

## STF vai rever tese sobre fato gerador do ITBI em cessão de direitos

O Plenário virtual do Supremo Tribunal Federal decidiu reanalisar a fixação de tese segundo a qual o fato gerador do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, mediante o registro.

Fellipe Sampaio/STF



Ministro Dias Toffoli proferiu voto vencedor e acolheu embargos de declaração no caso Fellipe Sampaio/STF

A decisão foi tomada em julgamento no Plenário virtual encerrado na sexta-feira (26/8). Por maioria de votos, a corte acolheu segundos embargos de declaração ajuizados pelo município de São Paulo, que se insurgiu contra a [tese fixada](#) em fevereiro de 2021, sob repercussão geral.

O caso trata da incidência do ITBI em cessão de direitos de compra e venda, mesmo sem a transferência de propriedade pelo registro imobiliário. Em 2021, o STF se propôs a analisar a repercussão geral do caso para saber se deveria julga-lo e firmar tese, que caráter vinculante.

Relator, o ministro Luiz Fux apresentou voto aos colegas reconhecendo densidade constitucional e potencial impacto em outros casos. E foi além: no mesmo acórdão, afirmou que o STF já tinha, inclusive, jurisprudência dominante sobre o tema. Com isso, propôs de pronto uma solução para a questão.

Assim, sem manifestação das partes sobre o mérito, nem sustentação oral, o Plenário Virtual do STF fixou a tese segundo a qual "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".

O problema, agora reconhecido, é que o processo em questão trata de apenas uma das três hipóteses de incidência do ITBI no artigo 156, II, da Constituição Federal: a cessão de direitos a sua aquisição.

Fellipe Sampaio/STF



Para ministro Fux, STF deveria manter a reafirmação de jurisprudência sobre ITBI  
Fellipe Sampaio/STF

Já a jurisprudência que o tribunal resolveu reafirmar tratava, na verdade, das outras hipóteses: a transmissão de bens imóveis, por natureza ou acessão física; e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

A diferenciação foi apontada pelo município de São Paulo, ressaltada pela Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais Brasileiras (Abrasf), [noticiada](#) pela revista eletrônica **Consultor Jurídico** e estava gerando, inclusive, [insegurança quanto ao rito de cobrança](#) do ITBI pelas Fazendas municipais.

No voto divergente que se sagrou vencedor, o ministro Dias Toffoli faz essa distinção e destaca que a tese fixada pelo Supremo em 2021 não abrange a hipótese discutida nos autos, que versa sobre cessão de direitos.

"Nos julgados mais recentes da Corte, não houve debate aprofundado sobre aquela última hipótese de incidência, sendo certo que os precedentes utilizados como jurisprudência no acórdão ora embargado trataram de hipótese diversa, concernente à primeira parte do inciso II daquele artigo, qual seja transmissão de bens imóveis", disse.

A divergência foi acompanhada pelos ministros Ricardo Lewandowski, Luiz Edson Fachin, André Mendonça, Nunes Marques, Luís Roberto Barroso e Gilmar Mendes. Ficou vencido o ministro Luiz Fux, que votou por rejeitar os embargos, acompanhado por Alexandre de Moraes, Cármen Lúcia e Rosa Weber.

Com o resultado, o tema sobre a incidência do ITBI em cessão de direitos de compra e venda continua com repercussão geral reconhecida, mas não vale mais a reafirmação de jurisprudência. O processo será pautado, com possibilidade de manifestação das partes, sustentação oral, ingresso de *amici curiae* (amigos da corte) e amplo debate.

Clique [aqui](#) para ler o voto do ministro Dias Toffoli

Clique [aqui](#) para ler o voto do ministro Luiz Fux

ARE 1.294.969

**Date Created**

29/08/2022