

15/09/2015

PRIMEIRA TURMA

**AG.REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 759.964 RIO DE JANEIRO**

**RELATOR** : **MIN. EDSON FACHIN**  
**AGTE.(S)** : **ROBERTA DO AMARAL MARINHO**  
**ADV.(A/S)** : **MARCELO ALVAREZ ROCHA MEIRELLES**  
**AGDO.(A/S)** : **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**  
**PROC.(A/S)(ES)** : **PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE.

1. A cobrança de ITBI é devida no momento do registro da compra e venda na matrícula do imóvel.

2. A jurisprudência do STF considera ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem, de modo que exação baseada em promessa de compra e venda revela-se indevida.

3. Agravo regimental provido.

### **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, sob a Presidência da Senhora Ministra Rosa Weber, na conformidade da ata de julgamento e das notas taquigráficas, por unanimidade de votos, dar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Relator.

Brasília, 15 de setembro de 2015.

Ministro **EDSON FACHIN**

Relator

15/09/2015

PRIMEIRA TURMA

**AG.REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 759.964 RIO DE JANEIRO**

**RELATOR** : **MIN. EDSON FACHIN**  
**AGTE.(S)** : **ROBERTA DO AMARAL MARINHO**  
**ADV.(A/S)** : **MARCELO ALVAREZ ROCHA MEIRELLES**  
**AGDO.(A/S)** : **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**  
**PROC.(A/S)(ES)** : **PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

### **RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO EDSON FACHIN (RELATOR):** Trata-se de agravo regimental interposto em face de decisão monocrática proferida pelo Ministro Ricardo Lewandowski, meu antecessor na relatoria do feito, que deu provimento ao recurso extraordinário, nos seguintes termos:

“Trata-se de recurso extraordinário interposto contra acórdão que entendeu pela inconstitucionalidade do art. 20, VII, da Lei 1.364/88, com a redação dada pela Lei 2.277/94, ambas do Município do Rio de Janeiro, no que prevê o recolhimento do ITBI após trinta dias contados da lavratura do instrumento de promessa de compra e venda de imóveis e de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis.

Concluiu-se na decisão atacada que a lei em questão não poderia alterar o momento em que se evidencia o fato gerador do ITBI, que só ocorre com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do Código Civil e do art. 156, II, da CF.

Neste RE, fundado no art. 102, III, a, da Constituição, alegou-se, em suma, ofensa aos arts. 93, X, 146, III, a, 150, § 7º, e 156, II, da mesma Carta.

A pretensão recursal merece acolhida.

**ARE 759964 AGR / RJ**

É certo que este Tribunal possui jurisprudência no sentido de que a celebração de contrato de promessa ou de compromisso, seja de compra e venda de imóvel ou de cessão dos direitos relativos a imóvel, não constitui fato gerador para incidência do ITBI, conforme se depreende, por exemplo, dos julgamentos do AI 603.309-AgR/MG, Rel. Min. Eros Grau, e do RE 666.096-AgR/DF, Rel. Min. Cármen Lúcia.

Ocorre que o dispositivo tido como inconstitucional trata, em verdade, do momento em que o imposto deverá ser recolhido e não de seu fato gerador, que é disciplinado em outros artigos da mesma norma municipal.

Nesse contexto, observo que essa Corte já concluiu pela constitucionalidade da cobrança antecipada de tributo, por encontrar apoio no art. 150, § 7º, da CF, desde que esteja prevista em lei ordinária.

Com essa orientação, destaco os seguintes precedentes, entre outros: ADI 2.044-MC/RS, Rel. Min. Octávio Gallotti; RE 194.382/SP, rel. Min. Maurício Corrêa; RE 213.396/SP e ADI 1.851/AL, Rel. Min. Ilmar Galvão; RE 598.070/RS, Rel. Min. Celso de Mello; RE 499.608-AgR/PI, de minha relatoria.

Isso posto, com base no art. 544, § 4º, II, c, do CPC, dou provimento ao agravo para conhecer do recurso extraordinário e dar-lhe provimento.

Sem honorários (Súmula 512 do STF).

Publique-se.”(eDOC. 1)

Sustenta-se, em síntese, que a promessa de compra e venda não pode ser fato gerador da cobrança do ITBI, nos termos da jurisprudência do STF. Assim, não há de se qualificar o momento da cobrança desse imposto com base em contrato de promessa de compra e venda, tendo em vista que o fato gerador ocorre apenas no momento da transmissão do bem com respectivo registro imobiliário.

Alega-se, ainda, que a finalidade da alteração promovida pela Emenda Constitucional 3/1993, quando o Poder Constituinte inseriu o parágrafo sétimo ao artigo 150 da Constituição Federal, era evitar fraude na distribuição de produtos, possibilitando a presunção do fato gerador

**ARE 759964 AGR / RJ**

da última venda. Tal hipótese não se verificaria no caso específico do ITBI, porque o contribuinte deve registrar o imóvel para tê-lo como seu.

Ademais, aponta-se que não há em nenhum dos precedentes citados, na referida decisão monocrática, menção ou pertinência ao ITBI.

É o relatório.

15/09/2015

PRIMEIRA TURMA

AG.REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 759.964 RIO DE JANEIRO

VOTO

**O SENHOR MINISTRO EDSON FACHIN (RELATOR):** Assiste razão à parte ora Agravante.

O fato gerador do ITBI consiste na transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, por natureza ou acessão física, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, definidos na lei civil, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia. Assim, apenas a transmissão do bem com respectivo registro no Cartório Imobiliário gera a obrigação do tributo.

Nesse sentido, considera-se ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transferência da propriedade do bem.

A esse respeito, veja-se a ementa do ARE-AgR 798.241, de relatoria da Ministra Cármen Lúcia, Segunda Turma, DJe 14.04.2014:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.”

Igualmente, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é firme no sentido de que o fato gerador do tributo em tela se consuma com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis.

Confirmam-se, a propósito, os seguintes precedentes de ambas as Turmas desta Corte:

“AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO

**ARE 759964 AGR / RJ**

EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. A obrigação tributária surge a partir da verificação de ocorrência da situação fática prevista na legislação tributária, a qual, no caso dos autos, deriva da transmissão da propriedade imóvel. Nos termos da legislação civil, a transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro. Assim, pretender a cobrança do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda implica considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponible. Agravo regimental a que se nega provimento” (ARE 805859 AgR, Rel. Min. ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, DJe 09.03.2015)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. PRELIMINAR DE REPERCUSSÃO GERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ÔNUS DO RECORRENTE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TRIBUTÁRIO. ITBI. CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO”. (ARE 798004 AgR, Rel. Min. TEORI ZAVASCKI, Segunda Turma, DJe 07.05.2014 )

Ante o exposto, dou provimento ao agravo regimental, para negar provimento ao recurso extraordinário.

É como voto.



**PRIMEIRA TURMA**

**EXTRATO DE ATA**

**AG.REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 759.964**

PROCED. : RIO DE JANEIRO

**RELATOR : MIN. EDSON FACHIN**

AGTE.(S) : ROBERTA DO AMARAL MARINHO

ADV.(A/S) : MARCELO ALVAREZ ROCHA MEIRELLES

AGDO.(A/S) : MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

PROC.(A/S) (ES) : PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

**Decisão:** A Turma deu provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Relator. Unânime. Ausente, justificadamente, o Senhor Ministro Roberto Barroso. Presidência da Senhora Ministra Rosa Weber. 1ª Turma, 15.9.2015.

Presidência da Senhora Ministra Rosa Weber. Presentes à Sessão os Senhores Ministros Marco Aurélio, Luiz Fux e Edson Fachin. Ausente o Senhor Ministro Roberto Barroso em razão de participação no "*Global Constitutionalism Seminar*", na Universidade de Yale.

Subprocurador-Geral da República, Dr. Odim Brandão Ferreira.

Carmen Lilian Oliveira de Souza  
Secretária da Primeira Turma