

RESPONSABILIDADE CIVIL

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso Apelação Cível 120.670-5
Tribunal TJMG
Relator Geraldo de

INCIDÊNCIA — INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI MUNICIPAL

RESUMO

- A regra-matriz do ITBI é prevista no art. 156 da Constituição Federal, e tem o seguinte teor: "Compete aos Municípios instituir imposto sobre: I - Omissis; 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; III - Omissis ". - Segundo o disposto no art. 146 da Constituição Federal, cabe à lei complementar: " I - Omissis; II - Omissis: III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre: definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes; b) Omissis; c) Omissis". - A lei complementar a que se refere o art. 146 da Lex Major, como cediço, é o Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66), que, embora fosse votado como lei ordinária, foi recepcionado pela Constituição atual à conta de lei complementar. - O CTN, em seu art. 35, define que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade de bens imóveis, a qualquer título. - Ressalte-se que, no ordenamento jurídico brasileiro, a transmissão de bens imóveis não se dá pela celebração do compromisso de compra e venda, ainda que irretratável, mas pela transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o disposto no art. 530 do Código Civil (traz-se à lembrança, a propósito, o justificado alerta: "quem não registra não é dono"). - Ressalte-se, mais, que o compromisso de compra e venda não gera direito real, tanto é que, se não concretizada a transação, dá ao promitente comprador apenas o direito a perdas e danos. - Assim, a Lei Municipal nº 5.492/88, do Município de Belo Horizonte, que define o compromisso ou a promessa de compra e venda como fato gerador do ITBI, não pode ser aplicada, já que o compromisso de compra e venda, no sistema jurídico brasileiro, não é fato gerador do referido tributo, porque não tem, por si só, o condão de transmitir direitos reais (estes só são transmitidos pela transcrição, ou seja, pelo registro do título de compra e venda - escritura - no Registro de Imóveis, conforme entendimento do Sumo Pretório). Logo, não se reveste da devida constitucionalidade a referida lei municipal, ao elencar o compromisso de compra e venda e a promessa como geradores do ITBI). - Este Egrégio Tribunal já se manifestou sobre a matéria, "in verbis": "ITBI - FATO GERADOR - TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL - APLICAÇÃO DO ART. 35 DO CTN. Sendo o fato gerador do ITBI a transmissão do bem imóvel, a teor do art. 35, do CTN, inadmissível estipule a lei municipal fato gerador diverso"(TJMG - Apelação Cível 120.670-5, Rel. Des. Geraldo de Abreu Leite - 2ª Câmara Cível). - "In haec specie", a apelada juntou certidões de todos os cartórios de registros de imóveis da Capital, onde consta que não foram encontrados registro ou transcrição de transmissão, nem registro ou inscrição de promessa de compra e venda de imóveis em nome de Lacerauto Ltda (fl.). - À luz do exposto, em reexame necessário, confirma-se a r. sentença. Ac. de 05-02-2004 DJMG de 11-03-2004 Arquivo do EMFOR, TJMG/N 6042 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2004. Ano LVI. Nº 667

EMENTA

Não havendo prova da ocorrência de qualquer registro ou transcrição de transmissão e de registro ou inscrição de promessa de compra e venda de imóveis, não há de se falar em pagamento de ITBI, que é um imposto de natureza real, por ausência do fato gerador.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex