IMPÔSTO DO SÊLO — PROMESSA DE COMPRA DE APARTAMENTO

— Contendo o papel obrigações cujo valor depende de estimação, deverá observar-se o regime de registro e fiscalização instituído na lei do impôsto do sêlo.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

RECEBEDORIA DO DISTRITO FEDERAL

Processo N.º 26.269-60

— Taba Tupi Diversões S. A., estabelecida nesta Capital, apresentando modêlo de proposta de compra e venda de fração ideal do domínio útil de terreno e de adesão a contrato de construção de apartamento do edifício "Taba Tupi", expõe e consulta:

"Essa Recebedoria vem exigindo registro de estimativa (Livro modêlo III da Consolidação do Impôsto do Sêlo), tendo em vista a cláusula 7 do referido contrato, pela qual os compradores aceitam tôdas as obrigações, inclusive as diferenças de preço decorrentes do custo da construção.

Como se vê, da parte datilografada, o valor do terreno é de Cr$ 28.000,00 e o da construção de Cr$ 422.000,00, somando a quantia certa de Cr$ 450.000,00, que será paga da seguinte forma:

Sinal de Cr$ 22.520,00; 5 prestações de Cr$ 20.000,00; Cr$ 100.000,00 e, finalmente, a quantia de Cr$ 327.480,00 (trezentos e vinte e sete mil, quatrocentos e oitenta cruzeiros), que será paga em 120 prestações de Cr$ 2.729,00 (dois mil, setecentos e vinte e nove cruzeiros). As prestações que se vencerem após a entrega das chaves serão acrescidas de juros de 12% a.a. na forma da Tabela Price calculados sôbre o saldo devedor, que será objeto de documento à parte.

Trata-se, portanto, de uma venda sujeita ainda a construção cujo contrato está sendo executado pela Companhia Construtora Nacional S. A., com sede nesta cidade à rua México n.º 168, 12.º andar.

De acôrdo com o acórdão número 2.996, de 15 de julho de 1958, não estão sujeitos a registro os papéis de que trata o art. 47 das NG da Lei do Sêlo.

Quanto ao contrato de construção o sêlo está previsto no art. 18 da Tabela.

Construção sôbre qualquer modalidade. Notas:

1) O impôsto será também devido quando se tratar contrato verbal ou de acréscimo ao *valor ajustado* sôbre as importâncias recebidas ou creditadas.

2) No caso da nota 1.ª do sêlo será pago, na segunda via das quitações, que ficará arquivada em poder do Construtor para fins de fiscalização, ou, não havendo quitação na ficha de lançamento ou fólio do Diário da escrita do Construtor.

Pelo exposto, julga não caber o registro de estimativa.

Quanto à venda, se houver acréscimo no valor da construção, está estipulado na parte final do contrato que, "quaisquer quantias que se vencerem após a entrega, serão acrescidas de juros de 12% a.a." não cabendo registro, conforme decidiu o Egrégio Conselho de Contribuintes, cujo impôsto será cobrado em documento à parte, como reza dito contrato.

Exposto o seu ponto de vista, a consulente aguarda o pronunciamento dessa digna Diretoria, para que possa se conduzir em casos futuros, de vez que a norma adotada pelo S.P.A. (registro por estimativa) tem trazido uma série de embaraços, não só para esta organização, como também para os promitentes compradores.

2. Trata-se de instrumento particular em que o proponente ou promitente comprador se obriga ao pagamento de todos os impostos, taxas, fôro e laudêmio que incidirem ou venham a incidir sôbre o terreno e as benfeitorias (cláusula 1), bem como a *adesão ao contrato de construção,*

aceitando tôdas as suas obrigações, inclusive as diferenças de preços decorrentes do custo da obra (Cláusula 7), além da compensação de juros de 12% ao ano, na forma da "Tabela Price", acrescidos às prestações que se vencerem após a entrega das chaves e calculados sôbre o *saldo devedor* na ocasião (Anexo — Cláusula 2).

3. O disposto na Nota 1.ª ao Art. 18 da Tabela da Consolidação das Leis do Impôsto do Sêlo, com relação a contrato verbal ou acréscimo ao valor ajustado, só prevalece, quando não houver obrigação expressa constante de convenção escrita entre as partes, caso em que a regra a seguir é a do Art. 40 das Normas Gerais para os papéis de valor indeterminado.

4. No tocante a juros estipulados de valor incerto, o pagamento semestral previsto no Art. 47 das Normas Gerais, da mesma Consolidação, apenas se justifica quando é conhecido o principal, havendo indeterminação de prazo exclusivamente, pelo que é de se aplicar, nas demais hipóteses, o princípio estimativo estabelecido no citado Art. 40 das Normas Gerais.

5. Nestas condições, responda-se que o papel objeto da consulta contém obrigações cujo valor depende de apuração posterior, estando, portanto, sujeito ao regime de registro e fiscalização instituído na lei de regência.

6. Publique-se e dê-se ciência, assegurado o direito de recurso para o 2.º Conselho de Contribuintes (2.ª Câmara), no prazo de vinte (20) dias úteis, de acôrdo com os artigos 100 e 108 da mencionada Consolidação a que se refere o Decreto n.º 45.421, de 12-2-59.

7. A S.P.J. para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 2 de março de 1960. — *Múcio Tôrres Carrilho*, Diretor.