

## IMPÔSTO DE TRANSMISSÃO — PROMESSA DE VENDA DE IMÓVEL

— O valor dos bens, nas transmissões inter-vivos, é o corrente na data da escritura definitiva, mesmo que tenham sido objeto de compromisso, nos termos da lei vigente.

### TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Recorrido: João Guerreiro Bival

Recurso de ofício n.º 7.555 — Relator: Sr. Desembargador  
CANTIDIANO DE ALMEIDA

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso de ofício n.º 7.555, da comarca de Agudos, recorrido o Dr. Juiz de Direito e recorrido João Guerreiro Bival: Acordam, em Primeira Câmara Civil, os juizes do Tribunal de Alçada, por votação unânime, dar provimento ao recurso, para os efeitos abaixo declarados.

Custas pelo recorrido.

Na comarca de Agudos, a Fazenda do Estado propôs contra João Guerreiro Bival ação executiva fiscal, visando à cobrança de Cr\$ 26.257,80, referente a diferença de sisa. Tendo o executado assumido o compromisso de compra de um imóvel agrícola, em 20 de outubro de 1947, somente passou a escritura definitiva em 18 de novembro de 1950. Foi respeitado, no derradeiro ajuste, o preço primitivo, de Cr\$ 430.000,00.

Daí pretender a exequente a diferença acima, com apoio no art. 20 da Lei n.º 185, de 13 de novembro de 1948.

O Dr. Juiz de Direito, porém, teve como inviável a pretensão do fisco, entendendo resguardar o contribuinte direito adquirido de solver o impôsto de transmissão *inter vivos* pelo valor da coisa, na época do compromisso, anterior este à publicação da Lei n.º 185, de 13 de novembro de 1948. Em apoio da sentença, citou o magistrado dois acórdãos — um do egrégio Tribunal de Justiça, e outro deste Tribunal, insertos, respectivamente, na *Revista dos Tribunais*, vol. 183, pág. 349, e vol. 194, pág. 981.

Não houve agravo da Fazenda, recorrendo de ofício, todavia, o julgador de primeira instância.

Subindo os autos, a Procuradoria Fiscal opinou no sentido de prover-se o apêlo necessário.

A jurisprudência, não há dúvida, antes da publicação da Lei n.º 185, de 13 de novembro de 1948 (art. 20), mantinha a orientação esposada na sentença recorrida (*Revista de Direito Administrativo*, vol. 32, pág. 51). Ambos os arestos a que a última se apóia aludem a transmissões já efetivadas, quando promulgado o diploma acima aludido. Já encontrara a nova lei, aí, situação estável, que não conseguia mais vulnerar. Na espécie, porém, a escritura definitiva só foi outorgada em plena vigência da Lei n.º 185, de 13 de novembro de 1948, fora mesmo de qualquer prazo de tolerância, por ela concedido, e revigorado pela Lei n.º 565, de 28 de dezembro de 1949. Nessas condições, não há falar-se em direito adquirido, amparado em simples compromisso. O tributo recai sobre a transmissão, aparecendo o contrato preliminar aliviado de qualquer impôsto a gravá-lo, como se tem reiteradamente decidido, nos casos de inconstitucionalidade do art. 23 da citada Lei n.º 185 (*Revista dos Tribunais*, vol. 206-583 e 206-405; *Revista de Direito Administrativo*, vol. 20-82; *Arquivo Judiciário*, vols. 105-91 e 109-246). O fato gerador do impôsto é a escritura de compra e venda, que se completa com a transcrição. Só nesse instante desponta o direito do fisco à cobrança. Antes disso, contra situação

semelhante, não consegue despontar direito adquirido algum, opondo-se à legislação fiscal ulterior, expressa ao determinar a época do valor da coisa, para o efeito do pagamento do tributo (Lei n.º 185, de 13 de novembro de 1948, art. 20).

É certo, na ausência de preceito explícito, a propósito entendeu-se anteriormente merecer subsistir o alcance atribuído aos bens, no compromisso de compra e venda, entre os interessados primitivos, para o efeito do subsequente pagamento da sisa. Isso, no entanto, à mingua de dispositivo de direito especial, regulando o assunto. Vindo tal dispositivo, não mais se justifica apegar-se a outros elementos, para deslinde da matéria. É disciplinada, hoje em dia, pelo art. 20 da Lei n.º 185, de 13 de novembro de 1948, que diz: “O impôsto de transmissão de propriedade imobiliária *inter-vivos* devido pelas transmissões de imóveis oriundas de promessa de compromisso ou compromisso de compra e venda e de permuta, será pago tomando-se por base o valor do imóvel prometido ou compromissado, no momento da escritura definitiva”. Ora, aqui, a escritura definitiva foi passada em oportunidade em que já estava a regra em vigor. E direito adquirido não socorria ao comprador, só então se efetivando a transmissão, que gerava o tributo, até o momento inexistente, de todo inviável mesmo.

Aliás, enfrentando hipótese idêntica, teve a egrégia Segunda Câmara Civil do Tribunal, em acórdão relatado pelo Juiz Giges Prado, ensejo de declarar: “... o valor dos bens nas transmissões *inter-vivos* é o corrente na data da escritura definitiva, mesmo que tenham sido objeto de compromisso escrito, anterior à Lei n.º 185, de 1948, se o adquirido não se valeu da faculdade contida no seu art. 22, dentro do prazo nêle estabelecido. E assim deve ser decidido, tendo-se em vista que o compromisso de compra e venda não é meio de se transferir a propriedade imóvel, para que se tome o preço do contrato como

representativo do valor da coisa por ocasião do negócio, certo como é, ainda, que é este e não aquêle que serve de base para a cobrança do impôsto” (*Revista dos Tribunaes*, vol. 216-462). Voltou a repetir a lição, em aresto de que foi relator o Juiz Erix de Castro: “Pondo têrmo à velha disputa, com reflexo na jurisprudência, acêrca do critério que se devia adotar para o cálculo do impôsto de transmissão de propriedade imobiliária *inter-vivos*, nos casos de existência de compromisso anterior, a Lei n.º 185 determinou no art. 20, que o mencionado tributo, na hipótese prevista, será pago tomando-se por base o valor do imóvel no momento da escritura definitiva” (*Revista dos Tribunaes*, vol. 218, pág. 573). Vale dizer, contemporaneamente disputa não mais viceja acêrca do entendimento, regido por norma legal positiva, embora acórdãos em contrário não tenham de todo cessado de aparecer (*Revista dos Tribunaes*, vol. 214, pág. 481).

Em resumo, presentemente, sem cogitar-se da data do compromisso, o impôsto de transmissão *inter-vivos*, por fôrça do disposto no art. 20 da Lei n.º 185, de 13 de novembro de 1948, é calculado tendo-se em conta o valor dos bens ao tempo da transmissão da propriedade, com ressalva das concessões fazendárias, constantes, a princípio, dos arts. 21, 22 e 24 da referida lei, e que, por derradeiro, se exibem como permanentes (Lei n.º 1.297, de 16 de novembro de 1951, art. 18), visando sempre recolher o tributo, de acôrdo com o valor do imóvel ao tempo do recolhimento. A regra é, portanto, *ex-vi legis*, atender-se o alcance da coisa à época do recolhimento do impôsto.

Dessa forma, em contrário tendo concluído a sentença, dão provimento ao recurso, a fim de julgar procedente o executivo.

São Paulo, 17 de agosto de 1954. — *Cantidiano de Almeida*, Presidente e Relator. — *J. C. Ferreira de Oliveira*. — *R. F. Ferraz de Sampaio*.