

IMPÔSTO DE TRANSMISSÃO — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

— A cobrança da meia sisa sobre a transferência de compromisso de compra e venda de imóveis é inconstitucional.

— Ao Estado assiste direito à percepção do imposto de transmissão “*inter vivos*”, de bens imóveis. O compromisso de compra e venda, todavia, não transfere a propriedade imóvel. Envolve apenas uma obrigação de fazer, uma promessa de venda. Ainda quando a legislação pátria tenha amparado tais contratos, assegurando-lhes, em certos casos, obrigatoriedade de execução por meio de adjudicação compulsória, nem por isso perde o compromisso a característica de mera obrigação, insuficiente, por si só, para acarretar a transferência do domínio.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Recorrido: José Pedro Leite

Recurso “*ex-officio*” n.º 348 — Relator: Sr. Desembargador
BRENO CARAMURU

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso *ex-officio*, n.º 348, da comarca de Tanabi, em que são recorrente o Juízo e recorrido José Pedro Leite: Acordam, em Segunda Câmara Civil do Tribunal de Alçada, do Estado de São Paulo, por votação unânime, encaminhar o feito à apreciação do Tribunal Pleno, por reconhecer, a turma julgadora, a inconstitucionalidade do art. 23, da lei estadual, n.º 185, de 13 de novembro de 1948.

Custas a final.

Trata-se de executivo fiscal, para cobrança de diferença de sisa por transferência de compromisso de compra e venda de imóvel. A sentença, acolhendo a alegação de inconstitucionalidade do art. 23, da lei estadual n.º 185, julgou a Fazenda do Estado carecedora da ação.

Realmente, a cobrança da meia sisa sobre a transferência de compromisso de compra e venda de imóveis, é inconstitucional. Ao Estado assiste direito à percepção do imposto de transmissão *inter vivos*, de bens imóveis. O compromisso de compra e venda não transfere a propriedade imóvel. Envolve apenas uma obrigação de fazer, uma promessa de venda. Ainda quando a legislação pátria tenha amparado tais contratos, assegurando-lhes, em certos casos, obrigatoriedade de execução, por meio de adjudicação compulsória, nem por isso perde o compromisso a característica de mera obrigação, insuficiente, por si só, para acarretar a transferência do domínio. Tanto é assim, que em qualquer caso será preciso a posterior escritura de venda, ou a sentença de adjudicação compulsória, para o efeito de transferir, para o até então compromissário comprador, a propriedade da coisa prometida.

O impôsto, portanto, grava, no caso, um contrato que não implica em transferência de domínio. O impôsto de transmissão, conseqüentemente, é inteiramente desajustado ao ato sôbre que recai. A incidência, portanto, é inconstitucional, porque o impôsto não se ajusta a nenhuma das hipóteses enumeradas no art. 19, da Constituição federal, que especifica os impostos da competência dos Estados.

Nesse sentido já têm decidido diversos Tribunais do país, que vêm proclamando a inconstitucionalidade de semelhante impôsto.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal assim se manifestou, conforme se vê dos acórdãos publicados na *Revista Forense*, 123-461, 111-438 e 109-134. O Tribunal de Justiça dêste Estado, ainda recentemente, acolhendo a orientação do egrégio Conselho Superior da Magistratura, decidiu nesse

sentido, pelos votos de grande maioria de seus juizes (agravo de petição n.º 56.967, de Jaú). E o próprio Supremo Tribunal Federal, no exercício do sublime mister de guarda supremo da Constituição, também assim já decidiu por unanimidade de votos (Recurso n. 11.534, *Diário da Justiça*", da União, de 7 de junho de 1951).

A decisão recorrida, que também proclamou a inconstitucionalidade daquele inciso legal, está certa. Mas, como o art. 200, da Constituição, prescreve que só pela maioria absoluta de seus membros, poderão os tribunais declarar a inconstitucionalidade das leis, cabe ao Tribunal Pleno apreciar e decidir aquela questão.

São Paulo, 12 de dezembro de 1951.
— Alcides Faro, Presidente — Breno Caramurú, Relator — A. C. Pereira da Costa — L. G. Gyges Prado.