IMPOSTO DE TRANSMISSÃO — PROMESSA DE VENDA DE IMÓVEIS

— O imposto de transmissão causa mortis *incide sobre os créditos do preço de venda de imóvel, prometida pelo* de cujus.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Fábio Ivor Pedroso *versus* Juízo de Direito

Agravo de instrumento n.º 218.944 — Relator: Sr. Desembargador OLIVEIRA ANDRADE

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento n.º 218.944, da comarca de São Paulo, em que é agravante Fábio Ivor Pedroso, sendo agravado o Juízo: Acordam, em Sexta Câmara Civil do Tribunal de Justiça de São Paulo, por maioria de votos, negar provimento ao agravo, pagas as custas na forma da lei.

1. No inventário dos bens de Décio de Assis Pedroso foram computados, no cálculo do imposto de transmissão *causa mortis*, os créditos dos preços de promessas de venda de imóveis, em prestações, feitas em vida pelo *de cujus*.

Contra a inclusão desses créditos insurgiu-se o herdeiro Fábio Ivor Pedroso, entendendo não tributáveis, mas o juiz rejeitou a impugnação e homologou o cálculo.

Dessa decisão é que agrava de instrumento o herdeiro, com fundamento no art. 842, n.º X, do CPC, pleiteando a reforma da sentença.

O recurso, manifestado tempestivamente, teve processamento regular, com preparo oportuno, mantendo o Magistrado a decisão.

2. Dispõe o art. 1.º da Lei estadual n.º 9.591, de 1966, em consonância com o art. 24, n.º I, da Constituição Federal de 1967 (atual art. 23, n.º I, da Emenda Constitucional n.º 1, de 1969) e art. 35 do Código Tributário Nacional, que o imposto sobre transmissão de bens imóveis, e de direitos a eles relativos incide: sobre a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil (n.º I); e sobre a transmissão, a qual-

quer título, de direitos reais de garantia e as servidões (n.º II).

Verifica-se, pois, como já tem sido decidido por este Tribunal, que "a transmissão dos direitos à aquisição do imóvel compromissado pelo *de cujus* está sujeita ao pagamento do imposto também, não somente porque constitui transmissão de um direito real sobre o imóvel, como também constitui transmissão de direito à aquisição do imóvel" (*Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça* 17/209, 11/211, 8/245; RT 442/139).

3. De outro lado, não se vislumbra incompatibilidade, como alegado pelo agravante, entre o disposto no art. 16 da Lei estadual n.º 9.591, de 1966, e o art. 38 do Código Tributário Nacional. Este último declara que a base do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, e o citado art. 16 não se afasta desse critério ao fixar o crédito existente à data da abertura da sucessão como o valor venal dos imóveis compromissados em vida pelo *de cujus*.

A propósito, o STF, no recurso extraordinário n.º 74.168, de 6.10.1972, pronunciando-se sobre o imposto de transmissão *causa mortis* de imóveis prometidos à venda pelo *de cujus*, não integralmente pagos, assinalou que "se os próprios imóveis não são considerados pelo seu valor residual no cálculo do imposto, há de sê-lo o crédito apresentado pelas prestações a receber" (RT Informa 76/13).

4. E, quanto ao fato econômico alegado pelo agravante, diga-se, de passagem, que embora tenha o seu relevo, não se identifica com o fato gerador da obrigação tributária, onde outros fatores, como social, político e jurídico, podem ser considerados. Até em relação ao direito privado, nem sempre a definição do fato gerador do imposto se concilia com os seus princípios (Código Tributário Nacional, art. 109).

5. Destarte, no entender da maioria, vencido o eminente segundo juiz, legítima é a exigência do tributo, merecendo subsistir a sentença recorrida, que bem repeliu a pretenção do agravante.

São Paulo, 29 de março de 1973. Euler Bueno, pres. com voto. Oliveira Andrade, relator. Participou do julgamento, com voto vencido, o Des. Souza Lima.