

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## USUCAPIÃO

Tribunal                    STF  
Julgado em                29/04/1987

### INCIDÊNCIA — INCONSTITUCIONALIDADE

#### RESUMO

- Releio a norma impugnada que se consubstancia no art. 89, VII, do Decreto-lei fluminense nº 5-75, com a redação dada pelo de nº 413-79, e está inserida no Título IV do Código Tributário do Estado do Rio de Janeiro, referente ao <Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos>: «Art. 89 - O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar a obrigação de pagá-lo, com exceção dos casos adiante especificados, cujos prazos para pagamento são os seguintes:

..... Na compra e venda e na cessão de direitos aquisitivos, precedidas de promessa, dentro de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do respectivo instrumento de promessa.» - Dispõe, por seu turno, a Constituição Federal, no art. 23, ao autorizar a instituição da espécie tributária em causa: Art. 23 - Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: Transmissão, a qualquer título, de bens imóveis por natureza e acessão física e de direitos reais sobre a cessão de direitos à sua aquisição». - Segundo o art. 110 do Código Tributário Nacional, o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado deve prevalecer, para a definição ou limitação das competências tributárias, vale dizer, para a fixação do fato gerador. - Ora, no direito privado brasileiro, a promessa de compra e venda é contrato preliminar, gerando obrigação meramente pessoal e não constitui meio idôneo para a transmissão, pelo registro, do domínio sobre o imóvel, transmissão essa que, como se viu, é o elemento característico da competência tributária do Estado, prevista na Constituição. - Por isso, já decidiu o Supremo Tribunal, ao apreciar a Representação nº 1.121, de que foi Relator o eminente Ministro MOREIRA ALVES: <Fato Gerador do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos. - Compromisso de compra e venda, no sistema jurídico brasileiro, não transmite direitos reais nem configura cessão de direitos à aquisição deles, razão porque é inconstitucional a lei que o tenha como fato gerador de imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos. Representação julgada procedente, declarando-se a inconstitucionalidade do inciso I do parágrafo único do artigo 114 da Lei nº 7.730, de 30 de outubro de 1973, do Estado de Goiás>. (RTJ 109/895). - Também a simples promessa de cessão não se pode confundir com a cessão de direitos aquisitivos, a que aludem o inciso I (parte final) do art. 23 da Constituição e o item III do art. 35 do Código Tributário Nacional. - Procura o ilustre Governador representado demonstrar que a exigência fiscal em causa é mera antecipação do imposto, a transformar-se em imposto na ocasião da escritura definitiva. - Em verdade, na «competência legislativa plena», reconhecida ao Estado pelo art. 6º do Código Tributário Nacional, compreende-se a de regular a forma e a época do pagamento dos tributos locais. - Mas essa competência encontra limite na própria Constituição Federal, quando descreve a situação apta para o nascimento da obrigação. - Assim, a oportunidade do pagamento não pode remontar para alguém do fato gerador prescrito na lei de hierarquia superior, pretendendo-se que repouse em outro inidôneo, como a simples promessa de cessão ou de compra e venda, como, iniludivelmente, buscou a norma impugnada. - Acolhendo o parecer, julgo procedente a Representação, para declarar inconstitucional o inciso VII do art. 89 do Decreto-lei nº 5, de 15 de março de 1975, com a redação que lhe deu o Decreto-lei nº 413, de 13 de fevereiro de 1979, ambos do Estado do Rio de Janeiro. Julgado em 30-04-1987 Arquivo do STF - DJ 5-6-87 - Ementário Nº 1.464-1 Arquivo do Ementário Forense, STF/38 N. da R.: Eis o enunciado da Súmula 82: «São

inconstitucionais o imposto de cessão e a taxa sobre inscrição de promessa de venda de imóvel, substitutivos do imposto de transmissão, por incidirem sobre ato que não transfere o domínio.» («EMENTÁRIO FORENSE», Nº 193, t. PROMESSA DE COMPRA E VENDA, st. TAXA DE INSCRIÇÃO). EMFOR 465

#### **EMENTA**

O compromisso de compra e venda e a promessa de cessão de direitos aquisitivos, dada a sua natureza de contratos preliminares no direito privado, brasileiro, não constituem meios idôneos à transmissão, pelo registro, do domínio sobre o imóvel sendo, portanto, inconstitucional a norma que o erige em fato gerador do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RTJ