

Processo nº 04/321.869/00
Acórdão nº 7.040
Sessão do dia 13 de dezembro 2001.

RECURSO "EX-OFFICIO" Nº 1.613

Recorrente: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE
REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**
Recorrida: **MARILIA FRIEDERICHS OSTERNACK**
Relator: **Conselheiro FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**

***ITBI – PRAZO PARA PAGAMENTO –
PROMESSA DE COMPRA E VENDA***

Na promessa de compra e venda, o prazo para pagamento do ITBI é de 30 (trinta) dias, contado da data prevista no instrumento, para quitação do preço. (Lei nº 1364/88, art. 20, inciso VII). Recurso de ofício improvido. Decisão unânime.

***IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS***

R E L A T Ó R I O

Adoto o relatório da Representação da Fazenda (fls. 73/74), que passa a integrar a presente:

“Trata-se de Recurso de Ofício interposto pelo Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, F/CRJ, que julgando que a Nota de Lançamento não seria o instrumento pertinente para cobrança do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos relativo à promessa de compra e venda a outros pactos celebrada em 23-01-96 referente à loja 113, do bloco II, do edifício localizado na avenida das Américas nº 7.707 (inscrição imobiliária nº 2029283-5), cancelou a Nota de Lançamento nº 3146, de 21-07-2000, da Coordenadoria do ITBI, F/CIT.

Quando examinamos o presente, observamos que:

- 1 – em 07-12-95 foi firmada entre GAFISA PARTICIPAÇÕES S.A. e GAFISA IMOBILIÁRIA S.A. escritura pública de contrato de construção do imóvel onde se localiza a loja aqui tratada (fls. 11);
- 2 – em 23-01-96 a GAFISA PARTICIPAÇÕES S.A. e a senhora MARILIA

FRIEDERICHS OSTERNACK e seu esposo firmaram processo de compra e venda da loja a ser construída (fls. 09 a 47);

3 – em 19-02-98 foi concedido o “habite-se” (fls. 49);

4 – para efeito de cobrança do IPTU da loja o ano de 1999 foi o primeiro (fls. 08);

5 – em 05-07-2000 o ITBI relativo à operação de compra e venda (protocolo nº 0735925 e guia nº 667806) foi calculado (fls. 06);

6 – em 21-07-2000 foi lavrada a Nota de Lançamento nº 3146, que foi impugnada na mesma data (fls. 02 e 03 e 07 a 52);

7 – em face da impugnação, houve recálculo da base de cálculo da operação (fls. 54 e 55);

8 – em 03-08-2000 houve informação de que a Nota de Lançamento nº 3146, de 21-07-2000 foi emitida equivocadamente e seu cancelamento foi proposto (fls. 57);

9 – nova planilha de valor venal foi apresentada (fls. 58);

10 – na F/CRJ, em 11-08-2000 a Nota de Lançamento nº 3146, de 21-07-2000, foi cancelada e Recurso de Ofício foi apresentado a esta casa (fls. 60);

11 – encaminhado o processo à F/CIT nova avaliação foi solicitada (fls. 61) e feita (fls. 62 e 63);

12 – baseada no laudo de fls. 62 e 63 a Senhora Diretora da Divisão de Fiscalização F/CIT negou provimento à impugnação apresentada (fls. 64);

13 – informada da decisão, a Requerente, pediu emissão de guia para pagamento de ITBI (fls. 65 v);

14 – em face do Recurso de Ofício o processo foi enviado a este Colegiado (fls. 65 v);

15 – em razão de pedido de certidão de inteiro teor e da notícia de que o ITBI seria pago o expediente retornou à F/CIT (fls. 68 e 69), onde, após ser recalculado o imposto foi pago, conforme atesta a notícia de entrada em receita (fls. 70 e 71); e

16 – o administrativo voltou a este Egrégio Conselho para exame (fls. 72).

Conforme já pode ser percebido, o contrato de promessa de venda foi firmado antes do imóvel receber o “habite-se”.

Assim, o chamado “promitente vendedor” não está “vendendo” uma unidade, porque ela ainda nem existe; está sim se comprometendo a construí-la e entregá-la, executando prestação de serviço.

Por essa razão o ITBI só é devido, no contrato aqui analisado, sobre a parcela do preço correspondente à fração do terreno.

Face ao exposto requeremos que seja negado provimento ao Recurso de Ofício interposto e que, a seguir, o presente seja remetido às Coordenadorias do ISS e do ITBI para cobrança dos respectivos tributos na proporção em que são devidos.”

A Representação da Fazenda opina pelo improvimento do recurso de ofício.

É o relatório.

V O T O

Está em julgamento o recurso de ofício da decisão da F/CRJ que cancelou a Nota de Lançamento nº 3146, de 21/07/2000 (fls. 60).

Correta a decisão recorrida.

Nos termos do art. 20, inciso VII, da Lei nº 1364/88, na promessa de compra e venda, o ITBI deve ser pago no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data prevista no instrumento para quitação total do preço, que, no caso dos autos, somente viria a ocorrer em 02/11/2000 (escritura de fls. 9/47), portanto, em data posterior à lavratura da nota de lançamento em causa.

Em face do exposto, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso de ofício.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS** e Recorrida: **MARILIA FRIEDERICHS OSTERNACK**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, negar provimento ao Recurso de Ofício, nos termos do voto do Relator.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2001.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES
RELATOR