IMPÔSTO DE CESSÃO — PROMESSA DE VENDA — INDICAÇÃO DE NOME DE TERCEIRO

— A cessão de promessa de venda não poderá ser equiparada à transmissão de propriedade.

— Uma vez que o promitente comprador indicou o nome de terceiro, a sua posição não é a de um cedente, mas, de acôrdo com as características do contrato, passa a simples mandatário do comprador.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL

Cia. Internacional de Capitalização e outro *versus* Prefeitura do Distrito Federal
Apelação cível n.º 3.554 — Relator: Sr. Desembargador EMANUEL SODRÉ

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da apelação cível n.º 3.554, em que é apelante a Prefeitura do Distrito Federal, e, "ex-officio", o Juízo da Primeira Vara da Fazenda Pública, e apelados a Companhia Internacional

---

evidente que a cessão existe, embora sob forma simulada, procurando aparentar a configuração de um outro instituto jurídico.

Assim sendo, não existe na realidade estipulação em favor de terceiro, senão na forma. Na prática existe um direito que é cedido, pela forma da designação de terceiro; existe uma promessa de venda em que o promitente comprador se reserva o direito de indicar terceiro para receber a escritura definitiva, isto é, se reserva o direito de ceder o contrato.

E tanto existe no caso uma "formula juris" para mascarar a cessão que essa cláusula é inútil.

De fato, se ela não existisse, não poderia o promitente comprador chegar ao mesmo resultado com a cessão do contrato?

Evidentemente que sim, como o esclarece, sem sombra de dúvida, o art. 13, § 1.º, do Dec.-lei n. 58, de 1937.

Não existindo proibição legal ou contratual, a cessão poderia ser feita, independentemente da anuência do compromitente, como o dispõe o art. 1.065 do Código Civil, combinado com o art. 1.078.

Ora se "Nas declarações de vontade se deve atender mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem" (art. 85 do Cód. Civ.), por que assimilar a promessa de venda com a cláusula "a nominare", a outros institutos jurídicos, quando o instituto da cessão é o que mais se coaduna com a vontade real das partes?

de Capitalização e o Banco Continental S. A., acordam os juízes da Oitava Câmara do Tribunal de Justiça dêste Distrito, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso. A hipótese é a seguinte: a S. du Gaz e a Companhia de Carris, Luz e Fôrça do Rio de Janeiro, em outubro de 43, prometeram vender a Mário Pinto e Paulo R. Alves, por Cr$ 9.340.000,00 dois prédios à rua da Assembléias números 93 e 95. Pinto e Alves, por sua vez, cederam ao Banco apelado, em abril de quarenta e quatro, por Cr$ 6.062.000,00, todo o direito àquela compra; em maio de quarenta e seis o mesmo Banco transferiu igual direito à apelada, pelo preço de Cr$ 10.360.000,00. A ré, ora apelante, cobrou o impôsto de Cr$ 977.704,00, pelas duas cessões, e agora, na presente ação, alegou preliminarmente que os autores, que vieram pleitear a restituição daquela importância, a pagaram voluntàriamente; mas essa preliminar foi depois renunciada expressamente pela ré (fôlhas 59). Quanto ao mérito, pròpriamente: E' impressionante os grandes lucros auferidos a cada cessão do tal negócio da promessa de venda dos dois prédios: cada cedente auferia mais de 1 milhão de cruzeiros, e mesmo a última "cessionária", conforme as alegações da ré, vai lucrar acima de três milhões. O valor daqueles dois imóveis teria aumentado, em menos de três anos, em quase cem por cento. E' razoável que a coletividade participe de tão descompassados lucros, e o faça através das repartições arrecadadoras: mas tudo está em saber de que maneira se há de entender o impôsto. O direito do fisco, por isso mesmo que é um ônus, é às vêzes bem pesado sacrifício, impôsto ao contribuinte, tem que ser líquido e certo, insofismável em sua percussão. Jurìdicamente a cessão de promessa de venda não poderá ser equiparada à transmissão da propriedade. Assim já decidiu esta mesma Oitava Câmara. Não vale invocar a natureza de direito real que recente legislação veio dar a êsses contratos de promessa de venda, quando satisfeitas certas condições. O Desembargador Serpa Lopes, que tanto ilustrou a Vara de Registros Públicos,

---

E' claro que, na espécie, se configura uma simulação, que é inocente entre as partes contratantes, mas não em relação ao fisco.

Diz o art. 102 do Código Civil:

"Haverá simulação nos atos em geral: I — Quando aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas das a quem realmente se conferem, ou transmitem".

Aparenta-se nesta hipótese a existência de uma promessa de venda, diretamente ao terceiro a ser nomeado, quando, de fato, quem a recebe é o promitente comprador, que depois passa adiante o contrato, negociando-o com o terceiro, antes de indicar o seu nome.

E' o que nos ensina E. Espínola:

"Qualquer outra cláusula pode ser expressamente consignada no ato simulado, no intuito de fazer acreditar na existência de circunstâncias que as partes não quiseram realmente estabelecer. *Pode igualmente acontecer que sendo puro o negócio, os declarantes o apresentem simuladamente condicional*" (Man. Paulo Lacerda, vol. III, parte 1.ª, pág. 495).

Se com a simples aposição dessa cláusula pudessem os interessados se eximir ao pagamento do impôsto de cessão, melhor seria revogar o dispositivo legal que prevê essa espécie de tributação, porque ficaria ao arbítrio das partes pagá-lo ou não.

prolatou notável decisão em que bem acentuou a natureza do "contrato por pessoa a declarar", que se não confunde com a cessão, nem com o "contrato em favor de terceiro". "Uma vez que o promitente comprador indicou o nome de terceiro, a sua posição não é a de um cedente, mas, de acôrdo com os característicos do contrato, passa a simples mandatário do comprador, situa-

---

Além do mais, como frisamos acima, se num contrato comum de promessa de venda o compromissário tem o direito de passar adiante o contrato, essa cláusula é inútil. Ora, é regra de interpretação dos atos jurídicos que as cláusulas inúteis se reputam não escritas.

Não é pelo fato de ter ficado expressamente estipulado no contrato que o compromissário tem o direito de cedê-lo (ainda que essa estipulação assuma forma indireta), que deixa de existir cessão.

Se sem a cláusula o promitente comprador poderia passar o contrato adiante, por que elaborar tôda uma teoria para fundamentar uma cláusula inútil, e querer que essa cláusula tenha modificado a essência do contrato?

Não nos parece necessária tal coisa, mesmo porque o resultado seria que, com o acréscimo dessa cláusula, que não dá nem tira direito ao promitente comprador, poderia êle negociar o contrato, como de fato, em regra, negocia, sem que pudesse ser exigido o impôsto devido.

O direito não é mero formalismo. Êle existe justamente para disciplinar as relações sociais. No interpretar-se, portanto, os institutos e as figuras jurídicas, cremos que se deve, acima de tudo, ir procurar qual a realidade jurídico-social que se subsume na fórmula usada pelos interessados.

Na interpretação dos contratos, principalmente, estamos certos de que se deve atender mais à intenção das partes do que à fórmula usada.

De todo o exposto, deduzi:

1.º) — Que não existe, no caso, obrigação condicional;

2.º) — Que não se trata de obrigação alternativa;

3.º) — Que não se configura uma estipulação em favor de terceiro, "strictu sensu", embora possa formalmente assim se apresentar o contrato;

4.º) — Que não se configura na espécie o instituto do mandato;

5.º) — Que a cláusula "a nominare", nos contratos de promessa de venda, não ilide a possibilidade da existência da cessão da promessa, mas, ao contrário, nos leva a assimilá-la àquele instituto jurídico.

Assim sendo, é evidente que a figura da cessão de promessa de venda existe, quando o compromissário de um contrato com a cláusula "a nominare" indica terceiro para receber a escritura definitiva, sendo em consequência devido o tributo correspondente.

CARLOS DA ROCHA GUIMARÃES
Advogado no Distrito Federal

ção jurídica, perfeitamente análoga à do seguro por conta de a quem pertencer" (Arq. Judiciário, v. 59, pág. 409). Não se poderá, pois, dizer a rigor que houve cessão, pois o contrato inicial de promessa de venda facultava aos promitentes compradores indicarem de futuro outros nomes, que substituissem os seus. Tal direito foi cedido ao primeiro autor e por êle, por sua vez transferido à coautora. Poder-se-á dizer que pràticamente os dois imóveis andaram de mão em mão; acentue-se, porém, como acima já se fêz, que a imposição de um tributo há de atender a dispositivo legal extreme de qualquer dúvida. Custas pela recorrente. — Rio de Janeiro, quatorze de janeiro de mil novecentos e quarenta e nove. — *Guilherme Estelita*, Presidente. — *Emanuel de Almeida Sodré*, Relator. — *Eduardo Espínola Filho*. — Ciente. — Vinte e sete de janeiro de mil novecentos e quarenta e nove. — *Romão Lacerda*.