IMPÔSTO DE TRANSMISSÃO — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — ESCRITURA DEFINITIVA

— O impôsto de transmissão é devido sôbre o valor do imóvel, à época em que a transmissão se efetua.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Carlos Mar Kauche *versus* Estado de São Paulo

Agravo de petição n.º 27.561 — Relator: Sr. Desembargador BARBOSA PEREIRA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de agravo de petição nº 27.561, da comarca de Monte Aprazível, em que é agravante Carlos Mar Kauche e agravada a Fazenda do Estado: Acordam, em Primeira Câmara Civil do Tribunal de Alçada, por maioria de votos, dar provimento parcial ao recurso, fixando como elemento de cálculo para a diferença de sisa o valor encontrado para o imóvel no laudo judicial, na data da escritura definitiva de venda, com os acréscimos legais.

Custas na forma da lei.

Trata-se de ação executiva para a cobrança de diferença de sisa. O imóvel comprado pelo executado foi declarado com o valor de Cr$ 300.000,00 na escritura respectiva, sendo estimado pela Fazenda do Estado em Cr$ 935.000,00. O executado sustenta que o valor declarado na escritura de aquisição foi o mesmo convencionado em compromisso de compra e venda de 7 de dezembro de 1946, devendo êsse valor servir de base para o recolhimento de sisa, porque é o compromisso citado anterior à lei n. 185, de 1948. Em avaliação feita no curso da ação verificaram os peritos que o imóvel valia Cr$ 364.250,00 na data do contrato de compromisso de compra e venda e Cr$ 726.500,00 na data da escritura de compra e venda (fls.). O eminente Juiz, relator Dr. Paulo Otaviano, aceitando em parte a impugnação do executado, deu provimento em maior extensão ao seu recurso, porque decidiu que a diferença de sisa devia ser paga, com os acréscimos legais, sôbre o valor do imóvel

na data do compromisso de compra e venda, uma vez que êste era anterior à lei n. 185, deduzida a quantia já paga sôbre o valor declarado na escritura definitiva.

A maioria, entretanto, de acôrdo com a jurisprudência que vem prevalecendo sôbre o assunto, decidiu que o valor para o recolhimento da sisa é o do imóvel na data da escritura definitiva de compra e venda. O impôsto de transmissão incide sôbre o valor do imóvel ao tempo em que a transmissão se efetua, quer se trate de transmissão "causa mortis", quer "inter vivos". Trata-se de impôsto "sôbre transmissão de propriedade imobiliária", como está expresso no art. 19, n. III, da Constituição Federal. Essa transmissão não se opera pela escritura de compromisso, que por isso não está sujeita ao impôsto em questão, assim já julgada inconstitucional disposição legal dêste Estado que determinava tal imposição, a chamada meia sisa.

Carece de importância, pois, o fato de ter sido o compromisso referido pelo executado anterior à publicação da lei n. 185, de 1958. A jurisprudência dominante é nesse sentido. Assim, com os acréscimos legais, deve o executado pagar a diferença de sisa sôbre o valor de Cr$ 426.500,00, que é a diferença entre o que se apurou no referido laudo pericial e o que êle declarou na data da escritura de aquisição do imóvel.

São Paulo, 8 de junho de 1959 — *J. G. R. Alckmin,* presidente com voto — *Barbosa Pereira,* relator designado — *Paulo Otaviano,* vencido em parte, de acôrdo com a seguinte declaração de voto:

Fiquei vencido, pelas razões seguintes: Trata-se de executivo fiscal para a cobrança de Cr$ 68.580,00 proveniente de diferença de sisa, com os acréscimos legais. Defendeu-se o executado invocando o direito de pagar o impôsto na base do valor do imóvel ao tempo do compromisso de compra e venda lavrado em 9 de dezembro de 1946, devidamente inscrito no Registro Imobiliário. Alegou ainda o embargante o exagêro da estimativa fiscal.

A sentença de primeira instância não apreciou a primeira alegação do executado e, desprezando o laudo unânime dos peritos judiciais a fls., deu preeminência à avaliação fiscal e julgou procedente, "in totum", o pedido constante da inicial. Daí o agravo interposto a fls., ao qual dei provimento.

O Juízo "a quo" deixou de acolher o laudo dos peritos judiciais, sob a alegação de que os mesmos se teriam baseado em dados constantes de livros de tabeliães locais. Entretanto, examinando-se o laudo pericial de fls., verifica-se que os peritos não tomaram em consideração apenas dados constantes de escrituras, mas, principalmente, os preços de imóveis situados nas imediações daquele, objeto de avaliação, na mesma época, transações essas das quais os peritos afirmaram que "tinham pleno conhecimento" (fls.). Norteados por êsse critério comparativo, os peritos vistoriaram o imóvel e, depois de averiguarem que as terras eram de 2ª e 3ª classes, possuindo apenas 4 casas de "pau a pique", avaliaram discriminadamente as terras e as casas, encontrando para o imóvel o valor de Cr$ 364.250,00 à época do compromisso de compra e venda, estimando em Cr$ 726.500,00 o valor ao tempo da escritura definitiva (fls.).

O laudo de fls. está fundamentado e razão não há para o seu repúdio. Conforme decidiu o Egrégio Supremo Tribunal Federal, entre a estimativa de uma perícia judicial e o valor que a parte, por seu representante oficial, atribui a determinado bem, deve prevalecer aquêle critério, que se inscreve entre as provas judiciárias no nosso processo civil ("Rev. dos Tribs.", vol. 125/692).

Trata-se de aquisição oriunda de compromisso por escritura pública de 7 de dezembro de 1946, inscrito no Registro Imobiliário em 27 de junho de 1947 (fls.), anterior, portanto, à lei n. 185, de 13 de novembro de 1948; o valor do imóvel para o cálculo do impôsto de transmissão "inter vivos" é o contemporâneo do compromisso, isto é, o valor do imóvel ao tempo em que se formou o contrato e não o que veio a ter ao tempo de sua execução.

No sentido exposto têm decidido tôdas as Egrégias Câmaras Civis dêste Tribunal: "Rev. dos Tribs.", vols. 194/981 e 983 e 214/481 (Primeira Câmara), 274/786 (Segunda Câmara), 240/499 (Terceira Câmara) e 250/529 (Quarta Câmara). Tal entendimento também foi sufragado pelo Primeiro

Grupo de Câmaras Civis no julgamento dos embargos infringentes de n. 22.705 (*).

No mesmo sentido têm-se manifestado tôdas as Câmaras Civis do Egrégio Tribunal de Justiça dêste Estado ("Rev. dos Tribs.", vols. 178/863, 172/795, 227/332, 168/141, 188/896, 180/382 e 171/527).

Do entendimento exposto também não discrepou, em várias ocasiões, o Egrégio Supremo Tribunal Federal ("Rev. de Dir. Administrativo", vol. 25/184; "Rev. Forense", vols. 135/436, 166/164 e 147/163).

Em excelente estudo doutrinário publicado na "Revista dos Tribunais", o Dr. Raul Loureiro, ex-procurador fiscal do Estado, depois de salientar que o verdadeiro alcance do art. 22 do decreto n. 3.079 é estabelecer um direito real a favor do compromissário-comprador, conclui que "o impôsto de transmissão de propriedade, nos casos em que existe contrato de compromisso de compra e venda, deverá ser calculado sôbre o valor dos bens ao tempo da promessa de venda ("Rev. dos Tribs.", vols. 163/495 e 178/17). Tal orientação vingou, durante certo tempo, no Tribunal de Impostos e Taxas sendo até adotada pela Secretaria da Fazenda através da Ordem de Serviço 63/64, publicada no "Diário Oficial" do Estado, de 13 de julho de 1946, à vista da decisão proferida pelo Sr. Secretário da Fazenda no processo R.6.950/46.

Como bem salientou um julgado da Egrégia Quarta Câmara Civil dêste Tribunal, "não seriá razoável que, celebrado o compromisso antes da lei nº 185, de 1948, quando prevalecia o entendimento de que o valor para o cálculo do impôsto era o da época do compromisso, a lei posterior pudesse ter o efeito de modificar tal situação, assentada em reiterada jurisprudência, compelindo o compromissário-comprador a antecipar o impôsto ou pagá-lo com base no valor do imóvel, no momento da escritura definitiva" ("Rev. dos Tribs.", vol. 250/529).

Pelos motivos expostos, divergindo da douta maioria julgadora, votei no sentido de prover o recurso do executado, para o fim de ser a diferença de sisa calculada, com os acréscimos legais, sôbre a importância de Cr$ 64.250,00, que representa a diferença entre o preço constante da escritura de aquisição e o valor do imóvel à época do compromisso.

(*) "Revista dos Tribunais", vol. 283/572.