



Acórdão nº 8.566

Sessão do dia 14 de dezembro de 2005.

RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 7.206

Recorrente: **GILSON COMPANS PEREIRA JUNIOR**

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

Relator: Conselheiro **FERNANDO DA COSTA GUIMARÃES**

Representante da Fazenda: **MARIO MOREIRA PADRÃO NETO**

***ITBI – PROMESSA DE COMPRA E VENDA –
RESCISÃO***

Se a promessa de compra e venda de imóvel é rescindida, antes de levada a registro, impossibilitam-se a transmissão e a futura ocorrência do fato gerador do ITBI, devendo ser cancelada a nota de lançamento emitida por ocasião da promessa. Recurso voluntário provido. 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, de fls. 75/76, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se da análise de recurso voluntário referente ao valor venal adotado na Nota de Lançamento Nº 726 de 26 de março de 2004 .





Acórdão nº 8.566

DOS FATOS E DO DIREITO

Em 02/02/04, às fls.03/04, o Recorrente impugnou o valor venal consignado na Nota de Lançamento Nº 726/04 (fls.02). Na citada Nota de Lançamento, foi considerada como data do fato gerador 29/12/03, data de celebração da Escritura de Promessa de Compra e Venda com Quitação, de fls.19/23.

Em 02/07/04, às fls.47, o Coordenador da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários, com base no parecer de fls.45/46 e nas informações prestadas às fls.35/43, julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada e determinou a redução da base de cálculo do ITBI para R\$73.783,08.

Em 17/09/04, às fls.54, o Recorrente apresentou recurso voluntário no qual ratifica as razões anteriormente expostas e pede a reconsideração do valor venal arbitrado.

Em 10/01/05, às fls.62/66, o Recorrente juntou Escritura de Rescisão de Promessa de Compra e Venda, lavrada em 22/12/04.

Em 16/08/05, às fls.68, a Representação da Fazenda solicitou a expedição de ofício ao Primeiro Serviço Registral de Imóveis – Estado do Rio de Janeiro, a fim de que o referido cartório fornecesse certidão atualizada do imóvel em tela. Às fls.73, foi juntada a referida certidão.”

A Representação da Fazenda opinou pelo cancelamento da nota de lançamento.

É o relatório.

V O T O

O caso em julgamento é ímpar, gizado por contornos bem definidos.

O Recorrente tornou-se promitente comprador do imóvel, por escritura pública quitada, mas não levada ao Registro Imobiliário.





Acórdão nº 8.566

Nos termos da legislação municipal, o Recorrente compareceu ao órgão fazendário para pagar, antecipadamente, o ITBI que incidiria sobre a compra e venda. Não concordando com o valor lançado, impugnou o lançamento, não efetuando o pagamento, mas o depósito do montante que considerou devido. Inconformado com a decisão singular, que acolheu parcialmente o pedido, interpôs recurso voluntário ao Conselho de Contribuintes.

Todavia, antes mesmo de distribuído o recurso, o Recorrente solicitou ao Conselho anexação do traslado de escritura de rescisão da promessa de compra e venda anterior e pediu «o cancelamento do presente processo», bem como a devolução da garantia depositada para pagamento do ITBI.

Em diligência provocada pela Representação da Fazenda, junto ao Registro de Imóveis, apurou-se que a promessa não fora levada a registro e que o imóvel fora vendido pelos proprietários a PATRICK ARDITTI.

Conseqüentemente, o fato gerador provável – a futura compra e venda resultante da promessa anterior, já rescindida, não se realizou, nem poderá mais ser realizado, à vista da venda efetuada ao adquirente PATRICK ARDITTI.

Nessa linha de pensamento, o Conselho de Contribuintes teve oportunidade de decidir, nos Acórdãos nºs 6895 e 6896, em 26/04/2001, ambos assim ementados:

ITBI – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO

Se a promessa de compra e venda de imóvel é rescindida, antes de levada a registro, impossibilitam-se a transmissão e a futura ocorrência do fato gerador do ITBI, devendo ser restituído o imposto pago antecipadamente.
Recurso de Ofício improvido. Decisão por maioria.

Em princípio, o Conselho poderia julgar o recurso, confirmando ou reduzindo a exigência fiscal. Em seguida, a importância depositada seria convertida em receita. Após, iniciar-se-ia o processo de restituição, a requerimento da parte ou mesmo de ofício. Não me parece que esta seja uma solução consentânea com os princípios do processo e da eficiente atuação da administração pública.

No caso dos autos, estamos diante de um fato extintivo do direito de a Fazenda Pública relativo ao ITBI consignado na Nota de Lançamento 0726/04, devendo adotar-se a solução prevista no art. 462 do Código de Processo Civil, que coincide com a proposta do ilustre Representação da Fazenda: *Art. 462. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença.*





Acórdão nº 8.566

De conseguinte e acompanhando, neste passo, a douta Representação da Fazenda, voto pelo provimento do recurso para cancelar a Nota de Lançamento nº 0726/04.

Quanto ao levantamento do depósito, deverá o contribuinte dirigir-se ao órgão em que o mesmo foi realizado.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **GILSON COMPANS PEREIRA JUNIOR** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento ao recurso voluntário, nos termos do voto do Relator.

Ausente da votação o Conselheiro **ALFREDO LOPES DE SOUZA JUNIOR**, substituído pelo Suplente **PAULO HENRIQUE BARROS BERGQVIST**.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2006.

DENISE CAMOLEZ
PRESIDENTE

FERNANDO DA COS TAGUIMARÃES
CONSELHEIRO RELATOR



Uma conquista
da **PREFEITURA**
Uma vitória
do **RIO**.