



MINISTÉRIO DA ECONOMIA, FAZENDA E PLANEJAMENTO

PROCESSO Nº 10140/000.211/92-01

ELL

Sessão de 23 de junho de 19 93

ACORDÃO Nº 104-10.574

Recurso nº: 73.188 - IRPF - EX: DE 1992

Recorrente: PEDRO CHAVES DOS SANTOS FILHO

Recorrida : DRF EM CAMPO GRANDE (MS)

IRPF - GANHO DE CAPITAL.

A autoridade lançadora arbitrará o valor da venda quando devidamente comprovado que o valor ou o preço informado pelo contribuinte não merece fé, por ser notoriamente diferente ao de mercado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por PEDRO CHAVES DOS SANTOS FILHO.

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

Sala das Sessões em 23 de junho de 1993.

Leila Maria Scherrer Leitão
LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO

PRESIDENTE E RELATORA

VISTO EM

José Edmundo Barros de Lacerda
JOSE EDMUNDO BARROS DE LACERDA

PROCURADOR DA FA

SESSÃO DE: 15 JUL 1993

ZENDA NACIONAL

Participaram, ainda, do present julgamento, os seguintes Conselheiros: Waldyr Pires de Amorim, Paulo Roberto de Castro (Suplente Convocado), Evandro Pedro Pinto, Miguel Rendy, José Geraldo Rosa (Suplente Convocado) e Antônio Lisboa Cardoso. Ausente, justificadamente o Conselheiro Carlos Walberto Chaves Rosas.

Acórdão nº 104-10.574

- considerando o arbitramento em Cr\$ 25.548.430,00, não haveria ganho de capital tributável;

- discorda do arbitramento do preço de venda do imóvel e alega que a Guia de Arrecadação atribui um valor para cálculo do ITBI, tendo apenas natureza jurídica;

- o preço de mercado é determinado por critérios diversos, sujeito a constantes variações e que o direito de propriedade deve ser respeitado, podendo o proprietário adotar seus próprios critérios para estabelecer o valor do bem;

- admitindo-se que o fisco atribuisse ao imóvel um preço de venda com base na Guia de Arrecadação de ITBI, ainda assim não poderia proceder ao lançamento, pois o custo corrigido ultrapassa o valor de alienação, inexistindo ganho de capital.

A Decisão monocrática adota os fundamentos constantes na Informação Fiscal e julga parcialmente procedente o crê-dito tributário, na forma a seguir sintetizada:

- embora o contribuinte não tenha trazido documentação comprobatória do custo das benfeitorias realizadas no imóvel, não há como desconhecer o fato de que os respectivos valores constaram tempestivamente em sua declaração de bens dos exercícios de 1984 e 1985, conforme os doc. de fls. 26 e 28;

- não podem ser considerados os cálculos apresentados pelo impugnante pois foram utilizados índices indevidos, ocasionando um custo corrigido total superior ao correto;

- considerando os valores informados na declaração de bens dos exercícios de 1984 e 1985 e os índices estabelecidos pela Instrução Normativa nº 45, de 1990, tem-se o seguinte



Acórdão nº 104-10.574

É notório que valor venal é aquele pelo qual o bem pode ser vendido.

A questão a se esclarecer é se o bem foi realizado por valor notoriamente diferente do de mercado.

Entendo que sim. Se a base de cálculo do ITBI vislumbra o valor venal de Cr\$ 25.548.430,00, é que referido imóvel atinge esse valor no mercado imobiliário da cidade.

Mesmo considerando as características próprias de valor de mercado argüidas pelo recorrente, tais como as leis da oferta e da procura, necessidade de vendas e outros, é aceitável uma variação em torno de 10%, 20% ou até 30%.

No caso, entretanto, a diferença é mais que notória. Chegou-se ao patamar de 264,50%, motivo pelo qual entendendo correto o arbitramento levado a efeito na ação fiscal.

Quanto à divergência dos valores corrigidos, o Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital, distribuído pela Secretaria da Receita Federal, traz em seu verso os índices a serem utilizados, tendo como base a INRF nº 45/90, os quais, sendo oficiais, utilizo-os para cálculo da correção abaixo:

Aquisição de terreno - maio/82 - Cr\$	700.000,00
Benfeitorias dez/83 - Cr\$	5.500.000,00
dez/84 - Cr\$	8.500.000,00

Determinação do custo corrigido

<u>Valor original (A)</u>	<u>Índice Aquisição (B)</u>	<u>Custo em</u> <u>COEFIC (C=A ÷ B)</u>
700.000,00	169,01	4141,7667
5.500.000,00	667,49	8239,8238
8.500.000,00	2.104,40	4039,156
Total		16.420,746