

IMPOSTO SOBRE LUCRO IMOBILIÁRIO — PACTO COMISSÓRIO

— Na compra-e-venda, com pacto comissório, desfeita aquela, não há imposto sobre lucro imobiliário a ser cobrado.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PROCESSO N.º 184.453-59

Aloysio Medeiros Ribeiro — Minas Gerais.

Responda-se nos termos do parecer da Sc. T.

— O parecer que deu origem a esse despacho é do seguinte teor:

PARECER

Consulta Aloysio Medeiros Ribeiro (Dr.), “sobre a interpretação dada ao parágrafo 1.º do art. 1.º do Decreto número 3.470 de 28 de novembro de 1958, uma vez que tem dúvida quanto à época certa do recolhimento do imposto sobre lucros imobiliários os Srs. Tabeliões e os Serventuários em escrituras de compra e venda com pacto comissório”.

Por *pacto comissório* se entende, segundo Martinho Garcez Neto, “a cláusula especial que acarreta, com as suas obrigações contratuais. Em relação à compra-e-venda ela opera quando o comprador não paga o preço no prazo determinado” (*R. I. do Dir. Bras.*, vol. 9, pág. 57).

Está no art. 1.163 do Código Civil:

“Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor não pago, desfazer o contrato ou pedir preço.”

“Parágrafo único. Se, em dez dias, de vencido o prazo, o vendedor em tal caso não reclamar o preço, ficará de pleno direito desfeita a venda.”

A regra tributária advém dos seguintes dispositivos da Lei 3.470, de 28 de novembro de 1958, abaixo transcritos:

“Art. 4.º Para efeito do disposto no art. 92 do regulamento aprovado pelo Decreto n.º 40.702, de 31 de dezembro de 1956, equiparam-se à venda a promessa de compra-e-venda e a cessão de direitos de promessa de compra-e-venda sobre propriedades imobiliárias.

§ 1.º O imposto sobre lucros imobiliários de que trata este artigo deverá ser recolhido até a data da escritura, quando houver quitação de preço, e dentro de 30 dias do pagamento da última prestação, nos demais casos.

§ 5.º Os tabeliões de notas e serventuários que exercem função de notário público ou de oficial de registro, federais ou estaduais, não poderão sob pena de multa de Cr\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), lavrar ou registrar escritura de compra-e-venda de propriedades imobiliárias ou escritura de promessa de compra-e-venda ou de cessão de direito de promessa de compra-e-venda sobre propriedades imobiliárias, com cláusula de quitação de preço, sem que seja feita, pelo vendedor, prova de re-

colhimento do imposto de que trata o art. 92 do regulamento baixado com o Decreto n.º 40.702, de 31 de dezembro de 1956, mediante exibição da guia própria com o respectivo recibo, cujo número e data deverão ser indicados na mesma escritura, ressalvado o disposto no § 1.º do art. 94 do mesmo Regulamento.”

Reside, pois, no ato da *quitação do preço* (escritura definitiva) ou no pagamento da última prestação, o momento em que o imposto se faz exigir, no caso.

Se o vendedor não pago pode desfazer

o contrato nas escrituras com *pacto commissório*, ou exigir o preço, segue-se que no primeiro dos casos, desfeito o contrato não há imposto, o qual resultará, ocorrendo a hipótese segunda. E como explica J. M. de Carvalho Santos:

“O pacto como se infere de texto é aplicável unicamente às vendas a crédito. E uma vez rescindido o contrato, subsistem as obrigações bilaterais, mas invertidas: restitui o comprador a coisa e o vendedor o preço.” (C. C. B. L., vol. XVI, págs. 260 e 57.)

A consideração superior.