

MINISTERIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO No. 10140/000.098/92-91

NCA

Sessão de 14 de setembro de 1994

ACORDAO No. 102-29.384

RECURSO No. 78.236 - IRPF - EX. de 1992

RECORRENTE : CUIRICO WALDIR GARCIA

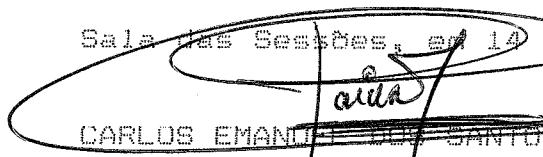
RECORRIDA : DRF - CAMPO GRANDE - MS

IRPF - Ganho de capital na venda de imóvel. A invalidade do documento público deve ser demonstrada nos autos. O arbitramento posterior deve provir de avaliação contraditória. Recurso Provrido.

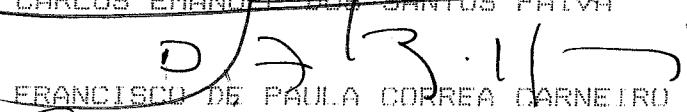
Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por CUIRICO WALDIR GARCIA.

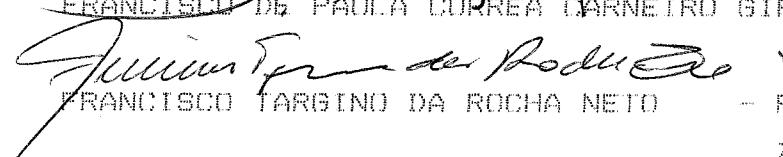
ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Sala das Sessões, em 14 de setembro de 1994

  
CARLOS EMANOEL DA CUNHA SANTOS PATIVA

- PRESIDENTE

  
FRANCISCO DE PAULA CORREA CARNEIRO GIFFONT - RELATOR

VISTO EM   
SESSÃO DE : FRANCISCO TARGINO DA ROCHA NETO - PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL.

28 ABR 1995

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: Waldevan Alves de Oliveira, Ursula Hansen, Maria Clélia de Andrade Figueiredo, Júlio César Gomes da Silva e José Carlos Passuello.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

2.

PROCESSO N.º 10140/000.098/92-91

RECURSO N.º: 78.236

ACORDÃO N.º: 102-29.384

RECORRENTE: CUIRICO WALDIR GARCIA

R E L A T O R I O

O presente processo teve inicio com a solicitação de esclarecimento de fls. 01, onde o contribuinte em epígrafe devidamente qualificado nos autos, foi chamado a esclarecer a venda de imóvel rural matriculado sob o N.º 5.527 do CRT em Coxim (MS), de sua propriedade. Trouxe então aos autos a documentação que compõe as fls. 04/15.

Destas iniciativas revisoras, originou-se o Auto de Infração/Notificação de Lançamento - Pessoa Física (fls. 16) onde o contribuinte foi notificado a recolher o crédito tributário no valor de 7.880,23 UFIR, ai incluídos o imposto, multa e juros de mora, tendo por fundamento o arbitramento do preço de venda do imóvel, uma vez que a autoridade revisora não aceitou a documentação trazida aos autos.

Inconformado, o contribuinte fez apensar aos autos suas razões impugnatórias que compõem as fls. 26/27 do processo.

Alegou na ocasião, o ora Recorrente que:

"Não podendo, o impugnante, concordar com tal arbitramento vem oferecer impugnação pelas razões que expõe:

- solicitado que foi o impugnante juntou cópias da escritura de compra, da escritura de venda e do Laudo de Avaliação fornecido pela Prefeitura Municipal.

- Tal arbitramento não considera o valor da venda constante na escritura baseando-se na pauta do ITBI.  
- é abandonada assim a tradição, inclusive junto ao Imposto de Renda, de se respeitar o valor venal oferecido na Escritura.

Lei N.º 7.713/88

Parágrafo único artigo 19: "o valor da transmissão é o preço efetivo da operação de venda ou da cessão de direito, ressalvado o disposto nesta Lei".

2.

PROCESSO No. 10140/000.098/92-91

ACORDAO No. 102-29.384

Artigo 20: "a autoridade lançadora ... arbitrará o valor ou preço, sempre que não mereça fé, por portariamente diferente do de mercado..."

- O arbitramento deve ser descharacterizado, pois como vê-se a lei fala em "preço de mercado" e não tem em "pauta do ITBI" e o referido arbitramento é baseado estritamente no valor constante na guia de ITBI da Prefeitura.

- Ora preço de mercado é aquele que é aceito pelas partes (vendedor e comprador), ainda que dissociado do preço de pauta. É sabido que preços de mercado podem estar abaixo ou acima de "pautas", dependendo exclusivamente do (redundância) mercado.

- Nesta operação a diferença entre o preço efetivo da venda e valor de pauta do ITBI resulta da conjunção da imposição da Prefeitura em não abrir mão de seu reconhecimento (fato permanente) e do esfriamento do mercado de terras no período da alienação (07/91 - fato sazonal). A baixa de preços dos ativos foi sentida em todos os setores da economia, aprofundando-se mais com a recessão; inclusive hoje vê-se carros vendidos abaixo da tabela, telefones vendidos abaixo da tabela, etc.

- Não procede a argumentação de ter o impugnante concordado com a disparidade entre o valor do ITBI e o valor da venda; o ITBI em operações de venda e compra de imóveis é de responsabilidade do adquirinte que procura o órgão competente e recolhe-o, quanto ao alienante só comparece na hora de assinar a escritura, conferindo então o valor da venda; além do que é contudente, como já foi dito, a tradição de se respeitar o valor da venda como sendo aquele constante na escritura e não o constante na guia do ITBI."

Uvinda a autoridade revisora (fls. 36/37), o Senhor Delegado da Receita Federal em Campo Grande (MS) prolatou a Decisão No 094/93 mantendo o Lançamento Suplementar (fls. 38/41). Inconformado com a decisão singular o contribuinte recorre a este colegiado.

Este é o relatório.

Q.

MINISTERIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

4.

PROCESSO No. 10140/000.098/92-91

ACORDAO No. 102-29.384

V O I O

Conselheiro Francisco de Paula Correa Carneiro Giffoni - Relator.

Conheceu-se do recurso porquanto preencheu os requisitos de lei.

Nesta segunda instância, ataca o contribuinte o decisum vestibular, "verbis":

"I - OS FAITOS

Aos 31/07/91 o recorrente alienou e escriturou o imóvel constante da matrícula No 5927 do CRT de Coxim/MS.

Aos 18/11/91, através de Solicitação de esclarecimentos, a Receita Federal pediu:

01 - Cópia do DARF, relativo ao recolhimento do Imposto de Renda incidente sobre o ganho de Capital, na alienação do imóvel rural denominado Fazenda Regina Estância Antiga Sta Dora no município de Coxim/MS, caso tenha efetuado o recolhimento.

02 - O Demonstrativo de Apuração dos Ganhos de Capital, juntamente com a cópia da Escritura de Compra e da Escritura de Venda e Laudo de Avaliação fornecido pela Prefeitura municipal da Jurisdição do Imóvel estabelecendo o valor da Terra Nua.

Após exame dos documentos, remetidos atendendo a solicitação acima, entendeu por bem arbitrar o lucro imobiliário tomando por base o valor de pauta e não o valor de venda constante da escritura.

Contra tal procedimento o Recorrente fez tempestiva impugnação que mereceu desfavorável Decisão, ora recorrida.

II - DAS DIVERGENCIAS

II.I - A Lei No 7.713/88 Art. 19 afirma:



PROCESSO N.º 10140/000.098/92-91

ACORDADO N.º 102-29.384

"O valor da transmissão é o preço efetivo da Operação de Venda ou da Cessão de Direitos Ressalvado o Disposto no ART 20 desta Lei" mais recentemente o Inciso I do Artigo 22 da IN/SRF N.º 39/93 reforça:

"CAPUT" Considera-se Valor de Alienação

"INCISO I" O preço efetivo da Operação de Venda ou de Cessão de Direitos.

Aqui a divergência reside de ato, nefasto, de o Autuante exigir o imposto não sobre o valor da operação (obviamente, deduzido o custo corrigido) como já concordou e recolheu o recorrente, mas sobre o "valor de pauta". Aliás, tal pretensão foi mantida na Decisão de primeira instância.

II.II - As fls 03 da Decisão o Julgador foi infeliz ao afirmar, quando se refere ao Laudo de Avaliação da Prefeitura: "O Laudo foi trazido ao processo pelo próprio Contribuinte e a avaliação realizada por pessoa qualificada e especialmente designada para tanto, há de ser aceito como documento hábil e idôneo para sinalizar o preço de mercado."

Aqui quedamo-nos diante de três significativas divergências.

1 - O Laudo não "foi trazido ao processo pelo próprio Contribuinte", ou no mínimo meia verdade, foi "trazido" sim, após solicitado pelo autuante (xerox N.º 1).

2 - A avaliação não é realizada por pessoa qualificada e especialmente designada para tanto, pois, desde que o ITBI passou para o âmbito dos municípios fez-se uma tabela que periodicamente é corrigida, nem sempre levando em conta o preço de mercado, mas indexadores que refletem apenas taxa de inflação.

8.

PROCESSO No. 10140/000-098/92-91ACORDAO No. 102-29.384

3 - Tal Laudo não há não "que ser aceito como documento hábil e idôneo para sinalizar o preço de mercado", pois preço de mercado é aquele que é aceito pelas partes (um em pagar, outro em receber). Notadamente no meio do ano de 91 o preço de terras caiu consideravelmente, por conta do excesso de oferta, nascido da insolvência dos agricultores, sendo que tal descompressão não foi adotada nas "pautas de ITBI", gerando, por conseguinte, tal diferença. Além disso, do preenchimento do Laudo de Avaliação não pode se depreender que o recorrente tenha concordado com tal valor, até porque a obrigação de recolhimento do ITBI é do adquirinte, não participando, portanto, o alienante senão da assinatura da Escritura, que deverá constar o Valor avançado entre as partes; verificação feita após a lavratura da Escritura, deviamente encerrada, com o consequente recolhimento do ITBI.

## II - FUNDAMENTOS

Este Recurso é interposto por dois motivos, que se sobressaem a outros que poderiam ser citados aqui:

1 - Absoluta confiança na isenção e na imparcialidade dos senhores Julgadores desse Egrégio Conselho, que têm denotado zelo na busca da justiça Fiscal.

2 - Para reformar integralmente Decisão de Primeira Instância que a pretexto de "impedir prejuízo maior à Fazenda Nacional" e pensando estar a "aplicar" corretamente "o disposto do Art. 20 da Lei No 7.713/88" penaliza sobre maneira o contribuinte.

Senão vejamos, o que diz o citado Artigo: "A Autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará o valor ou preço, sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente do de mercado..." (grifo nosso).

Aqui a autoridade lançadora arbitrou, porque o valor da venda estava diferente, não do valor de mercado, mas do valor de pauta, instituída para fins de ITBI.

Valor de mercado é aquele que é aceito pelas partes, independente de estar além ou aquém de pauta.

E contesto, por extensão, a validade da Escritura, para provar o valor da transação, pois lá é informado "como por bem desta escritura é na melhor forma de direito e efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de Cr\$ 4.000.000,00."



PROCESSO N.º 10140/000.098/92-91

ACÓRDÃO N.º 102-29.384

As fls. 03 da Decisão o Julgador quis fazer crer que "não houve preterição a fé pública da Escritura de Compra e Venda do Imóvel uma vez que o arbitramento do preço de alienação tem como suporte valores constantes da própria Escritura, ...".

Iai um completo equívoco, o arbitramento foi feito com base em valor atribuído apenas para recolhimento do ITBI, conforme o próprio julgador transcreveu às fls. 03 da Decisão: "Foi pago o imposto de transmissão introversa, na importância de Cr\$ 179.760,00 correspondente a 2% sobre o valor de Cr\$ 8.988.000,00.

O valor para efeito de apuração do Lucro Imobiliário deve ser Cr\$ 4.000.000,00, por ser este o valor da venda e não Cr\$ 8.988.000,00 que é valor apenas para cálculo do ITBI.

Isto posto, e por tudo o mais, pugna pelo acolhimento integral de seu pleito: determinação da apuração do lucro na alienação do imóvel pelo valor de Cr\$ 4.000.000,00 que é o valor da venda, rejeitando a apuração pelo valor pretendido pelo autuante e pelo julgador de primeira instância, por tratar de valor meramente atribuído para efeito do recolhimento do ITBI."

A meu juízo cabe plena razão ao contribuinte neste caso.

Isto porque, a jurisprudência administrativa e judiciária dão fé ao instrumento público, salvo inequívoca falsidade, comprovada nos autos. E nem poderia ser de outra forma, haja vista a segurança jurídica, que com a devida vénia do julgamento da autoridade revisora, ainda mantém tais instrumentos. Portanto, a desclassificação de documento público, que garante a propriedade de bem imóvel, deve ser caracterizada nos autos bem como a registrados as providências administrativo-legais decorrentes deste ato de autoridade do poder Executivo. Apenas nestas circunstâncias, aceitar-se o arbitramento posterior da base de cálculo, aberto o contraditório deste arbitramento ao contribuinte. Nesta direção tem sido as decisões deste colegiado e em especial desta Câmara, sob pena de instaurar-se a avaliação subjetiva de documentos públicos e oficiais e a insegurança nas relações Fisco e Contribuinte.

OB.

PROCESSO No. 10140/000.098/92-91

ACORDAO No. 102-29.384

Isto posto e considerando-se tudo o mais que do processo consta e também a ampla e pacifica jurisprudência administrativa-fiscal sobre a matéria, voto no sentido de dar provimento ao recurso.

Brasilia - DF, 14 de setembro de 1994.

P/3.1/3

Francisco de Paula Correa Carneiro Giffoni - Relator