



**Acórdão nº 9.977**

Sessão do dia 01 de novembro de 2007.

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 9.369**

Recorrente: **JOÃO RODRIGUES VALENTE NETO**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E  
JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relatora: Conselheira **VERA LUCIA FERREIRA DE MELLO HENRIQUES**

Representante da Fazenda: **SÉRGIO DUBEUX**

Designada para redigir o voto vencedor: Conselheira **LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ**

***ITBI – PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS -  
NÃO INCIDÊNCIA***

*Não constitui fato gerador do ITBI a promessa de cessão de direitos sobre imóveis, configurando a previsão de pagamento do imposto para trinta dias após a data prevista no instrumento para quitação mero adiantamento do imposto devido pelo presumível fato gerador da cessão de direitos. Recurso voluntário provido. Decisão por maioria.*

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

**R E L A T Ó R I O**

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 37/38, que passa a fazer parte integrante do presente.

“JOÃO RODRIGUES VALENTE NETO, já devidamente qualificado, recorre a este Egrégio Conselho em face da decisão do Senhor Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários – F/CRJ, que, em 20/09/2005, JULGOU IMPROCEDENTE a impugnação apresentada à Nota de Lançamento que inaugura o presente, concernente ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, realizada Inter-Vivos, por Ato Oneroso – ITBI.



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**



**Acórdão nº 9.977**

## DOS FATOS E DO DIREITO

Em 22/09/04, por intermédio da Nota de Lançamento nº 1.386/04, o ora Recorrente foi notificado de lançamento tributário referente à transmissão de direitos imobiliários concernentes ao imóvel de inscrição nº 1273110-5, situado na Rua Conde de Bonfim, nº 479/201, em operação na qual figurou como cessionário dos direitos de meação e legado.

Tal transação, ocorrida em 24/03/95, encontra-se documentada por escritura pública, com previsão de quitação de preço em 30 dias, da qual consta a imissão na posse pelo outorgado, imediatamente, conforme cópia acostada aos autos às fls. 09/10.

Em sua impugnação (fls. 11-v), procurava o sujeito passivo da obrigação tributária apontada contestar a ocorrência de fato gerador tributário, em face da rescisão havida entre as partes, conforme escritura pública lavrada em 04/08/03 (fls. 12).

Com fulcro no disposto no inciso VII do art. 20 da Lei nº 1.364/88 – norma, essa, que prevê hipótese de incidência tributária sobre a cessão de direitos imobiliários quaisquer -, a Divisão de Fiscalização fez sua avaliação dos fatos (fls. 17), vindo a opinar pela manutenção do lançamento.

Com base nesse pronunciamento, a primeira instância julgadora se manifestou pela incidência tributária, lembrando que, consoante o instrumento público que deu suporte à operação, tratou-se de “pacto irrevogável e irrevogável, com imissão na posse do promitente cessionário” e, além do mais, a rescisão da promessa se deu em 04/09/03, “bem depois, portanto, da data prevista de quitação”.

Ainda irresignada, tempestivamente, a parte interpõe recurso à decisão, a ser julgado por esta C. Casa (fls. 25 e docs. segs.).

Nesta peça, o Recorrente volta a contestar a exação fiscal, alegando que a *“escritura de rescisão [foi] feita de forma bilateral, expressando a vontade plena e inquestionável de anular a cláusula ‘irrevogável e irrevogável’, não causando nenhum prejuízo ao Erário Municipal, uma vez que logo a seguir, a senhora cedente no ato anterior explicitado, vendeu o imóvel em lide, à firma ‘Gouvêa Advogados Associados’, recolhendo o imposto pertinente, conforme documentação em xerox anexa”.*

A Representação da Fazenda manifesta-se, às fls. 38/42, no sentido de que seja negado provimento ao recurso, dada a carência de sustentáculo legal capaz de reformar a decisão recorrida.

É o relatório.



Prefeitura do Rio

Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.



**Acórdão nº 9.977**

**VOTO VENCIDO**  
Conselheira **RELATORA**

Apreciando as razões apresentadas pelo Recorrente na peça de fls. 25, verifica-se sua total improcedência, quando considera, ao arrepio da lei, não ter havido a incidência do ITBI sobre a promessa de cessão de meação e promessa de cessão de legado, relativamente ao imóvel em referência, através de escritura lavrada no 7º Ofício de Notas, em 24/03/95, pelo fato de as partes terem operado sua rescisão, conforme escritura pública lavrada em 04/08/2003.

Tal entendimento espelha seu total desconhecimento da lei instituidora do ITBI no Município do Rio de Janeiro (Lei nº 1.364/88), uma vez que o artigo 4º, da mencionada lei, legislando sobre o núcleo do fato gerador do imposto, assim estabelece:

- Art. 4º. O imposto tem como fato gerador a realização inter vivos, por ato oneroso, de qualquer dos seguintes negócios:
- I – a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;
  - II – a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;
  - III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Mais ainda, ao especificar as mutações patrimoniais envolvendo bens imóveis ou direitos a eles relativos, compreendidas na definição do fato gerador, inclui no inciso XII, do artigo 5º a “*cessão de direito a herança ou legado*”.

Conforme bem esclarece a Representação da Fazenda a escritura de cessão de direitos de meação e legado formaliza um negócio jurídico claramente definido em lei como fato gerador do ITBI. E o fato de, posteriormente, os pactuantes terem alterado sua vontade original não significa que a cessão firmada em 1995 não tenha sido válida. Pelo contrário, a necessidade de se lavrar uma escritura de rescisão confirma que a transação anterior tenha sido um negócio jurídico perfeito e acabado, sem qualquer vício que o tornasse nulo ou mesmo anulável.

Como salientado às fls. 17, por Fiscal de Rendas da F/CIT-2, a rescisão não tem o condão de descaracterizar a incidência do imposto, uma vez que a correspondente escritura foi lavrada em data muito posterior à previsão de quitação da promessa de cessão, ou seja, ao elemento temporal do fato gerador na hipótese vertente.



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**



**Acórdão nº 9.977**

Aliás, pode-se afirmar que a rescisão da promessa de cessão configura nova hipótese de incidência do imposto, prevista no parágrafo 1º, do artigo 5º, da Lei nº 1.364/88.

Acresce ressaltar que pelo Protocolo 0939249 o próprio Recorrente solicitou, em 14/07/2003, a emissão de guia para pagamento do imposto devido pela promessa de cessão, cujos cálculos foram efetuados tomando-se como ocorrência do fato gerador a data prevista no instrumento para o pagamento da segunda e última parcela do preço avençado – 23/04/1995, conforme se infere das fls. 05.

O dispositivo legal antes citado elegendo a cessão de direito a herança ou legado (inciso XII, do artigo 5º, da Lei nº 1.364/88) tem seu entendimento complementado com o inciso VII, do artigo 20, da mesma lei, a saber:

Art. 20. O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar a obrigação de pagá-lo, exceto nos seguintes casos:

[....]

VII – na promessa de compra e venda e na promessa de cessão, no prazo de trinta dias contados da data prevista no instrumento para a quitação total do preço.

Considerando que o imposto incidente sobre a cessão do direito à aquisição do imóvel era devido desde a data prevista na escritura de promessa de cessão de meação e de promessa de cessão de legado para a quitação do preço, a posterior escritura de rescisão não afasta a obrigatoriedade de seu pagamento, vez que a mesma fora lavrada quando já consumada a ocorrência do fato gerador da operação rescindida.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se na íntegra a decisão recorrida e, por conseguinte, a cobrança do ITBI constante da Nota de Lançamento nº 1.386/2004.



**Acórdão nº 9.977**

**VOTO VENCEDOR**  
Conselheira **LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ**

De acordo com o art. 142 do CTN, para a constituição do crédito tributário através do lançamento, é primordial que ocorra o fato gerador do tributo.

Não havendo fato gerador, não há tributo a ser lançado.

O art. 5º da Lei nº 1.364/88 define as mutações patrimoniais que se compreendem na definição de fato gerador do ITBI, entre os quais encontramos no inciso XII a cessão de direito à herança ou legado.

O ponto de discórdia, entendemos seja a interpretação dada ao § 1º do art. 5º da mencionada Lei:

§ 1º - Constitui transmissão tributável a rescisão ou o distrato de cessão de promessa de compra e venda, ou de promessa de cessão.

Na realidade, não é a melhor interpretação a dada ao dispositivo pelo órgão lançador e pelo julgador de primeira instância.

Entendemos como complementos da palavra “cessão” as expressões “promessa de compra e venda” e “promessa de cessão”, significando que a real interpretação para o § 1º do art. 5º da Lei nº 1.364/88 é: “constituem transmissões tributáveis a rescisão ou o distrato de cessão de promessa de compra e venda ou a rescisão ou o distrato de cessão de promessa de cessão”.

Observe-se que, de outra forma, não haveria qualquer lógica na citada lei que preveria a tributação da rescisão da promessa de cessão sem que houvesse a previsão de incidência do imposto na promessa de cessão.

A cessão é tributável, a promessa de cessão não.

A Lei nº 1.364/88, ao prever no inciso VII, do art. 20 o pagamento do ITBI na promessa de cessão, no prazo de 30 dias contados da data prevista no instrumento para a quitação total do preço, apenas fixa essa data como termo de início da exigibilidade do imposto, diante da presumível ocorrência do fato gerador (a cessão) e em consonância com o § 7º do art. 150 da Constituição Federal, que assim dispõe:



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**



**Acórdão nº 9.977**

§ 7º A lei poderá atribuir a sujeito passivo de obrigação tributária a condição de responsável pelo pagamento de imposto ou contribuição, cujo fato gerador deva ocorrer posteriormente, assegurada a imediata e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realize o fato gerador presumido.

Assim, considerando que a Escritura de Promessa de Cessão de Meação e Legado de fls. 09/10 foi rescindida pela Escritura de Rescisão de fls. 12, o antes presumível fato gerador objeto da Nota de Lançamento n.º1386/04 (cessão de direito à meação e legado) não ocorreu e jamais ocorrerá, uma vez que o imóvel foi vendido, conforme escritura de compra e venda lavrada em 15.08.2003, constante do registro da certidão do Registro de Imóveis de fls. 33.

Por todo o exposto DOU PROVIMENTO ao recurso e cancelo a Nota de Lançamento.

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **JOÃO RODRIGUES VALENTE NETO** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por maioria, dar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto vencedor da Conselheira LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ.

Vencida a Conselheira RELATORA que negava provimento ao recurso, nos termos de seu voto.

Ausente da votação o Conselheiro ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR, substituído pelo Suplente ROBERTO RODRIGUES DE VASCONCELLOS.



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**



**Acórdão nº 9.977**

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2007.

**DENISE CAMOLEZ**  
PRESIDENTE

**VERA LUCIA FERREIRA DE MELLO HENRIQUES**  
CONSELHEIRA RELATORA

**LUCIA ROSA DUTRA CID CRUZ**  
RELATORA



**Prefeitura do Rio**

**Este investimento  
vale ouro para  
a Cidade.**