



MINISTÉRIO DA FAZENDA

..SGC

Sessão de 22 de novembro de 19 83.

ACORDÃO Nº 101-74.806

Récurso nº - 87.158 - IRPJ - EXS. DE 1980 E 1981

Recorrente - INCORPORAÇÕES E REPRESENTAÇÕES SILVA SANTOS LTDA.

Recorrido - DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM PORTO ALEGRE - RS

IRPJ - ARBITRAMENTO DE LUCRO - ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. -Comprovada a sua aquisição da disponibilidade econômica no empreendimento imobiliário. O instrumento de mandato irrevogável e irretratável, no caso, acompanhando uma operação de compra e venda, por instrumento particular, ratificada judicialmente, não desnatura aquela aquisição nem ilegítima a Recorrente como sujeito passivo do tributo gerado.

-Excluem-se dos cálculos do arbitramento as receitas futuras.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por INCORPORAÇÕES E REPRESENTAÇÕES SILVA SANTOS LTDA.:

ACORDAM os Membros da 1a. Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao recurso para reduzir a base de cálculo a Cr\$. 3.956.125,00, nos termos do voto do Relator.

Sala das Sessões (DF), em 22 de novembro de 1983.

AMADOR OUTEIRO FERNÁNDEZ - PRESIDENTE

BRAZ JANUÁRIO PINTO

- RELATOR

AGOSTINHO FLORES

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

VISTO EM:

SESSÃO DE: 19 JAN 1984

v.v.

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: Sylvio Rodrigues, Francisco de Assis Miranda, Carlos Alberto Gonçalves Nunes, Agostinho Serrano Filho, Fernando Cícero Velloso e Raul Pimentel.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 1080/015.238/81-25

RECURSO Nº: - 87.158

ACÓRDÃO Nº: - 101-74.806

RECORRENTE Nº: - INCORPORAÇÕES E REPRESENTAÇÕES SILVA SANTOS, LTDA.

R E L A T Ó R I O

O Contribuinte acima identificado, com domicílio fiscal em Porto Alegre (RS), interpôs, tempestivamente, em 3 de fevereiro de 1983, Recurso (fls. 1040/1043) a este Conselho contra a R. Decisão (fls. 1032/1037) do Sr. Delegado da Receita Federal em Porto Alegre, que julgou procedente a ação fiscal, pela qual se constituiu o lançamento do crédito tributário no montante de Cr\$ 25.681.548,00, formalizado pelo Auto de Infração de fls. 1018/1019, em 2.10.81.

2. A base fática do lançamento pelo lucro arbitrado, se constituiu na falta de apresentação, pela Autuada, de sua declaração de rendimentos devida no exercício de 1980 (AB-79), não tendo sido exibido à fiscalização o Livro Diário, conforme esclarecimentos prestados pelo sócio e pelo contabilista (fls. 995, 997 e 998). O lucro arbitrado de Cr\$ 21.575.440,00 foi calculado conforme demonstrativo de fls. 1018, com base na venda de 194 lotes, nos meses de setembro e outubro de 1979 (fls. 121/127) incluída a comissão paga a vendedores e deduzido o custo do imóvel loteado corrigido monetariamente a partir da data de sua aquisição. Foi aplicada a multa de 50% (art. 728, II do RIR/80) sobre o imposto corrigido e cobrada a multa fixa de Cr\$... 3.000,00 (art. 728, I do RIR/80). O lançamento teve como base legal os arts. 676, I, 399, I; 400 e 645 do RIR/80 (Dec. 85.450/80).

Acórdão nº 101-74.806

3. Ciente da decisão de 1ª Instância, que lhe foi desfavorável, inconformado o Contribuinte, perante este Conselho expõe as suas razões de defesa como segue:

- a) conforme já afirmara na impugnação, não detinha, ela, posição jurídica outra que não a de mandatária e mediadora na realização das compras e vendas preliminarmente ajustadas nas "Chácaras Campos Verdes";
- b) a repercussão da obrigação tributária não pode refugir ao âmbito dos contratos onerosos solenizados, dos quais, ela, Recorrente, foi mera mediadora/procuradora;
- c) a Autoridade Fiscal se baseou na existência de um "compromisso particular de compra e venda" celebrado entre ela e o casal José Florêncio dos Santos - base dos deveres tributários;
- d) apesar de o Estado se arrogar em direitos acima do habitual, mesmo assim, os fatos geradores de renda emergem dos compromissos de compra e venda firmados entre os proprietários de terra e os compradores finais;
- e) estranha estar a Autoridade Fiscal dando crédito a um documento não inscrito, que não atribui direito real, não constitui nenhuma relação jurídica eficaz, tanto assim é que esse compromisso não foi arrolado entre as obrigações do inventário ou gravame sobre o imóvel loteado, como se provará, diz a Recorrente, nos próximos cinco dias;
- f) a Recorrente não é credora dos contratos firmados com os adquirentes de lotes, contudo está respondendo pela totalidade da receita, como se fosse sua a renda, com a exigência fiscal em questão.

Acórdão nº 101-74.806

- g) é palpável a ilegitimidade passiva da Recorrente na autuação em tela;
- h) o crédito está sub-judice, pertence aos titulares da gleba, presentemente ao Espólio de José F. dos Santos, cujo inventário se processa em Viamão;
- i) doutra parte, no entender da respeitável Decisão recorrida (item 7), estaria a promessa de compra e venda firmada entre a Recorrente e os proprietários da gleba, devidamente inscrita;
- j) essa inscrição não chegou a realizar-se, o documento foi apenas protocolado. Pela não inscrição há o retorno ao Statu quo ante. Os reais proprietários passaram a responder pelos compromissos finais;
- l) sem a inscrição a promessa não tem efeitos erga omnes nem pode gerar a carga tributária ora pretendida;
- m) a Recorrente como intermediária/procuradora não pode ser responsabilizada para pagar esse tributo.

4. A Recorrente termina sua defesa, requerendo a este Conselho sua exclusão da obrigação tributária, objeto do presente e protestando pela juntada, no prazo de cinco dias, dos documentos mencionados no Recurso.

5. Aos sete dias do mês de fevereiro do corrente, o Contribuinte anexa aos Autos duas Certidões do Cartório do Registro de Imóveis de Viamão (fls. 1044/1045) onde figura como adquirente José Florêncio dos Santos, por escritura pública de 8 de maio de 1950, de três frações de terra, e por escritura pública de 23 de outubro de 1941, de duas frações de terra que, conjuntamente, atingem

Acórdão nº 101-74.806

a área de 50 hectares e 2.072 metros quadrados, correspondentes à gleba cujos lotes foram vendidos pela Recorrente. Quanto à prova prometida de que não constaria do inventário de José Florêncio dos Santos, nem como obrigação, nem como gravame, o compromisso particular citado acima, não foi feita.

É o relatório.

Acórdão nº 101-74.806

V O T O

Conselheiro BRAZ JANUÁRIO PINTO, Relator:

Tomo conhecimento do presente Recurso por ter sido interposto no prazo e condições exigidas pela lei.

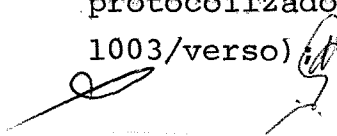
2. O questionamento se estabeleceu em torno da legitimidade passiva da Recorrente, da obrigação tributária nascida do fato gerador pela receita de venda de lotes da gleba adquirida pela mesma, por instrumento particular não registrado em cartório, do casal proprietário legítimo do imóvel, José Florêncio dos Santos e Herma Cardoso dos Santos (fls. 1001/1003).

3. A Autoridade de 1ª Instância manteve o lançamento pelo lucro arbitrado, considerando:

a) que, em termos claros e precisos, conforme compromisso de Compra e Venda (fls. 2/3), o casal José Florêncio dos Santos, legítimo proprietário da gleba, depois loteada, se comprometeu vender através de sua procuradora, ora Autuada;

b) que esse mesmo casal outorgou, por procuração de fls. 1009, em caráter irrevogável e irretratável, à Autuada, para promover as vendas ou compromissos de venda dos respectivos lotes, cuja receita, à primeira vista, parecia destinar-se ao mandante e comissões ao mandatário;

c) que, entretanto, compulsando os Autos, verifica-se que o Contrato de Promessa de Compra e Venda constante de fls. 1001/1003, e ainda o Termo de Transação Judicial (fls. 1004/1008), verifica-se que a gleba loteada fora objeto de Contrato de Promessa de Compra e Venda irretratável e irrevogável, daquele casal em favor da Autuada, protocolizado para registro em cartório (fls. 1003/verso).



- d) que, apesar da dúvida quanto ao registro do contrato acima, sua existência é irrefutável e consta do próprio Termo de Transação (fls. 1004/1008), no qual é ratificado, alterando-lhe apenas nas cláusulas de preço e prazo do pagamento ajustado;
- e) que não é mero contrato de prestação de serviço de corretagem, como afirmara a Autuada;
- f) a falta do seu registro poderia afetar o direito real da compromissária contra terceiros e adquirentes. Jamais afetaria os direitos de terceiros, inclusive do Fisco;
- g) que, de acordo com o citado contrato de promessa de Compra e Venda, na cláusula 6 (fls. 1002), o promitente vendedor se obrigou a conferir escritura definitiva a Autuada ou a quem ela indicasse;
- h) que a finalidade do contrato foi a venda da gleba para a Autuada promover o seu loteamento, cuja realidade econômica foi plenamente realizada, ficando provado nos Autos que a Impugnante assumiu diretamente o empreendimento, apesar de não possuir a propriedade plena do empreendimento.

4. Como vimos no Relatório (fls.) a Recorrente tentou anular os fundamentos da R. Decisão de 1ª Instância, alegando ser mera mandatária e mediadora/procuradora do empreendimento, por ser um compromisso particular, o documento em que se baseou a Autoridade Fiscal para efetuar o lançamento ora contestado; por esse documento, não inscrito no Registro Público, não lhe atribuir direito real sobre a gleba, nem se constituir em relação jurídica eficaz, tanto assim é, que não consta do inventário do Espólio de José Florêncio dos Santos, nem como obrigação, nem como gravame. Prometeu provar o acima relatado e afirmou não ser credora dos adquirentes dos lotes e conseqüentemente não seria o legítimo sujeito passivo do

Acórdão nº 101-74.806

Auto de Infração. O crédito estaria sub-judice e seria do Espólio. Pela falta de inscrição pública do compromisso particular, que foi apenas protocolado, a situação, segundo a Recorrente, retorna ao statu quo ante, não gerando, a referida promessa, o tributo exigido.

5. Por esta síntese, concluímos que a tentativa anulatória dos fundamentos da Decisão recorrida não logrou êxito, face à realidade econômica dos fatos que caracterizou a disponibilidade relatada pelo próprio Administrador Judicial, bem como a situação jurídica ratificada pelo Termo de Transação homologado pelo M M Juiz da 9a. Vara Civil em Porto Alegre (fls. 1004/1008) e pela Procuração por instrumento público em favor da Recorrente (fls. 1009), com poderes, inclusive, para transmitir a posse e o domínio do terreno loteado, em caráter irrevogável e irretratável. Enfim não consta dos Autos nenhuma prova de que essa situação jurídica se tenha modificado com a abertura da sucessão de José Flôrencio dos Santos, ou que como fato novo tenha, de per si, o poder de retorná-la a statu quo ante.

6. Essa realidade econômica, entretanto, face à legislação aplicada ao caso exige uma requantificação do quantum tributável delimitando-o ao efetivamente recebido com a exclusão das prestações futuras que, no arbitramento de lucro, não integram a receita total do ano-base, mencionada pela Port. MF nº 22/79, Item III, letra "c", mas tão somente, integram a receita futura das vendas realizadas, cujo fato gerador ainda não ocorreu. O caso não comportaria outra interpretação, sabendo-se que no arbitramento prevalece o regime de caixa; que inexistindo a figura da compensação de prejuízos ou a anulação de receita, a tributação antecipada imbutida na base de cálculo do Auto de Infração jamais será ressarcida se essa futura receita não se realizar. Por outro lado, o Contribuinte antecipar compulsoriamente o tributo devido, sem expressa determinação legal, além de ilegal, implica no seu empobrecimento sem causa, uma vez que seu patrimônio decresce antes da percepção dos recursos geradores do tributo.

Isto posto e

Acórdão nº 101-74.806

Considerando ser de Cr\$ 24.989.770,00 o valor total dos 194 lotes vendidos no período de 35 dias, entre 15 de setembro e meados de outubro de 1979, para serem pagos no prazo de 3 a 4 anos, conforme Relatórios de fls. 104/106 e 120/129, especialmente o que consta de fls. 104 e 127, do Administrador Judicial da Empresa;

Considerando ser de 48 meses o prazo fixado para recebimento em prestações dos lotes vendidos, em sua maioria;

Considerando ser de Cr\$ 520.620,00 a média mensal da receita bruta arrecadada pelo Administrador Judicial, conforme Relatório (fls. 104);

Considerando ter sido de Cr\$ 3.064.134,00, o valor total conhecido das entradas dos lotes vendidos recebidos pela empresa em 1979;

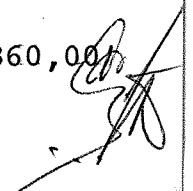
Considerando ser de Cr\$ 24.189.250,00 o valor de custo do imóvel reajustado conforme de Termo de Transação às fls. 1007, homologado judicialmente;

Considerando ser de 22,1543 hectares a área correspondente aos lotes vendidos; e

Considerando tudo o mais que dos Autos consta,

Voto pelo provimento parcial do Recurso, para que a base de cálculo do imposto seja reduzida de Cr\$ 21.575.440,00, para Cr\$ 3.956.125,00, na forma, abaixo indicada, e sem prejuízo de nova ação fiscal para lançamento e cobrança do imposto porventura não declarado nos exercícios de 1981 e seguintes, oriundo dessas vendas recebidas após 1979:

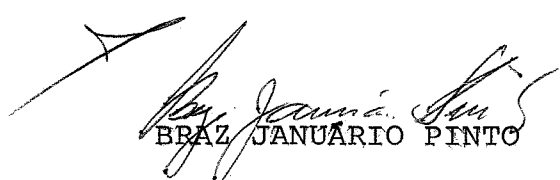
Receita média arrecadada mensalmente, conforme Relatório de Encontro de Contas (fls. 104) nos meses de Outubro a Dezembro/79: ...Cr\$ 1.561.860,00



Acórdão nº 101-74.806

Entradas recebidas, como comissões,
das vendas realizadas dos 194 lotes
em 1979, conforme Relatório do Ad-
ministrador Judicial às fls. 127:..Cr\$ 3.064.134,00
Soma:.....Cr\$ 4.625.994,00

Menos: Custo do imóvel reajustado ,
conforme Termo de Transação e ratea
do pelas unidades vendidas, propor-
cionalmente a receita recebida em
1979:.....Cr\$ 669.869,00
Lucro Tributável no Exercício de
1980:.....Cr\$ 3.956.125,00


BRAZ JANUÁRIO PINTO - RELATOR