

imposto sobre o valor do bem adquirido» (grifos meus).

«Art. 13 — A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos».

«Art. 14 — O valor venal será previamente fixado pelas repartições fiscais do Estado, com base nos valores constantes de cadastro».

Parágrafo único — A atribuição do valor do imóvel, para efeitos fiscais, far-se-á no ato da apresentação da guia de recolhimento, ou no prazo máximo de 48 horas».

«Art. 46 — Enquanto não definitivamente organizado o cadastro imobiliário do Estado, referido no art. 14, o imposto será recolhido de acordo com o preço ou valor constante da escritura ou do instrumento particular, conforme o caso».

§ 1.º — O valor tributável não poderá ser inferior ao que servir de base ao lançamento dos impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana ou sobre a propriedade territorial rural no último exercício em que tais impostos tenham sido efetivamente lançados e, quando do lançamento não constar o valor venal da propriedade, o valor tributável será igual a 10 vezes o valor locativo anual que de tal lançamento constar.

§ 2.º — Provado, em qualquer caso, que o preço ou valor constante do instrumento de transmissão foi inferior ao realmente contratado, será aplicada a ambos os contratantes multa equivalente a duas vezes a diferença do imposto não recolhido, sem prejuízo do pagamento desta».

10.3. Decreto n.º 47.672, de 27-1-67:

«Art. 3.º — O imposto será recolhido de acordo com o preço ou valor constante da escritura, termo ou instrumento particular, observado o disposto nos parágrafos deste artigo».

§ 1.º — Se o adquirente for cessionário de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, o preço de que trata este artigo será o da respectiva cessão.

§ 2.º — Para efeito de recolhimento do imposto, o valor do imóvel não poderá ser inferior ao que servir de base ao lançamento dos impostos sobre a propriedade predial, territorial urbana ou rural no último exercício em que tais impostos tenham sido efetivamente lançados, conforme o caso.

§ 3.º — Para os fins do disposto no parágrafo anterior, o lançamento do exercício somente se considera efetivado após o vencimento do prazo, constante do respectivo aviso, para pagamento da primeira prestação do imposto, sem acréscimo ou multa.

§ 4.º — Se não houver lançamento especificado quanto ao imóvel transmitido, não se aplicará a disposição do § 2.º, ficando obrigados transmitentes e adquirentes a declarar tal circunstância

na guia de recolhimento do imposto.

§ 5.º — Quando não houver lançamento no exercício em que ocorrer a transmissão, na guia de recolhimento do imposto deverá ser declarado, pelos transmitentes e adquirentes, o exercício do último lançamento.

§ 6.º — Se for verificada a inexactidão da declaração referida nos §§ 4.º e 5.º, será exigida a diferença do imposto, acaso devida, sem prejuízo da multa prevista no art. 28, da Lei n.º 9.591, de 30 de dezembro de 1966, e de outras sanções cabíveis, inclusive das estabelecidas na Lei federal n.º 4.729, de 14 de julho de 1965».

«Art. 4.º — Provado, em qualquer caso, que o preço ou valor constante do instrumento de transmissão foi inferior ao realmente contratado, será aplicada a ambos os contratantes multa equivalente a duas vezes a diferença do imposto não recolhido, sem prejuízo do pagamento deste e de outras sanções cabíveis, inclusive as previstas na Lei federal n.º 4.729, de 14 de julho de 1965».

«Art. 5.º — Quando do lançamento referido no § 2.º, do art. 3.º, não figurar o valor venal da propriedade, o valor tributável será igual a dez vezes o valor locativo anual que de tal lançamento constar».

11. O art. 38, do Código Tributário Nacional, e o art. 13, da lei paulista, acima transcritos, dispõem que a base de cálculo é o valor venal. Mas o que seria valor venal?

11.1. Dizem os dicionaristas:

11.1.1. «Valor venal — O valor normal que qualquer artigo comercial obtém no mercado» (Laudelino Freire e Caldas Aulete).

11.1.2. «Valor venal — Valor de venda com que um determinado produto é lançado no mercado» (Silveira Bueno).

11.1.3. «Valor venal — É o valor de venda, ou o valor mercantil, isto é, o preço por que as coisas foram, são ou possam ser vendidas» (De Plácido e Silva, «Vocabulário Jurídico», Ed. Forense).

11.1.4. «Valor venal — Valor de venda, ou seja, o valor de mercado. Código Tributário Nacional: «Art. 33 — A base de cálculo é o valor venal do imóvel» (imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana). Justo valor de mercado corresponde ao valor venal: é o valor pelo qual o bem poderá ser negociado, veja-se bem, não o valor pelo qual ele tenha sido negociado, mas o que constitui uma possibilidade» (Igor Tenório e J. Motta Maia, «Dicionário de Direito Tributário», José Bushatsky Editor).

11.1.5. «Valor venal — É o preço corrente no mercado, fixado através de perícia, utilizando-se técnicas de avaliação. Utiliza-se o valor venal na base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e terri-

torial urbana e sobre o imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (CTN, arts. 33 e 38)» (Osvaldo de Moraes, «Dicionário de Direito Tributário Brasileiro», Ed. Saraiva).

11.2. O mestre Aliomar Baleeiro, ao comentar o art. 33, do Código Tributário Nacional, reporta-se ao que comentara no art. 33, onde afirmou que: «Valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda a vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis. O preço da venda a prazo incorpora normalmente juros realísticos e a previsão de perda de poder aquisitivo da moeda» («Direito Tributário Brasileiro», Edit. Saraiva).

12. Se encaradas ao pé da letra essas definições, a exigência fiscal poderia ser confirmada liminarmente. Com efeito, se a base de cálculo é o valor que o bem alcança no mercado e se esse bem alcançou o preço de Cr\$ 150.000,00, esse seria o valor a ser tributado em ambas as transmissões cujas escrituras foram lavradas em 12-5-72.

13. Não me parece, entretanto, que tenha sido esse o objetivo da lei. Há mais de quatro lustros, comentando a base de cálculo desse imposto no sistema tributário da Constituição de 1946, assim ensinava o já citado Aliomar Baleeiro: «A política fiscal dos Estados brasileiros preferiu sempre a base tradicional do preço, posteriormente substituída pelo «valor venal» ou «real» em face das possibilidades duma fraude» («Uma Introdução à Ciência das Finanças», 2.º vol., pág. 536, Forense, 1955); (grifos meus).

.....
«Esse imposto, tendo como fato gerador o ato jurídico da transferência de domínio sobre imóveis, cobrou-se durante muito tempo sobre o preço, nas alienações. Em comunidades de reduzida expressão demográfica, como as de Portugal e Brasil, nos séculos passados em que havia relativa estabilidade monetária, não encontrava a fraude fiscal, através de declaração de preço inferior ao verdadeiro, as facilidades das últimas décadas de inflação e concentração urbana com as conseqüentes ascensões dos valores imobiliários. Buscando defender-se da dissimulação dos exatos preços, por conluio entre compradores e vendedores, o Fisco vem ensalando técnicas administrativas pelas quais o lançamento do imposto de transmissão se possa fundar na realidade da operação econômica entre as partes. Essas técnicas introduziram a sistemática suspeição das declarações dos adquirentes e alienantes, declarações essas que passam a ser substituídas pela indagação de quanto os sonegadores tentaram ocultar. A exequibilidade prática, entretanto, é fecunda de erros, porque os nossos avaliadores agem empiricamente. Uns se baseiam no custo histórico, ainda que a coisa seja sujeita a depreciações e obsolescências. Outros se fundam no custo atual de reprodução. Outros se inclinam na comparação com negócios semelhantes, que podem conter simulações de maior preço, como fez certo Banco