IMPÔSTO DE TRANSMISSÃO — VALOR DA PROMESSA DE VENDA

— O impôsto de transmissão é pago sôbre o valor da promessa de venda quando a escritura definitiva é outorgada ao mesmo comprador.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Eudoro Libânio Vilela *versus* Fazenda do Estado de São Paulo
Recurso extraordinário n.º 42.306 — Relator: Sr. Ministro
BARROS BARRETO

ACÓRDÃO

Vistos, examinados e discutidos êstes autos de recurso extraordinário n.º 42.306, de São Paulo, sendo recorrente, Eudoro Libânio Vilela e recorrida a Fazenda do Estado:

Acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal em 1.ª Turma, conhecer do recurso, unânimemente, dando-lhe provimento, por maioria de votos.

O relatório do feito e as razões de decidir constam das notas dactilográficas que precedem.

Custas na forma da lei.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 1959. — *Barros Barreto,* Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O *Sr. Ministro Barros Barreto* — Pela sentença de fls. 59-v., vingou o executivo fiscal que a Fazenda do Estado de São Paulo propôs, contra Eudoro Libânio Vilela, relativo à diferença de sisa que deixou de ser paga, pela aquisição de certo imóvel.

Houve agravo, a que negou provimento o ilustre Tribunal de Justiça nos têrmos do acórdão de fls. 89.

Interpôs o vencido recurso extraordinário, com fundamento nas alíneas *a* e *d* do permissivo constitucional, *ut* petição a fls. 90.

Admito o recurso (fls. 102), foi êle arrazoado e contra-arrazoado, oficiando, afinal, a Procuradoria-Geral da República:

"Eudora Libânio Vilela, de renitente e irresignado, manifestou extraordinário, com fundamento nas alíneas *a, c,* e *d* do permissivo constitucional (fls. 90-95).

Confirmando decisão de primeiro grau, cujos fundamentos adotou, o venerando acórdão recorrido declarou que o valor do imóvel, para o cálculo do impôsto de sisa, é o da época da escritura definitiva: não, o da escritura de pré-contrato de venda-e-compra.

Estamos em que o venerando aresto recorrido catou integral respeito à lei, sôbre encontrar apoio na jurisprudência do Excelso Pretório.

Realmente, o fato gerador do tributo (fato jurídico) é a transmissão da propriedade. Se o pré-contrato de venda-e-compra não é poderoso a eficacizar a transferência da propriedade, claro, lógico, intuitivo, não constitui fato jurídico causal da dívida tributária.

Para que a regra jurídica tributária incida, impõe-se, primeiro, ocorra, no mundo das realidades objetivas, o *fato* transmissão da propriedade. Logo, antes da escritura definitiva do negócio jurídico de

venda do imóvel, não há incidência da lei e, via de conseqüência, direito de exigir, o Fisco, o tributo devido.

Diante do exposto, havemos que, preliminarmente se não conheça do extraordinário; e, se conhecido, que o excelso Supremo Tribunal Federal lhe negue provimento.

Distrito Federal, 17 de abril de 1959, — *Firminio Ferreira Paz,* Procurador da República. — Aprovado: *Carlos Medeiros Silva,* Procurador-Geral da República".

VOTO

O Sr. Ministro Barros Barreto (Relator) — Conheço do recurso e dou-lhe provimento.

Trata-se, *in casu,* de se saber se o impôsto de transmissão, por ato *inter vivos,* deve ser calculado tendo em vista o valor do imóvel na data do contrato de compromisso ou ao tempo da escritura definitiva .

Extreme de dúvida é o conflito de julgados, por isso que, diferentemente do venerando acórdão recorrido, se tem pronunciado o Supremo Tribunal Federal. E, a respeito, foram trazidos à colação os arestos proferidos no agravo de instrumento n.º 14.610, e nos recursos extraordinários números 14.202, 16.077, 17.941, 20.363, 24.267, 26.724, 32.747, 30.473 e 37.734. De duas destas decisões fui eu o Relator, a 17-12-53 e 14-10-57, uma inserta na *Revista Forense,* 157-203, ao passo que algumas das outras estão publicadas no *Diário da Justiça* de 13-3-51 pág. 537, de 6-10-52, página 4.606, e de 8-9-58, pág. 2.636, e na *Revista Forense* 147-163 e 162-153.

Ex vi de jurisprudência pacífica do Pretório Excelso, deve prevalecer, para efeito de pagamento do impôsto de transmissão *inter vivos,* o valor fixado na promessa de compra-e-venda, ainda que haja valorização do imóvel, e, não, o da ocasião da escritura definitiva, quando outorgada esta ao mesmo comprador.

Eis o meu voto.

PEDIDO DE VISTA

O *Sr. Ministro Luis Gallotti* — Sr. Presidente, peço vista dos autos.

DECISÃO

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte: Adiado, por pedido de vista do Sr. Ministro Luís Gallotti, depois de votar o Ministro Relator, pelo conhecimento e provimento do recurso.

Relator: o Exmo. Sr. Ministro Barros Barreto, Presidente da Turma.

VOTO

O *Sr. Ministro Luis Gallotti* — Estou de acôrdo em conhecer do recurso, à vista do dissídio jurisprudencial.

Mas, *data venia,* lhe nego provimento, em face do que dispôs a Lei estadual n.º 185, de 1948.

Lê-se na sentença, do ilustre Juiz Cícero de Toledo Piza, que o acórdão recorrido confirmou (fls. 60v. a 61v.):

"A discussão principal nos autos, se prende a uma questão de lei, isto é, no sentido de se saber se o impôsto de transmissão, por ato *inter vivos,* deve ser calculado tendo em vista o valor ao tempo da escritura de compromisso ou ao tempo da escritura definitiva. O embargante cita na sua defesa várias decisões favoráveis à sua tese. Todavia essa jurisprudência não tem adequação ao caso concreto. Desde o advento da Lei n.º 185, de 1948, o tributo passou a ser pago tomando-se por base o valor do imóvel prometido ou compromissado, no momento da escritura definitiva. Ao compromissário comprador, facultou-se o paga-

mento pelo valor, não pelo preço do compromisso, desde que recolhesse o impôsto dentro de um determinado prazo, consignado no art. 22 da citada Lei número 185. A regra geral é a constante do art. 33, do Livro IV, do C. I. T., segundo a qual o impôsto tem por base o valor do imóvel na data da escritura definitiva. O fato gerador do tributo é a alienação ou transmissão, da qual a escritura de compra-e-venda é o instrumento, surgindo sòmente aí, nesse momento, o direito do Estado à imposição fiscal. Por essa razão foi julgada inconstitucional e, em conseqüência, revogada a lei que criou a cobrança da chamada *meia sisa* nas cessões de compromisso. É que não ocorria a transmissão da propriedade imobiliária, condição exigida pela Constituição federal de 1946 (art. 19, n.º 3), para a cobrança do tributo pelos Estados Membros. No caso em tela, verifica-se que o compromisso é datado de 23 de abril de 1951, portanto, muito posterior à promulgação da Lei n.º 185, de 1948. No entanto, mesmo para os compromissos lavrados anteriormente à vigência da citada lei, ficou consagrado o princípio de que: o valor dos bens, para o efeito do cálculo sisa, nas transmissões *inter vivos,* em que houve compromisso de compra-e-venda anterior à Lei n.º 185, de 1948, e o adquirente não se valeu da faculdade contida no seu art. 22, é o corrente na data da escritura definitiva" (ac. proferido em recurso de revisão do Tribunal de Alçada, pela maioria de 13 votos contra 3, publicado na *Revista dos Tribunais,* vol. 264, página 744). Poderia, no entanto, o embargante objetar que a Lei n.º 649, de 1949, atribuiu ao compromissário comprador direito real oponível a terceiros e assegurou a adjudicação compulsória. A êsse argumento poder-se-ia responder, como o fêz o egrégio Supremo Tribunal Federal: "em tal caso o compromissário comprador adquire um direito real de natureza potestativa; mas êsse direito não é aquêle que o Código Civil confere ao adquirente da propriedade. Não há, com o simples compromisso, a transferência de domínio e nem a constituição de direito ou vínculo real. Destarte, êsses atos não estão sujeitos ao impôsto de transmissão *inter vivos*" (*Revista Forense,* vol. 126, pág. 104) Conseqüentemente, se a sisa não pode incidir sôbre o compromisso, é natural que ela se apure no momento da incidência, quando surge o fato gerador do tributo. que é, como já vimos, a alienação definitiva. Logo, o valor a ser considerado é o da data da escritura definitiva. Com relação a êsse valor, apurado regularmente na instância administrativa, na qual o embargante interveio e recorreu, e até mesmo conseguiu redução da estimativa inicial, nenhuma objeção adverte a lei dos executivos fiscais, a dívida regularmente inscrita tem por si uma presunção de liquidez e certeza, que só pode ser elidida por prova inequívoca em contrário (art. 21). O embargante não produziu prova tendente a infirmar as conclusões no tocante ao valor do imóvel. Finalmente, observe-se que a invocação às leis de caráter financeiro, que a partir da de n.º 2.412, de 15 de dezembro de 1953, permitiram o recolhimento da sisa pelo valor do imóvel à data do compromisso, não tem aplicação ao caso em tela, pois a escritura a que se refere o presente processo foi lavrada em novembro de 1952. Sendo as citadas leis de exceção, outorgando favores fiscais por determinado prazo, a partir da sua vigência, no intuito de melhorar a arrecadação estadual, não se compreende que possam os seus princípios serem aplicados retroativamente, alcançando situações jurídicas já inteiramente definidas, como esta noticiada no presente processo. À vista do exposto: Julgo procedente a ação, subsistente a penhora para condenar o réu no pedido e custas".

A lei estadual não poderia, como temos decidido, declarar devido o impôsto de transmissão por ocasião da promessa de venda, por isso mesmo que o fato gerador do tributo, conforme o disposto na Constituição federal, é a transmissão da propriedade.

Mas pode dizer, por isso mesmo que o impôsto incide sôbre o valor do imóvel ao tempo da escritura definitiva.

Foi o que fêz, expressamente a citada Lei n.º 185.

Nem vale alegar que essa lei é posterior à promessa de venda, pois, sendo o fato gerador do tributo a transmisão, esta ocorreu quando já em vigor a referida lei.

Conhecendo do recurso, nego-lhe provimento.

DECISÃO

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte: Conheceram do recurso, unânimemente, dando-lhe provimento, vencido o Sr. Ministro Luís Gallotti.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Ministros Cândido Mota Filho. Ari Franco, Nélson Hungria, Luís Gallotti e Barros Barreto.

Relator e Presidente: Exmo. Senhor Ministro Barros Barreto.