

TJSP, Apelação Cível 1055937-13.2023.8.26.0053, Rel. Botto Muscari, 18ª Câmara de Direito Público, j. 29/04/2024.

Trata-se de mandado de segurança com pedido liminar impetrado por **ROBERTO SHELDON HIGGINS E.O.** contra ato do **DIRETOR DA DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO E JUDICIAL – DICAJ (SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO)**, alegando, em síntese, que ao lavrar instrumento de cessão de direitos decorrentes de contrato de compra e venda, sobreveio a exigência de pagamento de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a qual reputa indevida em razão da inocorrência do respectivo fato gerador. Pleiteia a concessão da segurança a fim de que seja determinada a abstenção de cobrança de ITBI com base na cessão de direitos.

Liminar deferida (fls. 38/40).

Informação às fls. 48/62, sustentando, em suma, a legalidade da cobrança.

O Ministério Público manifestou desinteresse no feito (fls. 73/80).

A sentença de fls. 84/87 concedeu a segurança. Custas na forma da lei. Sem condenação em honorários advocatícios. Anotou o reexame necessário.

Recurso de apelação às fls. 92/107, buscando a reforma do julgado e reiterando, em suma, as alegações contidas nas informações.

Contrarrazões (fls. 125/135).

Há reexame necessário.

É O RELATÓRIO.

Os recursos oficial e voluntário comportam provimento.

A presente discussão gira em torno da possibilidade ou não

de incidência do ITBI sobre cessão de direitos imobiliários.

Pois bem.

Ressalvado eventual entendimento anterior, este Relator adota o novo posicionamento desta E. 18ª Câmara de Direito Público.

Com efeito, diferentemente do que ocorre com os compromissos de venda e compra ou meras promessas de cessão de direitos, a efetiva cessão de direitos obrigacionais sobre imóvel permite a cobrança do imposto municipal (ITBI), observado o disposto na terceira parte do inciso II, artigo 156, da CF/88, *in verbis*:

“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; [...]

Analisando a questão trazida aos autos, revendo posicionamento anterior, há que se considerar, no caso concreto, a possibilidade de exigência do ITBI sobre a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, de acordo com o recente entendimento adotado por esta E. 18ª Câmara de Direito Público no julgamento da Apelação n. 1046760-59.2022.8.26.0053, de relatoria do Des. Botto Muscari.

Referida diferenciação foi esclarecida pelo Min. Dias Toffoli no julgamento dos Embargos de Declaração mencionados no referido voto (ARE 1.294.969/SP ED-ED, STF, Tribunal Pleno, rel. Ministro DIAS TOFFOLI, j. 29/08/2022).

Conforme se verifica, os fundamentos que determinaram o processamento, sem confirmação da jurisprudência, dos Embargos de Declaração do acórdão gerado da Tese fixada pelo C. STF no Tema 1124, somados à terceira parte do inciso II do artigo 156 da CF, justificam, desde logo, que se valide a incidência do referido imposto.

Assim, no caso dos autos, em que ocorreu a efetiva cessão de direitos obrigacionais sobre bem imóvel, deve-se reconhecer devido o recolhimento do ITBI sobre a cessão de direitos havida, a partir do momento em que ocorrido o negócio

jurídico, já que prescindível, na hipótese dos autos, o registro no cartório imobiliário competente.

Nesse sentido, precedentes desta E. 18ª Câmara de Direito Público:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Mandado de segurança - ITBI - Município de São Paulo - Cessão da posição contratual do compromissário comprador - Incidência do imposto, nos termos dos arts. 156, II, da Constituição Federal e 35, III, do CTN - Acolhimento pelo STF dos ED nos ED no ARE 1.294.969, reconhecendo a repercussão geral da matéria afeita ao Tema 1124, sem, contudo, reafirmar a sua jurisprudência - Reconhecimento pelo STF do equívoco quando da aprovação original da tese jurídica - Prescindibilidade do registro para a cobrança do ITBI na hipótese de cessão de direitos sobre a aquisição de bens imóveis - RECURSO DESPROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2116861-98.2024.8.26.0000; Relator(a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024)

“TRIBUTÁRIO. ITBI. SENTENÇA QUE JULGA PROCEDENTE AÇÃO DECLARATÓRIA. CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL QUE ACOLHEU DECLARATÓRIOS SEM REAFIRMAR A TESE CHANCELADA NO JULGAMENTO DO ARE. N. 1.294.969/SP. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DEVIDO NO CASO, MESMO QUE AUSENTE REGISTRO NA SERVENTIA PREDIAL. APELO DO ENTE FEDERATIVO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1055937-13.2023.8.26.0053; Relator(a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024)

Portanto, em que pese o entendimento do juízo *a quo*, a denegação da ordem é medida que se impõe.

Consigne-se que, para fins de prequestionamento, estar o julgado em consonância com os dispositivos legais e constitucionais mencionados nas razões recursais.

Ante o exposto, dou provimento aos recursos oficial e voluntário para denegar a segurança. Custas na forma da lei. Sem condenação em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários (Súmulas 512/STF e 105/STJ).

MARCELO L THEODÓSIO

Relator