



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.161726-7/001  
**Relator:** Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira  
**Data do Julgamento:** 13/09/2023  
**Data da Publicação:** 15/09/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - LOTEAMENTO - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS - REGISTRO - IMPOSSIBILIDADE - GUIA DE RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS - BASE DE CÁLCULO - TRANSFERÊNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO - SENTENÇA MANTIDA.

- A norma do art. 26, § 6º, da Lei 6.766/79, deve ser interpretada de forma restritiva, uma vez que representa uma exceção à regra do ordenamento jurídico que exige a forma pública para a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis de valor superior a 30 vezes o salário-mínimo vigente no País (art. 108 do Código Civil).

- Em se tratando de norma de exceção (art. 26, §6º da Lei 6.766/79) esta deve ser aplicada uma única vez com referência ao lote, ou seja, quando o domínio houver de ser transferido diretamente do loteador para o comprador, seu cessionário ou promitente cessionário. Assim, registra-se o compromisso em nome do primeiro adquirente, conforme Lei 6.766/79 e depois, nova transferência será por Escritura Pública em nome do terceiro (cessionário).

- Em se verificando que o ITBI incide nos casos de transferência - transmissão ou cessão - de propriedade de imóveis, a base de cálculo do imposto há de ser aferida na data dessa transferência (fato gerador). E se esta apenas ocorre com a inscrição do título no registro imobiliário, é nesse momento que se deve determinar o valor dos bens objeto da transação, para fins de incidência do ITBI.

- Manutenção da sentença que se impõe.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.161726-7/001 - COMARCA DE CLÁUDIO - APELANTE(S): JOAQUIM RAMIRO LOPES NETO - APELADO(A)(S): HIRAN SILVA DE CARVALHO

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA  
RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOAQUIM RAMIRO LOPES NETO contra sentença de ordem 19 proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Cláudio/MG, Dr. José Alexandre Marson Guidi, que, nos autos da suscitação de dúvida apresentada pela OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CLÁUDIO, a requerimento do apelante (Joaquim Ramiro Lopes Neto) julgou os pedidos iniciais procedentes nos seguintes termos:

### III - DISPOSITIVO

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil e artigo 203, inciso I, da Lei nº 6.015/1973 e, por conseguinte, reconheço a recusa do oficial do CRI local em exigir que as transações referentes aos imóveis em questão sejam precedidos de instrumento de escritura pública de cessão.

Intimem-se o oficial do CRI local e os interessados (artigo 202, Lei nº 6.015/1973).

Transitada em julgado, oficie-se o titular do CRI local acerca do trânsito da decisão, em cumprimento ao disposto no artigo 203, inciso I, da Lei nº 6.015/1973.

Custas pelos interessados, em razão da procedência da dúvida, nos termos do artigo 207 da Lei nº 6.015

/1973.

Em suas razões recursais (doc. de ordem 23), sustenta o apelante que: a) o compromissário comprador pode, mediante simples trespasse, fazer cessão de direitos a um terceiro sem necessidade de lavrar escritura, contrato particular, nem mesmo sendo necessária a anuência do loteador e compromissário vendedor, visto que a própria lei prevê que caberá ao Oficial de Registro de Imóveis dar-lhe ciência por escrito dentro de 10 dias; c) deve ser dispensada de forma expressa qualquer formalidade para a cessão/trespasse do compromisso de compra e venda.

Requer:

Diante das evidências apresentadas, pugna pela integral improcedência da Dúvida suscitada considerando-se que a Lei 6766/79, aplicável ao caso concreto, dispensa de forma expressa qualquer formalidade para a cessão/trespasse do compromisso de compra e venda, e assim espera que Vossas Excelências não impeçam o exercício legal do direito do Recorrente por ser da mais lúdima e cristalina Justiça.

Preparo regular (doc. de ordens 24/25).

Sem contrarrazões (doc. de ordem 29).

A Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se à ordem 31, no sentido de que a matéria sub judice não desafia sua intervenção.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Versam os autos sobre procedimento administrativo de dúvida apresentada pela Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cláudio/MG, a pedido da parte interessada Joaquim Ramiro Lopes Neto, em que narra ter comparecido ao cartório para registro de 03 (três) cessões onerosas e particulares de direitos de imóvel localizados no condomínio Balneário Quintas do Logo; que o contrato foi celebrado entre particulares; que o registro do título foi recusado por não ter sido recolhido ITBI, vez que o valor declarado dos imóveis é superior a 30 (trinta) salários mínimos; que no corpo das cessões não fora declarado nenhum valor; que não sendo a promessa de compra e venda lavrada por instrumento público, resta configurada sua nulidade absoluta fazendo-se necessária sua lavratura.

Requeru a análise da dúvida pelo juízo competente.

Em despacho à ordem 05, foi determinada a expedição de ofício a GENOT (Gerência de Orientação e Fiscalização dos Serviços Notariais de Registro), para apresentar parecer nos autos.

O prazo transcorreu sem que houvesse manifestação da GENOT (doc. de ordem 17).

O eminente magistrado a quo julgou a dúvida procedente sob os seguintes fundamentos:

## II - FUNDAMENTAÇÃO

Prima facie, cumpre mencionar que o procedimento de dúvida possui previsão legal no artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973, bem como é regulamentado pelo artigo 150 e seguintes do Provimento Conjunto nº 93/2020 da CGJ/MG.

Pois bem.

O cerne da presente dúvida cinge em torno da possibilidade ou não do registro de 03 (três) cessões onerosas e particulares de direitos de imóvel, sem necessidade de lavratura de escritura pública, sendo que os valores declarados a título de ITBI são superiores a 30 (trinta) salários mínimos.

Sobre o tema, vejamos o que dispõe o Código Civil Brasileiro:

(...)

No presente caso, vejo que a avaliação fiscal de cada um dos imóveis indicados foi superior a 30 (trinta) salários mínimos, motivo pelo qual, levando em conta o dispositivo legal supramencionado, é obrigatória a realização da lavratura das respectivas escrituras públicas, o que não ocorreu.

Sabe-se que os títulos apresentados para registro, ou seja, cessão de direitos imobiliários, conforme dispõe o artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil Brasileiro, é um direito real e, nesta qualidade, se adquire com o registro, sendo da substância do ato a escritura pública.

Desta forma, apresentado requerimento de registro de 03 (três) cessões onerosas e particulares de direitos de imóvel perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóvel local, foi emitida pelo delegatário nota

devolutiva do procedimento, por meio da qual exarou seu entendimento de que, em razão da avaliação fiscal dos imóveis em questão, deveriam as referidas transações serem precedidas de escritura pública de cessão.

Neste cenário, considerando que os valores declarados para fins de recolhimento de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foram superiores a 30 (trinta) salários mínimos, bem assim levando em conta o disposto no artigo 108 do Código Civil Brasileiro, conforme já fundamentado, tenho como prudente a nota devolutiva supramencionada do delegatário.

Nesta linha de intelecção, já se manifestou o Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

(...)

Portanto, procedente é a presente dúvida.

### III - DISPOSITIVO

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil e artigo 203, inciso I, da Lei nº 6.015/1973 e, por conseguinte, reconheço a recusa do oficial do CRI local em exigir que as transações referentes aos imóveis em questão sejam precedidos de instrumento de escritura pública de cessão.

Intimem-se o oficial do CRI local e os interessados (artigo 202, Lei nº 6.015/1973).

Transitada em julgado, oficie-se o titular do CRI local acerca do trânsito da decisão, em cumprimento ao disposto no artigo 203, inciso I, da Lei nº 6.015/1973.

Custas pelos interessados, em razão da procedência da dúvida, nos termos do artigo 207 da Lei nº 6.015/1973. (Grifamos).

Irresignada, a parte interessada interpôs o presente recurso pugnando pela reforma da sentença com base nos fundamentos já relatados.

Feitas tais considerações, passo à análise das razões recursais.

Consiste a controvérsia em se verificar a necessidade de formalidade para cessão/trespasse do compromisso de compra e venda, e, pelo que se vê dos autos, não assiste razão ao apelante, pelos motivos que passo a expor.

Conforme cediço, em regra, é imprescindível a escritura pública para a validade do negócio jurídico que objetiva a transferência dos direitos reais sobre imóveis, tal como preconiza o art. 108 do CC/02, in verbis:

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.

Por sua vez, o art. 26, da Lei 6.766/79, dispõe que os compromissos de compra e venda, bem como as cessões ou as promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, valendo estes como título para o registro da propriedade do lote adquirido quando acompanhados da respectiva prova de quitação, tal como prescrito no §6º do referido artigo. Veja-se:

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: (...)

§ 6º. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Nota-se, pois, que a norma subscrita no art. 26, §6º, da Lei 6.766/79 deve ser interpretada de forma restritiva, de modo que os negócios jurídicos acima elencados não são aceitos enquanto substitutos do registro público, mas sim como títulos para que seja promovida a realização deste.

Realizadas essas considerações e aplicando os dispositivos legais mencionados ao caso em tela, verifica-se que o apelante pretende realizar os registros de 03 (três) cessões onerosas e particulares de direitos de imóvel, fundamentando-se para tal na existência de instrumento particular de cessão celebrado entre o interessado Joaquim Ramiro Lopes Neto (cessionário) e os cedentes.

Ocorre que a transmissão via instrumento particular poderá ser realizada uma única vez, entre loteador

e adquirente, registrando-se o imóvel em nome do adquirente, conforme preceitua a Lei 6766/79. Em seguida, após a emissão da quitação e registro deste instrumento particular, o adquirente poderá vender o imóvel, mas agora por Escritura Pública, conforme determina o art. 108 do C. Civil.

Portanto, para que o negócio jurídico firmado entre os cedentes e o cessionário se concretize, é necessário que aquele tenha para si a propriedade que pretende ceder, direito que somente poderá ser concretizado após o registro do contrato de compra e venda como título aquisitivo de propriedade em cartório. Feito isso, poderá o cedente, posteriormente, proceder com a transmissão da propriedade à cessionária, em novo ato, para que então seja reconhecido, também em cartório.

Desse modo, acertadamente concluiu a oficial de registro ao constatar que é devido o registro de compra e venda em nome dos primeiros adquirente do bem, para que, após, seja promovida a escritura para o nome da sociedade cessionária.

Por fim, quanto à incidência do ITBI, certo é que as considerações realizadas pelo oficial de Registro de Imóveis de Cláudio/MG encontram respaldo legal.

O imposto sobre a transmissão "inter vivos" de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis encontra-se previsto no art. 156, II, da Constituição da República de 1988, in verbis:

"Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição."

A seu turno, dispõe o Código Tributário Nacional:

"Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por 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 I e II."

Da referida norma federal, infere-se que o fato gerador do ITBI somente se perfaz com a transmissão efetiva da propriedade ou dos direitos sobre o imóvel, a qual, de acordo com a Legislação Civil, ocorre com o registro do título translativo no competente registro de imóveis. Senão, vejamos:

"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."

Analisando a matéria, o Excelso Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.294.969 (Tema 1124), com repercussão geral, reafirmou a jurisprudência dominante daquela Corte, firmando a tese de que "o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro."

O acórdão ficou assim ementado:

**RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO**

TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.

(ARE 1294969 RG, Relator(a): MINISTRO PRESIDENTE, Tribunal Pleno, julgado em 11/02/2021, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-031 DIVULG 18-02-2021 PUBLIC 19-02-2021)

Impende consignar que a questão controvertida posta à apreciação do STF dizia respeito justamente à possibilidade de incidência de ITBI em cessão de direitos de compra e venda, sem a transferência de propriedade pelo registro imobiliário.

Entretanto, no dia 26/08/2022, o Supremo Tribunal Federal acolheu embargos de declaração, cancelando a referida decisão, sob o fundamento de que o caso concreto não versava exatamente sobre a mesma matéria decidida na jurisprudência reafirmada. Assim, reconheceram a existência de matéria constitucional e sua repercussão geral, sem, no entanto, reafirmar jurisprudência, estando a matéria pendente de julgamento.

Não obstante, compreendo que o cancelamento do julgamento referido não altera o fato de que é entendimento pacífico do STF de que o fato gerador do ITBI somente ocorre a partir do registro da transferência do domínio. Inclusive, o Excelso Pretório não reconhece a legitimidade da cobrança do imposto sobre a promessa de compra e venda:

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.

(ARE 759964 AgR, Relator(a): EDSON FACHIN, Primeira Turma, julgado em 15/09/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-194 DIVULG 28-09-2015 PUBLIC 29-09-2015 RTJ VOL-00238-01 PP-00290)

É de ver que na Nota de Devolução do Cartório de Registro de Imóveis de Cláudio, o Oficial daquela Serventia condicionou o registro da escritura pública à apresentação de comprovante de quitação de ITBI relativo à cessão de direitos relativos à promessa de compra e venda.

Ao analisar a dúvida suscitada pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cláudio que exigiu a apresentação do pagamento do ITBI, por se tratar de imóveis com valor superior a 30 salários mínimos, sendo imprescindível a lavratura de escritura pública, referente à cessão de direitos feita pelo Promitente comprador.

Segundo o que dispõe o art. 35 do CTN, bem como o art. 156, II da CF/88, constitui fato gerador do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - a transmissão de bens imóveis, por ato oneroso, a transmissão de direitos reais sobre imóveis e a cessão de direitos relativos a essas transmissões. Por oportuno, citem-se os referidos dispositivos legais:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

II - transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por 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 I e II.

Em se verificando que o imposto incide nos casos de transferência (transmissão ou cessão) de propriedade de imóveis, logicamente, a base de cálculo do imposto há de ser aferida na data dessa transmissão (fato gerador). E se a transmissão da propriedade apenas ocorre com a inscrição do título no registro imobiliário, nesse momento é que se deve determinar o valor dos bens transmitidos, para fins de incidência do ITBI.

E é nesse sentido que se deve interpretar o dispositivo legal constante do Código Tributário do Município de Varginha (Lei n. 2.872/96), segundo o qual:

Art. 74 - A base de cálculo do imposto é:

a) o Valor Venal do Imóvel, no momento da transmissão ou cessão dos direitos a ele relativos, segundo a Planta Genérica de Valores vigente, ou o preço pago, se este for maior;



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por todo o exposto, percebo que não merece acolhimento a tese recursal, justificando-se a manutenção da sentença nos termos em que proferida.

Com tais considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença objurgada, que julgou procedente a dúvida suscitada.

Deixo de fixar as custas e honorários nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"