



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Registro: 2025.0000391311

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação / Remessa Necessária nº 1094400-87.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são apelados EDMILSON JOSÉ GOMES DE MORAES e SIMÉIA VIDAL DE ALMEIDA MORAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao reexame necessário e ao recurso voluntário. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente) E GERALDO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

WALTER BARONE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34.823

ApelanteRecorrente(s): Município de São Paulo e outro, Juízo Ex Offício

Apelado(s): Edmilson José Gomes de Moraes e outro

Comarca: São Paulo - Foro Fazenda Pública / Acidente Trabalho/1ª Vara de Fazenda Pública

Juiz(a): Luiz Fernando Rodrigues Guerra

MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI. Sentença que concedeu a ordem para afastar a exigência do ITBI sobre a cessão de direitos em relação ao imóvel indicado na petição inicial. Remessa Necessária e recurso voluntário da parte ré. Descabimento. Cessão de direitos que não constitui fato gerador do ITBI. Art.156, II, da Constituição Federal. Art.35 do CTN. Precedentes do E. STJ e desta C. Câmara. Sentença mantida. Remessa Necessária e recurso voluntário desprovidos.

Trata-se de apelação interposta pelo Município de São Paulo e de Remessa Necessária da r. sentença que, em Mandado de Segurança, concedeu a ordem “*para reconhecer a inexigibilidade do ITBI na cessão de compromisso de venda e compra de unidade condominial pelos promitentes compradores em favor de terceiro.* Não houve a condenação em honorários advocatícios, nos termos do art.25 da Lei nº12.016, de 2009.

A Municipalidade, ora apelante, sustenta em síntese que: 1) a cessão de direitos constitui fato gerador de ITBI, nos

termos do art.156, II, da CF e do art.35, III, do CTN; 2) o art. 2º, IX, da Lei Municipal 11.154/91 prevê a incidência do ITBI em cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda; 3) não se exige, para fins de incidência do ITBI, que os direitos cedidos sejam, eles próprios, direitos reais, nem tampouco que haja o ato de registro imobiliário, bastando tão somente a mera formalização da cessão; 4) eventualmente, o ITBI incidente sobre a cessão de direitos à aquisição de imóvel deve ser recolhido no momento do registro da escritura pública.

Houve resposta (fls.127/137).

É o relatório.

A Municipalidade impetrada, ora apelante, a pleiteia a reforma da r. sentença para que se reconheça a exigibilidade do ITBI sobre cessão de direitos.

Razão não lhe assiste.

Como cediço, o art.35 do CTN determina como sendo o fato gerador do ITBI a transmissão 'inter vivos' de bens imóveis, a qual só se concretiza com o respectivo registro do título translativo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, conforme disciplinam os artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. Ou seja, a mera cessão de direitos, que não enseja registro em escritura pública, não pode ser considerada como fato gerador do ITBI ante a exigência da efetiva transferência de propriedade.

Não obstante a pendência do julgamento do Tema 1.124 de repercussão geral do Egrégio Supremo Tribunal Federal, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial

nº982.625/RJ, julgado em 03 de junho de 2008, de relatoria do Ministro Humberto Martins, assentou o seguinte entendimento:

PROCESSUAL CIVIL – ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC – SÚMULA 284/STF – JULGAMENTO EXTRA PETITA – NÃO-OCORRÊNCIA – TRIBUTÁRIO – ITBI – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – FATO GERADOR – NÃO-INCIDÊNCIA – PRECEDENTES.

1. O recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, sem explicitar os pontos em que teria sido omissa o acórdão recorrido. Incidência da Súmula 284/STF.

2. Não houve julgamento "extra petita" pelo Tribunal de origem, pois cabe ao magistrado decidir a questão de acordo com o seu livre convencimento, utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto.

3. Na hipótese dos autos, a Corte de origem firmou entendimento assente na jurisprudência no sentido de que a promessa de cessão de direitos à aquisição de imóvel não é fato gerador de ITBI. Precedentes.

Nesse sentido, também já decidiu esta C.

Câmara:

1073555-39.2021.8.26.0053

Classe/Assunto: Apelação / Remessa Necessária / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Octavio Machado de Barros

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 18/10/2024

Data de publicação: 21/10/2024

Ementa: APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – 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.

1021496-69.2024.8.26.0053

Classe/Assunto: Apelação / Remessa Necessária / ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis

Relator(a): Walter Barone

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 23/09/2024

Data de publicação: 24/09/2024

Ementa: MANDADO DE SEGURANÇA. São Paulo. ITBI. Sentença que concedeu a ordem para afastar a exigência do ITBI sobre a cessão de direitos em relação ao imóvel indicado na petição inicial. Remessa Necessária e recurso voluntário da parte ré. Descabimento. Cessão de direitos que não constitui fato gerador do ITBI. Art.156, II, da Constituição Federal. Art.35 do CTN. Precedentes do E. STJ e desta C. Câmara. Pedido subsidiário para que seja recolhido o tributo quando houver o registro da escritura pública de cessão de direitos que é incabível, já que, no caso em exame, não diz respeito a tema controvertido nos autos. Sentença mantida. Apelo e Remessa Necessária desprovidos, conhecido em parte o recurso voluntário.

Por fim, quanto ao pedido subsidiário da apelação para que seja recolhido o tributo quando houver o registro da escritura pública de cessão de direitos, verifica-se que ele não foi suscitado em momento algum nos autos, razão pela qual, tendo sido inovadoramente formulado apenas nesta instância recursal, ele não comporta conhecimento, sob pena de se incorrer em supressão do duplo grau de jurisdição.

Destarte, irreparável a r. sentença concessiva do 'writ', que corretamente afastou a incidência do ITBI 'sub judice'.

Consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** à Remessa Necessária e ao recurso voluntário da Municipalidade impetrada.

WALTER BARONE
Desembargador Relator