

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## USUCAPIÃO

Recurso

re -

---

### INCIDÊNCIA — INCONSTITUCIONALIDADE

#### RESUMO

- ... Adquire-se a propriedade imóvel pela transmissão do Título de Transferência no Registro de Imóveis (art. 530, I do CC), mesmo que se trate de escritura definitiva de compra e venda ela só transfere o domínio após ser devidamente registrada, (art. 533 do CC). Se na promessa de compra e venda não ocorre a transferência de bens imóveis, ela não constitui fato gerador do citado imposto. É verdade que o inciso VII do art. 89 do Decreto-Lei estadual nº 05, de 15 de março de 1975, com a redação a ele imprimida pelo Decreto-Lei nº 413, de 13 de fevereiro de 1979, daria suporte ao ato impugnado, mas, este dispositivo legal foi declarado inconstitucional pelo C. Supremo Tribunal Federal na Representação nº 1.211-5-RJ, DJ de 5-6-87. Com esta decisão nossa Corte Maior liquidou a pretensão do recorrido de considerar a promessa de compra e venda como fato gerador do imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. O Pretório Excelso, em sua composição plenária, julgou procedente a Representação nº 1.121-GO, declarou inconstitucional o inciso I, do parágrafo único do art. 114 da Lei Estadual nº 7.730, de 30 de outubro de 1973, quando deixou claro que: "O compromisso de compra e venda, no sistema brasileiro, não transmite direitos reais nem configura cessão de direitos à aquisição dele, razão porque é inconstitucional a lei que o tenha como fato gerador de imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (RTJ - 109/895)". - Com o advento do Decreto Estadual nº 10.198/87, o próprio Conselho de Contribuintes do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, deu provimento a recurso da impetrante. Por ocasião deste julgamento administrativo, salientou o relator em seu voto condutor do acórdão que: "Como visto, pretende o Fisco, "in casu", compelir a atuada ao pagamento de diferença de ITBI, com os acréscimos legais pertinentes, em razão de o tributo haver sido pago com base em valor que se reputou inferior àquele que seria o real valor venal da respectiva operação imobiliária. - Trata-se, contudo, de simples promessa de compra e venda de imóvel, sendo certo que, com o advento do Decreto nº 10.198/87, o tributo em tela não mais pode ser exigido pela realização de negócios de tal natureza. - O Fisco, portanto, há que aguardar o momento adequado, conforme definido no Diploma mencionado, para haver a diferença de imposto em causa, que julga devida. - Isto posto e considerando o que mais consta dos autos, dou provimento ao recurso da atuada, para julgar improcedente a autuação "sub judice". ... - Dou provimento ao recurso para restabelecer a bem lançada sentença ... . Ac. de 02-03-1994 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Novembro de 1994 - Nº 63 - Pág. 193 EMFOR 556

#### EMENTA

O Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador a transmissão da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis e não simples celebração de contrato de promessa de compra e venda, ainda que irrevogável ou irrevogável.

#### NOTA DA REDAÇÃO

RTJ