

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Acórdão: 19.962/11/3ª Rito: Sumário  
PTA/AI: 16.000220417-25  
Impugnação: 40.010125950-71  
Impugnante: José Lemos Primo  
CPF: 004.628.616-00  
Origem: DF/Uberlândia

### **EMENTA**

**RESTITUIÇÃO – ITCD. Pedido de restituição do valor pago a título de Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCD), sob o fundamento de recolhimento indevido do imposto, uma vez que incidente sobre imóveis, cuja propriedade havia sido transferida anteriormente à abertura da sucessão. Reconhecido ao Impugnante a restituição dos valores recolhidos a título de ITCD relativos ao imóvel permutado, deduzindo-se os valores porventura devidos à SEF, nos termos do parágrafo único do art. 145 da Lei nº 6.763/75 c/c art. 35, Inciso I do RPTA. Impugnação parcialmente procedente. Decisão unânime.**

### **RELATÓRIO**

Elisa de Freitas Lemos, na qualidade de inventariante do Espólio de José Lemos Primo, pleiteou a restituição de Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens e Direitos – ITCD, sob o argumento de que teria ocorrido recolhimento a maior do imposto, uma vez que diversos imóveis relacionados nas suas primeiras declarações apresentadas no Processo de Inventário, em trâmite na Comarca de Itutiutaba, (fls. 59), já haviam sido transmitidos antes do óbito do sr. José Lemos Primo, ocorrido em 05/07/02, mediante contratos particulares de compromisso de compra e venda.

Regularmente instruído o pedido, foi ele indeferido pelo titular da Delegacia Fiscal de Uberlândia, conforme Despacho de fls. 191, sob o fundamento de que as certidões acostadas aos autos comprovam que o sr. José Lemos Primo e sua esposa eram os proprietários dos imóveis objeto do pedido de restituição, até a data da abertura da sucessão, em 05/07/02.

### **Da Impugnação**

Inconformado com a decisão supra, o Impugnante apresenta, tempestivamente e por procurador regularmente constituído, Impugnação às fls. 195/197, alegando, em síntese:

- que o indeferimento do pedido de restituição se deu em face da ausência de escritura pública de compra e venda realizada entre o Espólio e os adquirentes ou permutante.

- que os superiores tribunais têm entendido que o documento particular, assinado por duas testemunhas, embora não registrado no ofício competente, tem força de documento hábil a transmitir a propriedade, eis que se trata de uma pré-escritura, de modo que se a posse foi transmitida de imediato, quando do contrato particular, chegasse à conclusão lógica de que a propriedade já não é mais do vendedor, ou seja, do antigo proprietário e, sim, daquele momento em diante, do comprador, ou atual proprietário.

Lado outro, afirma que bastaria ater-se ao instrumento particular de compra e venda realizado entre o Espólio e o sr. Lázaro Nunes de Queiróz, para se chegar a conclusão que aconteceu a transmissão da posse, ou seja, houve a tradição daqueles bens, objeto da contenda.

Requer a procedência da Impugnação.

### **Da Manifestação Fiscal**

Na Manifestação de fls. 200/202, a Fiscalização propugna pela improcedência da impugnação, sob os seguintes argumentos, sinteticamente:

- apesar de o Impugnante afirmar que a existência de documento particular de compra e venda, assinado por testemunhas é suficiente para transmitir a propriedade do bem ou imóvel, não apresentou nenhum fato novo que ampare a sua pretensão, tampouco trouxe acórdão, julgado ou jurisprudência como prova para amparar suas alegações;

- os documentos apresentados junto ao pedido de restituição são simples contratos particulares de compra e venda, não levados a registro no Ofício de Registro de Imóveis, sem o reconhecimento de firma dos signatários à época da assinatura do contrato e, em um caso, o ITBI devido ao Município foi recolhido após o falecimento do Sr. José Lemos Primo. Nos outros contratos, afirma que o ITBI sequer foi recolhido.

- a opção pela confecção de um simples contrato particular de compra e venda demonstra que os interessados assumiram o risco pelo negócio praticado, haja vista que não providenciaram o reconhecimento de firma das partes na data de assinatura do contrato e, também, deixaram de registrar o contrato no ofício de registro de imóveis, além de não recolher o ITBI devido.

- há que se considerar, ainda, o tempo decorrido entre as assinaturas dos contratos particulares e a data de falecimento do vendedor, pelo fato de não ter sido providenciada a escritura pública na forma descrita no artigo 108 do Código Civil.

### **Da Instrução Processual**

Em sessão realizada no dia 23 de março de 2010, acordou a 1ª Câmara de Julgamento do CC/MG, em preliminar, à unanimidade, em exarar despacho interlocutório, para que o Impugnante indicasse o valor original do ITCD pretendido a título de restituição, discriminando-o por imóvel relacionado como vendido ou permutado anteriormente ao óbito.

Também em preliminar, à unanimidade, converteu-se o julgamento em diligência para que a Fiscalização verificasse nos autos do processo de inventário, a

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

existência de decisão favorável ao pleito de fls. 80/84 do Contribuinte, em relação aos imóveis relacionados nas primeiras declarações nos itens a, b, c, d, g, de fls. 15/17, e para:

- apresentasse a avaliação da SEF em relação a cada um dos bens declarados;
- demonstrasse o ITCD originalmente devido, o valor pretendido a título de restituição e o valor do ITCD a ser restituído de acordo com o pedido do Espólio.

Devidamente intimado (fls. 209), o Impugnante juntou aos autos justificativa da impossibilidade de atendimento à decisão da Câmara (fls. 211/213).

Prosseguindo, a Fiscalização se manifesta às folhas 250/254, trazendo os esclarecimentos solicitados no despacho interlocutório (fls.250/254) e é reaberto prazo ao Contribuinte para manifestação. Porém, ele não se manifesta.

### **DECISÃO**

Conforme já relatado, trata-se o presente processo de impugnação contra indeferimento de pedido de restituição de ITCD, supostamente pago a maior pelo Contribuinte, sob o fundamento de que diversos imóveis relacionados nas “Primeiras Declarações” que integram o Processo de Inventário, aberto em razão do óbito de José Lemos Primo, haviam sido transmitidos antes de sua morte, mediante contratos particulares de compra e venda.

Conforme destacou a Fiscalização, os documentos trazidos pelo Contribuinte, no seu pedido de restituição, são contratos particulares de compra e venda, não levados a registro no Ofício de Registro de Imóveis, e não têm o reconhecimento de firma dos signatários, à época da assinatura do contrato.

Faz-se necessário, portanto, trazer a exame as normas do Código Civil de 2002 (CC/02), que tratam da matéria. Veja-se:

#### CC/02

(...)

**Art. 108.** Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

(...)

**Art. 221.** O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. A prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caráter legal.

(...)

**Art. 1.245.** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

**Art. 1.246.** O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

**Art. 1.247.** Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

(...).

No mesmo sentido é a doutrina de Ulysses da Silva (Direito Imobiliário – O Registro de Imóveis e suas Atribuições – a Nova Caminhada, Ed. Sérgio Antônio Fabris, Porto Alegre, 2008);

(...)

Alguns documentos são necessários para o registro, dependendo da natureza dos títulos e de outras circunstâncias. O mais importante deles é a prova propriedade do imóvel, ou direitos a ele correspondentes, exigível no ato da lavratura da escritura.

(...)

Em nosso sistema jurídico, o registro reveste-se de importância fundamental, uma vez que é somente por meio dele que se transfere, inter vivos, a propriedade imóvel, como prescrevem os artigos 1.227 e 1.245 do atual Código Civil, reiterando, com ligeira modificação na redação, o que já dizia o anterior (Código).

(...)

Dito isso, é fácil perceber que representa perigo real e imediato para o adquirente manter em suas mãos um título sem registro.

(...).

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Neste mesmo norte, Maria Helena Diniz (Sistemas de Registros Imobiliários – São Paulo, Ed. Saraiva, 5ª Ed, 2004) ensina que o registro de imóveis, além do efeito constitutivo do direito da propriedade imobiliária e de direito real sobre coisa alheia, apresenta os da publicidade, legitimidade do direito real, força probante, dentre outros.

No caso dos autos, as certidões relativas aos imóveis para os quais se pleiteia a restituição do imposto, mostram que nenhum dos instrumentos particulares de compra e venda foi levado a registro.

Destaca-se, ainda, o tempo decorrido entre as assinaturas dos contratos particulares e a data do falecimento do vendedor, pelo fato de não se ter providenciado a escritura pública, na forma descrita no art. 108 do Código Civil, já mencionado.

Em outro giro, traz-se para exame a norma ínsita no art. 1417 do CC/02, que estabelece, *in verbis*:

Art. 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Nas hipóteses de Promessa de Compra e Venda de Imóvel por instrumento particular, verifica-se a jurisprudência dos Tribunais brasileiros, no sentido de que é válido o negócio jurídico celebrado. Senão, veja-se:

**APELAÇÃO CÍVEL. ALVARÁ. TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESNECESSIDADE DE INVENTÁRIO.** 1. A MATÉRIA VERSA NÃO SOBRE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, MAS SIM SOBRE A NECESSIDADE OU NÃO DA ABERTURA DE INVENTÁRIO PARA REGULARIZAR A VENDA DE IMÓVEL, JÁ REALIZADA ATRAVÉS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, RAZÃO PELA QUAL É DESTA 4º GRUPO CÍVEL A COMPETÊNCIA PARA APRECIAR O RECURSO. 2. TENDO A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO SIDO REALIZADA ANTERIORMENTE AO FALECIMENTO DO DE CUJUS, POR CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FORMALIZADO POR ESCRITURA PÚBLICA, E TENDO O ADQUIRENTE EFETUADO O PAGAMENTO DO SALDO REMANESCENTE PERANTE O AGENTE FINANCEIRO AO QUAL HIPOTECADO O BEM, NADA OBSTA QUE SEJA, POR MEIO DE ALVARÁ, AUTORIZADO O REGISTRO DEFINITIVO DA ESCRITURAÇÃO DO IMÓVEL EM NOME DO COMPRADOR. DE IGUAL SORTE, O IMPOSTO INCIDENTE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO BEM NÃO SERÁ O ITCMD, MAS SIM O ITBI, A SER RECOLHIDO QUANDO DA EMISSÃO DAS GUIAS RESPECTIVAS PELO REGISTRO DE IMÓVEIS, O QUAL DEVERÁ ONERAR O ADQUIRENTE, E NÃO OS SUCESSORES DO ALIENANTE. APELO PROVIDO. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 70028385268, OITAVA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: JOSÉ ATAÍDES SIQUEIRA TRINDADE, JULGADO EM 04/03/2009).

AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE FORMALIDADE. AÇÃO EM QUE O AUTOR BUSCA VER RECONHECIDA A CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. EMBORA NÃO EXISTA DOCUMENTO ESCRITO REFERENTE À NEGOCIAÇÃO, OS DOCUMENTOS JUNTADOS E PROVA TESTEMUNHAL PRESENTE NOS AUTOS DEMONSTRAM QUE, DE FATO, O NEGÓCIO FOI REALIZADO, TENDO HAVIDO A QUITAÇÃO DO PREÇO. DESSA FORMA, DEMONSTRADA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, MESMO QUE INFORMALMENTE, ENTRE O AUTOR E O SR. FRANCISCO (FALECIDO) E A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO ACORDADO, NO ATO DA COMPRA, TEM O COMPRADOR DIREITO DE VER DECLARADA A EXISTÊNCIA DA RELAÇÃO JURÍDICA EM QUESTÃO, BEM COMO DE OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO 2005.001.19270 - APELAÇÃO CIVEL DES. ELISABETE FILIZZOLA - JULGAMENTO: 03/08/2005 - SEGUNDA CAMARA CIVEL.

APELAÇÃO CIVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO JULGADOS PROCEDENTES. PENHORA DE IMÓVEL ADQUIRIDO PELO EMBARGANTE, COM QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO, POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. CABIMENTO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO COM BASE EM CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DESPROVIDO DE REGISTRO, COM APLICAÇÃO DA SÚMULA 84 DO STJ, PREVALECENDO SOBRE A SÚMULA 621 DO STF, POSTO QUE REPRESENTA O MELHOR ENTENDIMENTO PELA LEGISLAÇÃO ATUAL, E QUE SE APLICA A TODOS, INDISCRIMINADAMENTE, SOB PENA DE FERIR O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA ISONOMIA. PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS, ANTE A COMPROVAÇÃO DE QUE O IMÓVEL FORA PROMETIDO À VENDA ANTES MESMO DO CONTRATO DE MÚTUO OBJETO DA EXECUÇÃO, COM QUITAÇÃO TOTAL ANTERIOR À RENEGOCIAÇÃO DESSE CONTRATO, JÁ CONSOLIDADA A OBRIGAÇÃO DE OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA. DESNECESSIDADE DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO, POR TER SIDO O BEM INDICADO À PENHORA PELO CREDOR. HONORÁRIOS DE ADVOGADO DEVIDOS PELAS NORMAS DA SUCUMBÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO. (APELAÇÃO CIVEL Nº 2003.001.03730 - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - DES. NANJI MAHFUZ - JULGAMENTO: 10/02/2004 - OITAVA CAMARA CIVEL)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR, NÃO INSCRITA NO REGISTRO DE IMOVEIS. CASO EM QUE NÃO SE PACTUOU ARREPENDIMENTO. DE ACORDO COM A DECISÃO RECORRIDA, " A PROMESSA DE COMPRA E VENDA, POR INSTRUMENTO PARTICULAR, NÃO INSCRITA NO REGISTRO PUBLICO, GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS, JA QUE A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA E DE CARATER

PESSOAL, RESTRITO AOS CONTRATANTES, SENDO QUE AQUELE QUE SE COMPROMETEU A CONCLUIR UM CONTRATO, CASO NÃO CONCLUA A SUA OBRIGAÇÃO, A OUTRA PARTE PODERA OBTER UMA SENTENÇA QUE PRODUZA O MESMO EFEITO DO CONTRATO FIRMADO". EM TAL SENTIDO, RESP´S 30 E 9945, ENTRE OUTROS. 2. O DIREITO DE ARREPENDIMENTO SUPÕE QUE HAJA SIDO PACTUADO. E QUE "NÃO PODERA O PROMITENTE VENDEDOR ARREPENDER-SE, SE NÃO HOUVER CLAUSULA EXPRESSA, NO PRE-CONTRATO, PREVENDO ESSA POSSIBILIDADE" (RESP-8202). EM CASO TAL, NÃO TEM APLICAÇÃO O DISPOSTO NO ART. 1088 DO COD. CIVIL. 3. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (RESP 57225 / RJ - RELATOR(A) MINISTRO NILSON NAVES - TERCEIRA TURMA -DATA DO JULGAMENTO 09/04/1996).

Neste diapasão, a 1ª Câmara de Julgamento deste Conselho, observando o princípio da verdade material, exarou o despacho interlocutório e diligência de fls. 207, visando, dentre outros, instruir os autos com esclarecimentos sobre possível decisão favorável ao pleito do Contribuinte, de fls. 80/84, quanto aos imóveis descritos nos itens a, b, c, d, g, de fls. 15/17, relacionados nas "Primeiras Declarações" apresentadas no Processo de Inventário.

Deste modo, a Fiscalização informou às fls. 250 que *"conforme verificado nos autos do processo de inventário supracitado, houve decisão favorável somente em relação ao imóvel identificado no item "g", ou seja, o imóvel urbano identificado pela matrícula nº 27.507 do 1º CRI de Ituiutaba. O despacho da juíza no último parágrafo de fls. 235, deferindo o pedido de alvará de transferência do bem imóvel, e o próprio alvará anexado às fls. 237, autorizando a transmissão do imóvel acima identificado, em favor de Conrado Marquez Morais e Kênia Marques Morais, integram os autos do inventário.*

*Após a autorização judicial procedeu-se a transmissão, para o Espólio de José Lemos Primo, segundo consta da Escritura Pública de fls. 99/100, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Ituiutaba no Livro 372-E, fls. 184/185, e da Certidão anexada às fls. 240/244, do imóvel identificado pela matrícula nº 8.360 do 1º CRI/Ituiutaba, cuja proprietária anterior era Kênia Marquez Morais.*

*Ato contínuo e na forma declarada no primeiro parágrafo de fls. 18, a inventariante, através da Escritura Pública de fls. 101/102, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Ituiutaba no Livro 372-E, fls. 182/183, transmitiu para Conrado Marquez Morais e Kênia Marquez Morais, o imóvel identificado pela matrícula nº 27.507.*

*Portanto, até o presente momento tem-se conhecimento de que a justiça autorizou somente a transmissão do imóvel identificado no item "g" acima e que o imóvel matrícula nº 8.360 foi incorporado ao rol dos bens de propriedade do Espólio e avaliado pela SEF/MG."*

Outrossim, a Fiscalização esclarece (fls. 253) que *"o cálculo inicial do imposto devido, apurado às fls. 76, está incorreto, posto que o avaliador utilizou*

## CONSELHO DE CONTRIBUINTES DO ESTADO DE MINAS GERAIS

*planilha válida apenas para recolhimento integral do ITCD, dentro do prazo de 90 dias contado da abertura da sucessão. Esta tabela estabelecia redução nas alíquotas aplicadas no cálculo que, por sinal, foi efetuado após o prazo de 90 dias da data do falecimento. Os contribuintes também não efetuaram o recolhimento do imposto dentro do prazo mencionado na planilha. Dessa forma, o valor inicialmente apurado ficou incorreto, e os recolhimentos efetuados pelos herdeiros tiveram como base de cálculo estes cálculos incorretos”.*

Conclui a Fiscalização que “levando-se em conta a incorreção nos cálculos realizados pela repartição fazendária, foi recolhido um total de 17.660,62 UFEMGs, ao passo que a planilha de cálculo que efetuou indica um total de 28.306,71 UFEMGs devidos a título de ITCD, se excluído o imóvel identificado no item “g”, que foi o único, até o momento autorizado pela justiça a ser transferido para outrem.

Assegura a Fiscalização que o valor originalmente devido a título de ITCD pela transmissão dos bens do espólio de José Lemos Primo é equivalente a 28.306,71 UFEMGs, mas que foram recolhidos apenas 17.660,62 UFEMGs, restando um saldo do imposto a recolher no montante de 10.646,09 UFEMGs.

Nada obstante os cálculos efetuados pela Fiscalização, considerando que o Impugnante foi deles intimado, consoante docs. de fls. 255/257, e que sobre eles a Impugnante não se manifestou, registra-se que o lançamento do crédito tributário, necessário à formalização da exigência deve observar o prazo decadencial e a legislação vigente à época do fato gerador e que, no caso, é certo que a Fiscalização procedeu à avaliação dos bens em 14/10/02, conforme documento constante dos autos do Processo de Inventário (fls. 76).

Lado outro, resta comprovado nos autos que o negócio jurídico envolvendo o imóvel a que se refere a letra “g” de fls. 76, se deu anteriormente ao óbito do Sr. José Lemos Primo, comprovando-se o recolhimento indevido do ITCD referente a tal imóvel, razão pela qual, deve tal valor ser restituído ao Impugnante.

Com relação aos demais bens, objeto do pedido de restituição, não restou comprovado nos autos que o recolhimento se deu indevidamente. Porém, nada impede que, posteriormente, comprovando-se naqueles autos a transferência de propriedade de bens anteriormente ao óbito, a Impugnante requeira a restituição dos valores pagos indevidamente a título de ITCD, observado o prazo decadencial para o pleito.

Diante do exposto, ACORDA a 3ª Câmara de Julgamento do CC/MG, à unanimidade, em julgar parcialmente procedente a impugnação para restituir os valores recolhidos a título de ITCD relativos ao imóvel permutado, deduzindo-se os valores porventura devidos à SEF, nos termos do parágrafo único do art. 145 da Lei nº 6.763/75 c/c art. 35, Inciso I do RPTA. Participaram do julgamento, além da signatária, os Conselheiros André Barros de Moura (Revisor), Raimundo Francisco da Silva e Luiz Fernando Castro Trópia.

**Sala das Sessões, 15 de março de 2011.**



**Maria de Lourdes Medeiros  
Presidente/Relatora**

CC/MIG