



Promessa de compra e venda de imóvel, já quitada, atrai ITBI

O fim de contrato envolvendo promessa de compra e venda de imóvel já quitado não livra o comprador do dever de recolher Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Assim entendeu o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul ao reconhecer que, nesse tipo de situação, não se pode falar de promessa, mas de venda efetiva do imóvel.

Com a decisão, a compradora terá de recolher quase R\$ 500 mil, a título de ITBI, aos cofres do fisco municipal. O caso envolve a queda-de-braço entre o município de Porto Alegre e duas empresas de um conglomerado supermercadista, que desfizeram a venda do terreno onde foi construída uma de suas lojas na capital gaúcha.

Em maio de 2004, o braço administrativo do grupo firmou com sua controlada, o supermercado propriamente dito, “promessa de compra e venda quitada”, em caráter irrevogável e irretratável. Pelo teor do contrato, a controlada assumiu a obrigação de lhe vender um prédio. O preço foi ajustado em R\$ 5 milhões.

O contrato particular de promessa de compra e venda foi averbado na matrícula do imóvel em junho de 2005. Quase dez anos depois, em outubro de 2014, a controladora e sua controlada firmaram “rescisão de promessa de compra e venda quitada”. A promitente compradora, então, buscou o cancelamento do registro averbado junto ao cartório de registro de imóveis, o que lhe foi negado, sob o argumento de que não recolhera o ITBI.

Sem sucesso no cartório, a compradora requereu, junto à municipalidade, o reconhecimento de não-incidência do tributo na transmissão por rescisão de promessas de compra e venda. Como o pedido foi indeferido na via administrativa, a empresa ajuizou ação anulatória de lançamento tributário.

Contrato preliminar

A 8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre havia concordado com o pedido, anulando o lançamento da guia de recolhimento do tributo e reconhecendo sua não-incidência sobre o distrato do contrato de promessa de compra e venda do imóvel.

Para a juíza Lia Gehrke Brandão, o fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel, e não o registro de escritura de rescisão de promessa de compra e venda. Ela afirmou que a promessa de compra e venda é apenas um contrato preliminar, que poderá ou não se concretizar. E, no caso concreto, essa promessa restou rescindida por um novo contrato – o de “distrato”.

“Assim, não restando caracterizada a transmissão da propriedade, mediante transcrição no registro de imóveis, não há falar em exigência de pagamento do imposto”, decretou na sentença.

Já o município recorreu sob o argumento de que, nos dez anos em que foi válido o contrato de promessa de compra e venda, o negócio surtiu todos os seus efeitos, estando consumado e acabado.

Negócio fechado



A relatora do recurso na 22a. Câmara Cível, desembargadora Marilene Bonzanini, entendeu que, no caso concreto, não houve promessa, mas compra. Isso porque o contrato trazia cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade e foi adimplido integralmente pelo preço ajustado (R\$ 5 milhões), à vista. E não só: no mesmo ato, o vendedor entregou ao comprador a posse do imóvel. Ou seja, o contrato surtiu os efeitos a que se propunha.

Bonzanini achou estranho o fato de ter sido avençado no contrato preliminar de compra e venda – útil nas situações em que o pagamento ocorre de forma parcelada – a disposição de pagamento à vista. Seria mais óbvio firmar, desde logo e sem empecilhos, contrato de compra e venda por meio de escritura pública, registrando-o no cartório.

“Havendo o pagamento integral do preço, sem a pactuação de condição e inexistente o direito de arrependimento, não havia mais qualquer possibilidade de revolvimento ao estado anterior”, afirmou no acórdão.

Clique [aqui](#) para ler a sentença modificada.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão modificado.

Date Created

23/01/2018