



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045733-07.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PGP ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, é apelado 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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11674

Apelação nº1045733-07.2023.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: PGP Administração de Bens Próprios Ltda. (autor)

Recorrido: Município de São Paulo (réu)

Ementa: Apelação – “*Ação declaratória de inexistência de relação jurídica tributária cumulada com repetição de indébito*” ajuizada contra o Município de São Paulo – Discussão dos autos que envolve a incidência de ITBI em cessão de direito obrigacionais e aquisitivos sobre bem imóvel localizado nesta Capital, imposto já pago em 25/06/2021 – Sentença de improcedência – Insurgência do autor – Não acolhimento – Adoção do entendimento adotado por esta Câmara na AP nº 1046760-59.2022.8.26.0053, rel. Des. Botto Muscari, j. 28/02/2023 – Diferentemente do que ocorre com os compromissos de venda e compra ou meras promessas de cessão de direitos, a efetiva cessão de direitos obrigacionais e aquisitivos sobre imóvel permite a cobrança do imposto municipal, observado o disposto na parte final do art. 156, II, da CF – Diferenciação esclarecida pelo Min. Dias Toffoli nos Emb. Decl. nos Emb. Decl. no Rextr. com Ag. nº 1.294.696-SP, relator do acórdão Min. Dias Toffoli, j. 29/08/2022 – Caso concreto em que foi celebrada efetiva cessão de direitos obrigacionais e aquisitivos sobre o bem imóvel, logo, correta a cobrança do ITBI sobre o negócio firmado, imposto já pago – Precedentes – Sentença mantida – Verba honorária majorada – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por **PGP Administração de Bens Próprios Ltda.** contra a r. sentença de fls.193/197, complementada às fls.215, que julgou improcedente “ação declaratória de inexistência de relação jurídica tributária cumulada com repetição de indébito” ajuizada contra o **Município de São Paulo** (fls.1/13), arbitrando verba honorária em “10% do valor da ação”.

Anoto que a discussão dos autos envolve a incidência de ITBI em cessão de direito obrigacionais e aquisitivos sobre bem imóvel localizado nesta Capital (contrato juntado às fls.102/103), imposto já pago em 25/06/2021 (fls.114/115), exação considerada regular pelo Juízo *a quo*.

Inconformado, apela o autor discorrendo sobre os atos processuais praticados e a natureza do negócio jurídico realizado, invocando o disposto nos artigos 156, II, da CF, 35, I, do CTN, e 1.227 e 1.245 a 1.247, do Código Civil, e defendendo que o fato gerador do ITBI é o registro do ato no CRI competente, a afastar a exigência do pagamento do imposto municipal sobre mero contrato particular. Insiste que *“a simples cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, conforme o presente caso, não tem o condão de obrigar o pagamento do tributo, sendo que qualquer lei que disponha de maneira diferente sofre de vício em sua constitucionalidade, uma vez que a Constituição Federal, em seu art. 146, III, a, prevê que cabe à lei complementar (no caso o CTN) estabelecer as normas gerais em se tratando da definição de tributos e de suas espécies, enquanto o art. 110 do CTN prevê de maneira clara que “a lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias”*, pontuando o julgamento do tema de repercussão geral nº 1.124, pelo E. STF, bem como as Súmulas números 110 e 470, da mesma Corte, e transcrevendo jurisprudência. Pugna, assim, pelo provimento do recurso para o fim de julgar a ação procedente, *“com o reconhecimento do direito da Apelante de não se sujeitar à ilegal e inconstitucional exigência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI no presente caso de Cessão de Direitos e Obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma Condominial”* (fls.220/232).

Apelo tempestivo, preparado (fls.233/234 e 245/246) e sem contrarrazões (fls.240), tendo o requerente juntado precedente desta Câmara mantendo sentença de procedência de ação análoga entre as mesmas partes (fls.243/244 e 247/255).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso de

apelação interposto pelo autor, ressaltando que o precedente juntado às fls.249/255 não confirmou a ilegalidade da exigência do ITBI sobre as cessões de direito, pois apenas deixou de conhecer recurso interposto pela Municipalidade reconhecendo violação ao princípio da dialeticidade.

Ou seja, não houve qualquer ponderação a respeito da regularidade ou não da exação ora discutida.

Em que pese a combatividade do patrono do requerente, o apelo não merece provimento.

Os fatos que ensejaram a propositura da demanda são incontroversos e estão comprovados nos autos.

O autor adquiriu direitos e obrigações referentes a apartamento localizado nesta Capital (apto. 121 do edifício “Artisan Moema”, situado na av. Lavandisca, nº 515 – Indianópolis) por meio de instrumento particular firmado em 13/07/2020 (fls.30/101) e, posteriormente, em 24/06/2021, cedeu estes mesmos direitos também por meio de contrato particular (fls.102/113), quitando o ITBI incidente nessa última cessão de direitos obrigacionais e aquisitivos em 25/06/2021 (fls.114/117).

Entendendo ser indevida a exigência do ITBI sobre a cessão de direitos, o requerente ajuizou a presente “ação declaratória de inexistência de relação jurídica tributária cumulada com repetição de indébito” em 20/07/2023 (fls.1/13), julgada improcedente pela r. sentença de fls.193/197, complementada às fls.215, que deve ser mantida.

Revedo posicionamento anterior e melhor analisando a controvérsia instaurada, considero possível a exigência do ITBI na hipótese, seguindo o entendimento adotado por esta Câmara na AP nº 1046760-59.2022.8.26.0053, rel. Des. Botto Muscari, j. 28/02/2023, julgamento assim ementado:

TRIBUTÁRIO. ITBI. SENTENÇA QUE CONCEDE SEGURANÇA PARA AFASTAR A EXIGÊNCIA DE ITBI NA CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL. INSURGÊNCIA DO MUNICÍPIO. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL QUE ACOLHEU DECLARATÓRIOS SEM REAFIRMAR A TESE SUFRAGADA NO

JULGAMENTO DO ARE N. 1.249.969/SP. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DEVIDO NO CASO, MESMO QUE AUSENTE REGISTRO NA SERVENTIA PREDIAL. APELAÇÃO DO FISCO PROVIDA, PREJUDICADO O REEXAME NECESSÁRIO. (TJSP; Apelação Cível 1046760-59.2022.8.26.0053; Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023)

Conforme bem explicitado pelo ilustre relator:

*“A controvérsia reside no **fato gerador do ITBI**.*

Faz poucos meses que, no ARE 1.294.969/SP, o Supremo "acolheu embargos de declaração para reconhecer a existência de matéria constitucional e de sua repercussão geral, sem no entanto reafirmar jurisprudência".

Eis a ementa do v. acórdão proferido pela Alta Corte nos segundos declaratórios:

“Embargos de declaração em embargos de declaração em recurso extraordinário com agravo. Tema nº 1.124. Análise de repercussão geral. Incidência do ITBI na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário. Existência de matéria constitucional e de repercussão geral, sem reafirmação de jurisprudência.

1. Inexistindo jurisprudência a ser reafirmada sobre o Tema nº 1.124, no qual se discute a 'Incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cessão de direitos de compra e venda, ausente a transferência de propriedade pelo registro imobiliário', limitou-se a Corte ao reconhecimento da existência de matéria constitucional e da repercussão geral do tema em questão.

2. Embargos de declaração acolhidos para se reconhecer a existência

*de matéria constitucional no Tema nº 1.124 e de sua repercussão geral, sem, no entanto, se reafirmar jurisprudência” (ARE 1.294.969 ED-ED, Tribunal Pleno, j. 29/08/2022, rel. Ministro DIAS TOFFOLI). O caso repercutiu bastante e, dentre muitas matérias a respeito, tivemos a seguinte: “Uma decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) causou espanto entre advogados, que temem por uma insegurança jurídica. **A Corte admitiu um erro e decidiu anular a decisão que estabelecia como regra o pagamento do ITBI** (Imposto sobre a transmissão de bens imóveis) **assim que um imóvel fosse registrado em cartório**” (notícia disponível em: Supremo admite 'confusão' processual e volta atrás em decisão sobre ITBI - InfoMoney).*

Diante desse pronunciamento, juízes e tribunais do País evidentemente não têm de seguir a orientação sufragada em fevereiro de 2021.

*A meu juízo, é razoável a tese de que, em negócios como aqueles celebrados por [...] (fls. [...]), **é devido** imposto de transmissão.*

*O art. 156, inc. II, da Carta Maior atribui competência aos Municípios para a criação e cobrança de imposto sobre “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**”.*

*Se é certo que a **transmissão da propriedade imobiliária** não se opera antes do registro do título translativo na Serventia Predial (art. 1.245/CC, transcrito a fls. [...]), também o é que a **cessão de direitos a sua aquisição** independe de inscrição no Cartório Imobiliário.*

*Repare-se que a [...] **cedeu e transferiu** “ao CESSIONÁRIO 100% (CEM POR CENTO) que, por sua vez, dele recebe em cessão e transferência, neles se sub-rogando, em todos os direitos e obrigações decorrentes da PROMESSA DE COMPRA E VENDA” (fls. [...], subitem [...]). **Não prometeu ceder futuramente; cedeu!***

Na dicção constitucional, uma coisa é a cessão de direitos à aquisição

de imóvel; outra, a transmissão da propriedade imobiliária e de outros direitos reais sobre imóveis.

*Se o constituinte quisesse limitar o tributo às transmissões de direitos reais, teria estacado logo após a locução "direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia". Como não o fez, agregando "bem como" para alcançar inclusive as cessões de direitos à aquisição de bens de raiz, nesse passo estamos diante de **cessão de direitos obrigacionais**, cujo aperfeiçoamento prescinde de registro no fôlio real.*

*A 18ª Câmara de Direito Público decidiu **semanas atrás**, por unanimidade de votos:*

*“**TRIBUTÁRIO. ITBI. SENTENÇA QUE CONCEDE SEGURANÇA PARA AFASTAR A EXIGÊNCIA DE ITBI NA CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL. INSURGÊNCIA DO MUNICÍPIO. LEGITIMIDADE ATIVA DA CESSIONÁRIA CONFIGURADA, DADA A SOLIDARIEDADE ENTRE ELA E A CEDENTE. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL QUE ACOLHEU DECLARATÓRIOS SEM REAFIRMAR A TESE FIRMADA NO JULGAMENTO DO ARE N. 1.249.969/SP. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DEVIDO NO CASO, MESMO QUE AUSENTE REGISTRO NA SERVENTIA PREDIAL. APELAÇÃO DO FISCO PROVIDA, PREJUDICADO O REEXAME NECESSÁRIO**”* (Apelação/Remessa Necessária n. 1044737-43.2022.8.26.0053, j. 11/10/2022, de minha relatoria).”
(com negrito e sublinhado no original)

Ou seja, diferentemente do que ocorre com os compromissos de venda e compra ou meras promessas de cessão de direitos, a efetiva cessão de direitos obrigacionais e aquisitivos sobre imóvel permite a cobrança do imposto municipal, observado o disposto na parte final do art. 156, II, da CF, assim redigido:

“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;”

Referida diferenciação foi esclarecida pelo Min. Dias Toffoli no indicado julgamento dos embargos de declaração mencionados, nos seguintes termos:

“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**” (grifo nosso).*

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, redator do acórdão Min. Dias Toffoli, j. 29/08/2022)..

Aqui foi igualmente celebrada efetiva cessão de direitos obrigacionais e aquisitivos sobre o bem imóvel (fls.102/113), logo, correta a cobrança do ITBI sobre o negócio firmado, imposto já pago (fls.114/117).

Nessa direção, recentes precedentes deste Colegiado:

Apelação cível e reexame necessário. Mandado de Segurança. A controvérsia recursal centra-se na existência ou não do fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre a cessão de direitos imobiliários. Mudança de entendimento. Esta Relatora (em consonância com sua Câmara), em função do posicionamento do Supremo Tribunal Federal no ARE n. 1.294.969 ED-ED (embargos de declaração em embargos de declaração em recurso extraordinário com agravo), alterou seu posicionamento anterior para reconhecer-se a incidência do ITBI sobre cessão de direitos imobiliários, mesmo na ausência de registro no cartório de imóveis. O STF estabeleceu que a materialização do ITBI ocorre na cessão de direitos relativos ao compromisso de compra e venda de imóveis, diferenciando-se do entendimento anterior que vinculava a incidência do imposto à transferência efetiva da propriedade mediante registro. Assim, ao contrário do que ocorre nos casos de simples compromissos de compra e venda e promessas de cessão de direitos, a efetiva cessão de direitos sobre um imóvel deve ser considerada como fato gerador do ITBI, sendo sua ocorrência determinada na data de assinatura do documento que formaliza a cessão. No caso, houve a efetiva cessão de direitos possessórios sobre imóvel, configurando-se o fato gerador do

ITBI, independente de registro no cartório de imóveis competente. Destarte, a sentença deve ser reformada para reconhecer-se a obrigação de recolhimento do ITBI sobre a cessão de direitos, a partir do momento em que o negócio jurídico foi efetuado. Dá-se provimento ao recurso e ao reexame necessário, nos termos do acórdão. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1086734-35.2024.8.26.0053; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 15ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 02/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025)

Reexame necessário. Mandado de Segurança. ITBI. Alegação de não incidência sobre cessão de direitos de compra e venda de imóvel. Sentença que concedeu a segurança, para reconhecer a não incidência de ITBI na cessão dos direitos do imóvel descrito na inicial, confirmando a liminar concedida. Pretensão à reforma. Acolhimento. Adoção do recente entendimento adotado por esta Câmara na AP n. 1046760-59.2022.8.26.0053, rel. Des. Botto Muscari, j. 28/02/2023. Diversamente do que se verifica em hipóteses de meros compromisso de compra e venda e de promessa de cessão de direitos, a efetiva cessão de direitos obrigacionais sobre imóvel deve ser considerada fato gerador do ITBI, cuja ocorrência se verifica na data da assinatura do documento que veicula a cessão. Diferenciação esclarecida pelo Min. Dias Toffoli nos Emb. Decl. nos Emb. Decl. no RE com Ag. nº 1.294.969-SP, relator do acórdão Min. Dias Toffoli, j. 29/08/2022. Caso concreto em que houve efetiva cessão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel. Fundamentos que determinaram o processamento, sem confirmação da jurisprudência, dos Embargos de Declaração do acórdão gerado da tese fixada pelo STF no Tema 1124, somados à terceira parte do inciso II do artigo 156 da CF, que justificam que, desde logo, valide-se a incidência do imposto. Legalidade da cobrança do ITBI, que, no caso, prescinde de registro

junto ao CRI para sua exigibilidade. Sentença reformada. Recurso oficial provido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1000165-04.2024.8.26.0159; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Cunha - Vara Única; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 04/02/2025)

Deste modo, a r. sentença atacada deve ser mantida, majorando-se a verba honorária devida pelo autor para 12% (doze por cento) do valor dado à causa (R\$18.865,74 – fls.13), devidamente atualizado pela Tabela Prática divulgada por este Tribunal, na forma do art. 85, § 3º, I, § 4º, III, e § 11, do CPC (sucumbência recursal).

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator