RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.

MANIFESTAÇÃO: Trata-se de recurso extraordinário com agravo objetivando a reforma de decisão que inadmitiu recurso extraordinário interposto pelo Município de São Paulo, com arrimo na alínea a do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pela 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que assentou:

MANDADO DE SEGURANÇA ITBI - Município de São Paulo - Pretendida incidência sobre cessão de direitos - Impossibilidade - Ausência de registro no Cartório de Registro de Imóveis - Fato gerador do ITBI não configurado - Sentença mantida - Recurso Improvido. (Doc. 8, p. 2)

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do apelo extremo, a parte recorrente sustenta preliminar de repercussão geral e, no mérito, aponta violação ao artigo 156, II, da Constituição Federal (Doc. 11). Em relação à repercussão geral, alega que a matéria ultrapassa o interesse subjetivo das partes na medida em que se repete aos milhares não só no Município de São Paulo, mas também em inúmeros outros municípios do país. Aduz, sob o ponto de vista (i) jurídico, a necessidade de que esta Corte diga a correta interpretação constitucional da locução determinante da hipótese de incidência do ITBI e (ii) econômico, político e social, pois se refere à atribuição constitucional de competência tributária ao Município.

No mérito, afirma, em síntese, ser exigível o ITBI incidente sobre a cessão dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda noticiado na inicial, negócio intermediário entre a celebração do compromisso em si (negócio originário) e a venda a terceiro comprador (negócio posterior). Argumenta que, para fins de incidência do ITBI sobre cessão de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, é absolutamente irrelevante, à luz do disposto pela norma constante do art. 156, II, 3ª parte, da Constituição da República, se tenha levado o respectivo título a registro.

A parte recorrida deixou transcorrer in albis o prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso extraordinário (Doc. 13).

O Presidente da Seção de Direito Público do Tribunal a quo negou seguimento ao recurso extraordinário por entender que o acórdão recorrido estaria em harmonia com a jurisprudência do STF (Doc. 14), o que ensejou a interposição deste agravo, com fundamento no artigo 1.042 do Código de Processo Civil (Doc. 16).

É o relatório. Passo a me manifestar.

Ab initio, ressalto que foram devidamente observados os requisitos de admissibilidade do presente recurso extraordinário. A matéria constitucional está devidamente prequestionada e a solução da controvérsia prescinde de interpretação da legislação ordinária e de revolvimento do conjunto fático-probatório. Assim, CONHEÇO do AGRAVO e passo ao exame do recurso extraordinário.

Cumpre delimitar a questão controvertida nos autos, qual seja: possibilidade de incidência do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) em cessão de direitos de compra e venda, mesmo sem a transferência de propriedade pelo registro imobiliário.

Com efeito, a matéria aqui suscitada possui densidade constitucional suficiente para o reconhecimento da existência de repercussão geral, competindo a esta Suprema Corte, em julgamento qualificado, definir o alcance do artigo 156, II, da Constituição Federal, no que diz respeito à cobrança do ITBI, por municípios brasileiros, sobre a cessão de direitos de

compra e venda de imóvel, mesmo sem o registro em cartório de imóveis. Demais disso, a temática revela potencial impacto em outros casos, tendo em vista a multiplicidade de recursos sobre essa específica questão constitucional, os quais continuam a aportar nesta Corte, a despeito das sucessivas decisões do Supremo Tribunal Federal, como revela simples pesquisa de jurisprudência, que aponta para centenas de julgados desta Suprema Corte, seja no campo unipessoal ou por seus órgãos colegiados.

In casu, observo que os recorridos impetraram mandado de segurança com pedido de declaração de nulidade da exigência de recolhimento de ITBI pelos Impetrantes por conta da cessão de direitos atinentes ao instrumento de compromisso de compra e venda de imóvel (...) (Doc. 1, p. 11, grifei). O acórdão recorrido, ao manter a sentença concessiva da segurança, consignou que referida obrigação tributária nasce com o registro no cartório de imóveis. Por oportuno, transcrevo trecho do voto condutor:

Com efeito, o artigo 156, inciso II, da Constituição Federal estabelece a competência tributária para instituir e cobrar o ITBI: 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.

Assim, a exigência do ITBI ocorre com a transferência efetiva da propriedade, que se dá com o registro imobiliário, não se operando na cessão de direitos, como pretendido pelo Município.

(...)

Com efeito, é descabida a exigência tributária feita pelo Município, no que tange ao recolhimento do ITBI, vez que a obrigação tributária nasce com o registro imobiliário; já que não se admite a incidência do tributo sobre bens que não tenham sido transmitidos. (Doc. 8, p. 3-5, grifei)

Como se observa, o acórdão recorrido está em sintonia com o entendimento pacífico desta Corte no sentido 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. Seguindo essa orientação destaco, dentre muitos outros, os seguintes julgados:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITO À AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO 'INTER VIVOS' DE BENS IMÓVEIS (ITBI) IMPOSSIBILIDADE DECISÃO QUE SE AJUSTA À JURISPRUDÊNCIA PREVALECENTE NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL CONSEQUENTE INVIABILIDADE DO RECURSO QUE A IMPUGNA SUBSISTÊNCIA DOS FUNDAMENTOS QUE DÃO SUPORTE À DECISÃO RECORRIDA SUCUMBÊNCIA RECURSAL MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA PRECEDENTE (PLENO) NECESSÁRIA OBSERVÂNCIA DOS LIMITES ESTABELECIDOS NO ART. 85, §§ 2° E 3°, DO CPC AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. (ARE 1.037.372-AgR, Rel. Min. Celso de Mello, Segunda Turma, DJe de 24/6/2019, grifei)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE.

A obrigação tributária surge a partir da verificação de ocorrência da situação fática prevista na legislação tributária, a qual, no caso dos autos, deriva da transmissão da propriedade imóvel.

Nos termos da legislação civil, a transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro. Assim, pretender a cobrança do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda implica considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponível.

Agravo regimental a que se nega provimento. (ARE 805.859-AgR, Rel. Min. Roberto Barroso, Primeira Turma, DJe de 9/3/2015)

Agravo regimental em recurso extraordinário com agravo. 2. Direito Tributário. 3. ITBI. Fato gerador. Transferência efetiva da propriedade mediante registro em cartório. 4. Ausência de argumentos capazes de infirmar a decisão agravada. 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (ARE 825.019-AgR, Rel. Min. Gilmar Mendes, Segunda Turma, DJe de 18/3/2016, grifei)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE.

1. A cobrança de ITBI é devida no momento do registro da compra e venda na matrícula do imóvel.

2. A jurisprudência do STF considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida.

3. Agravo regimental provido. (ARE 759.964-AgR, Rel. Min. Edson Fachin, Primeira Turma, DJe de 29/9/2015, grifei)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. ITBI. ALEGADA ANTECIPAÇÃO DO FATO GERADOR. CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE TRIBUNAL. PRECEDENTES. REITERADA REJEIÇÃO DOS ARGUMENTOS EXPENDIDOS PELA PARTE NAS SEDES RECURSAIS ANTERIORES. MANIFESTO INTUITO PROTELATÓRIO. MULTA DO ARTIGO 557, § 2°, DO CPC/1973. APLICABILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (ARE 821.162-AgR, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe de 21/6/2016, grifei)

DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. FATO GERADOR. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. REGISTRO EM CARTÓRIO. CONSONÂNCIA DA DECISÃO RECORRIDA COM A JURISPRUDÊNCIA CRISTALIZADA NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO QUE NÃO MERECE TRÂNSITO. REELABORAÇÃO DA MOLDURA FÁTICA. PROCEDIMENTO VEDADO NA INSTÂNCIA EXTRAORDINÁRIA. ACÓRDÃO RECORRIDO PUBLICADO EM 13.3.2014.

O entendimento adotado pela Corte de origem, nos moldes do que assinalado na decisão agravada, não diverge da jurisprudência firmada no âmbito deste Supremo Tribunal Federal. Entender de modo diverso demandaria a reelaboração da moldura fática delineada no acórdão de origem, o que torna oblíqua e reflexa eventual ofensa, insuscetível, portanto, de viabilizar o conhecimento do recurso extraordinário.

As razões do agravo regimental não se mostram aptas a infirmar os fundamentos que lastrearam a decisão agravada.

Agravo regimental conhecido e não provido. (ARE 839.630-AgR, Rel. Min. Rosa Weber, Primeira Turma, DJe de 17/12/2014, grifei)

Agravo regimental no agravo de instrumento. Imposto de transmissão intervivos de bens imóveis. ITBI. Momento da ocorrência do fato gerador. Compromisso de compra e venda. Registro do imóvel.

1. Está assente na Corte o entendimento de que o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade imobiliária, ou seja, mediante o registro no cartório competente. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido. (AI 764.432-AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, DJe de 25/11/2013, grifei)

DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência da Corte, o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis. Precedentes.

2. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica majorado em 25% o valor da verba honorária fixada anteriormente, observados os limites legais do art. 85, §§ 2° e 3°, do CPC/2015.

3. Agravo interno a que se nega provimento, com aplicação da multa prevista no art. 1.021, §4°, do CPC/2015. (ARE 934.091-AgR, Rel. Min. Roberto Barroso, Primeira Turma, DJe de 5/12/2016, grifei)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. PRELIMINAR DE REPERCUSSÃO GERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ÔNUS DO RECORRENTE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TRIBUTÁRIO. ITBI. CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (ARE 798.004-AgR, Rel. Min. Teori Zavascki, Segunda Turma, DJe de 7/5/2014, grifei)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. (ARE 798.241-AgR, Rel. Min. Cármen Lúcia, Segunda Turma, DJe de 14/4/2014, grifei)

RECURSO EXTRAORDINÁRIO - PREQUESTIONAMENTO - CONFIGURAÇÃO - RAZÃO DE SER. (...)

RECURSO EXTRAORDINÁRIO - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTERVIVOS DE BENS IMÓVEIS -

FATO GERADOR - CESSÃO DE DIREITOS. A cobrança do Imposto de Transmissão

Intervivos de Bens Imóveis está vinculada à existência de registro do instrumento no cartório competente. (AI 646.443-AgR, Rel. Min. Marco Aurélio, Primeira Turma, DJe de 24/4/2009, grifei)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. OFENSA INDIRETA À CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NÃO-INCIDÊNCIA DO ITBI.

1. Controvérsia decidida à luz de normas infraconstitucionais. Ofensa indireta à Constituição do Brasil.

2. A celebração de contrato de compromisso de compra e venda não gera obrigação ao pagamento do ITBI.

Agravo regimental a que se nega provimento. (AI 603.309-AgR, Rel. Min. Eros Grau, Segunda Turma, DJ de 23/02/2007)

Destarte, a vexata quaestio veicula tema constitucional (artigo 156, II, da Constituição Federal), que transcende os limites subjetivos da causa, especialmente em razão da multiplicidade de recursos extraordinários a versarem idêntica controvérsia. Não se pode olvidar, outrossim, a relevância jurídica da matéria, haja vista a disciplina constitucional sobre o momento de incidência tributária do ITBI, cujo entendimento já se encontra consolidado nesta Corte.

Desse modo, considerando a necessidade de se atribuir racionalidade ao sistema de precedentes qualificados, assegurar o relevante papel deste Supremo Tribunal como Corte Constitucional, garantir segurança jurídica aos jurisdicionados e prevenir tanto o recebimento de novos recursos extraordinários como a prolação desnecessária de múltiplas decisões sobre idêntica controvérsia, entendo necessária a reafirmação da jurisprudência dominante desta Corte mediante submissão à sistemática da repercussão geral.

Para os fins da repercussão geral, proponho a seguinte tese:

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.

Ex positis, nos termos dos artigos 323 e 323-A do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, manifesto-me pela EXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL da questão constitucional suscitada e pela REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE, fixando-se a tese supramencionada.

Por fim, nos termos da fundamentação acima exposta, CONHEÇO do AGRAVO e DESPROVEJO o RECURSO EXTRAORDINÁRIO.

Submeto a matéria à apreciação dos demais Ministros da Suprema Corte.

Brasília, 11 de dezembro de 2020.

Ministro LUIZ FUX

Presidente

Documento assinado digitalmente