

MINISTERIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
PROCESSO NR.10140/000.409/93-21  
ACORDAO NR. 106-07.206

Sessão de : 25 de abril de 1995  
Recurso nr. 86.739 - IRPF -EX: DE 1992  
Recorrente : JORGE JOSE MENEZES DE ALMEIDA  
Recorrida : DRF EM CAMPO GRANDE/MS  
DFSL

GANHO DE CAPITAL - A compra e venda de imóveis num único "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda" não caracteriza "permuta".

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por JORGE JOSE MENEZES DE ALMEIDA

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

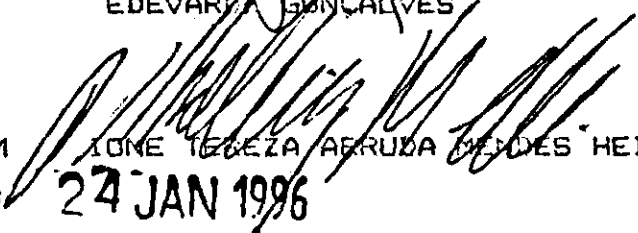
Sala das Sessões, em 25 de abril de 1995.

  
WILFRIDO AUGUSTO MARQUES

-VICE-PRESIDENTE EM  
EXERCICIO

  
EDEVARIO GONÇALVES

-RELATOR

VISTO EM   
SESSAO DE: 24 JAN 1996

-PROCURADORA DA FA-  
ZENDA NACIONAL

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: MARIO ALBERTINO NUNES, JOSE FRANCISCO PALOPOLI JUNIOR, HENRIQUE ORLANDO MARCONI, FERNANDO CORREA DE GUAMA e ALEXANDRA MAFFRA MONTEIRO. Ausente o Conselheiro HENRIQUE ISLEB.

**SESSÃO DE :**

**ACÓRDÃO Nº :**

**RECURSO Nº : 86.739 - IRPF - Exercício de 1992**

**RECORRENTE : JORGE JOSÉ MENEZES DE ALMEIDA**

**RECORRIDO : DELEGADO DA RECEITA FEDERAL EM CAMPO GRANDE**

**GANHO DE CAPITAL - A compra e venda de imóveis num único "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda" não caracteriza "permuta".**

### **RELATÓRIO**

**JORGE JOSÉ MENEZES DE ALMEIDA**, brasileiro, desquitado, médico, domiciliado e residente à Rua Itanhangá, na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, inscrito no Ministério da Fazenda, C.P.F. nº 350.998.108-10, recorre da decisão do Delegado da Receita Federal em Campo Grande, da qual foi cientificado em 27 de dezembro de 1993 (fls. 60), através de recurso protocolado em 19 de janeiro de 1994 (fls. 52/74).

Contra o contribuinte foi emitido a Notificação de Lançamento de fls. 20, exigindo-se o pagamento do imposto de renda em valor equivalente a 10.903,90 UFIR acrescido de juros de mora (5.910,99 UFIR) e da respectiva multa de lançamento de ofício (10.903,90 UFIR), decorrente da tributação de ganho de capital, apurado na alienação de imóveis, no ano-base de 1991.

Inconformado, tempestivamente, o autuado apresentou sua impugnação de fls. 38/44, requerendo o cancelamento da exigência tributária mediante os seguintes argumentos:

a) que a autuação foi efetuada com base em informações contidas num Contrato Particular de Permuta de Bens Imóveis, celebrado entre o requerente e terceiro contribuinte, cuja peça veio aos autos por intimação da autoridade autuante;

b) que referido contrato não foi plenamente concretizado, tendo sido tacitamente aditado em parte;

c) que consumou-se a transação da permuta celebrada entre as partes, prevalecendo assim as previsões legais quanto a operação realizada, protelando entretanto as transcrições dos imóveis permutados, divergindo da forma inicialmente compactuada;

d) que tão logo superadas as divergências, procedeu-se a transferência de um dos bens cedidos na transação, para terceiro, com interveniência do recebedor;

e) que em decorrência de tal fato, vislumbrado inclusive com a probabilidade de rescisão do contrato de permuta, o requerente optou pela declaração dos bens como ainda de sua propriedade;

f) que consoante infere-se do contrato juntado ao processo, embora impropriamente nominado Contrato de Compra e Venda, com efeito celebrou-se um contrato particular de permuta, no qual em troca de uma casa residencial foi dado em pagamento dois lotes com edificações além de 5.272 arrobas de vacas;

g) que o fato gerador do imposto de renda é a aquisição de disponibilidade econômica e jurídica;

h) que a guisa das normas tributárias vigentes relativas ao IR e quase unanimidade da concepção dos doutrinadores, inexistiu, na operação realizada pelo requerente, o pressuposto fundamental à incidência tributária, qual seja, o fato gerador;

i) que é reconhecido por parecer da SRF que na permuta de bens, estes serão considerados pelo seu custo de aquisição, monetariamente atualizados, por cujo valor será incorporado o novo bem recebido na troca; e

j) que as transferências dos bens somente ocorreram no ano de 1992 e portanto isentas do Imposto de Renda, nos termos do art. 96 e § 1º da Lei nº 8.383/91.

A informação fiscal de fls. 52/54, propõe a manutenção do lançamento consubstanciado nas seguintes alegações:

a) que o fato dos imóveis terem sido escriturados em data posterior à celebração do contrato não implica que o negócio não tenha sido realizado, tanto que o sr. Clóvis Sabedotti Fornari lançou em sua declaração de bens a compra dos imóveis (fls. 51), como negócio perfeito e acabado, mencionando o Contrato Particular de Compra e Venda e não de Permuta de Imóveis;

b) que o contribuinte efetuou um procedimento errado ao não dar baixa dos mencionados imóveis na sua declaração de bens, fato este que poderá ser corrigido através de uma declaração retificadora;

c) que a transmissão da propriedade ocorreu através do instrumento particular, datado de -4/10/91, situação esta que deveria ter sido observada na declaração de imposto de renda; e

d) que não cabe a avaliação em UFIR, pois os bens já não pertenciam ao patrimônio do contribuinte em 31/12/91.

A decisão de 1ª instância de fls. 55/583, que leio em sessão para conhecimento dos meus pares, manteve integralmente o lançamento constante do auto de infração.

Irresignado o recorrente apresenta, tempestivamente, o recurso de fls. 62/74, reiterando os argumentos da impugnação, o qual leio em sessão para conhecimento dos meus pares.

É o relatório.

V O T O

O litígio instaurado refere-se a transação imobiliária constante do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis" de fls. 16/19, datado de 4 de outubro de 1991, no qual consta resumidamente o quanto segue:

1) o recorrente adquiriu do sr. Clóvis João Sabedotti Fornari, o imóvel residencial sito à rua Antônio de Oliveira Lima, nº 193, pelo preço certo e ajustado de Cr\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de cruzeiros);

2) o pagamento do preço certo e ajustado foi efetuado da seguinte forma:

a - Cr\$30.000.000,00 (trinta milhões de cruzeiros), representados por um lote de terreno determinado como A1, da Rua 15 de Novembro, na cidade de Campo Grande:

b - Cr\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de cruzeiros), representados por um imóvel situado à Rua Rui Barbosa, nº 2.874,;

c - Cr\$7.000.000,00 (sete milhões de cruzeiros), referente aos honorários pela intermediação equivalentes nesta data a 637 arrobas de vacas para pagamento em 30 de janeiro de 1992; e

d) Cr\$58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de cruzeiros), representados por 5.272 arrobas de vacas, que serão pagos: parte em gado neste ato, parte em janeiro de 1992 e um eventual saldo em vacas arrendadas, com renda de 25% (vinte e cinco por cento) ao ano em bezerros machos.

Passo a analisar a incidência do imposto de renda nos casos de transações imobiliárias, ou seja, quando deve ser considerada a alienação para fins tributários.

O inciso I, do art. 589 do Código Civil dispõe que se perde a propriedade de imóvel pela alienação, conseqüentemente, no ato da assinatura do compromisso particular foi transferida a propriedade dos imóveis mencionados no mesmo.

O fato de não ter sido lavrada a competente escritura ou averbado o mencionado compromisso particular, a fim de que pudesse resguardar os direitos do adquirente contra terceiros, bem como para cumprir o disposto no inciso I, do art. 530, do Código Civil, não interfere na legislação tributária, pois o fato gerador ocorreu na data da alienação, ou seja no dia 4 de outubro de 1991.

**Processo nº 10140.000409/93-21**

O recorrente teve oportunidades para comprovar a alegação de que o compromisso particular fora aditado. Entretanto, o próprio recorrente confirma que o mencionado contrato fora "tacitamente aditado em parte"; portanto, inexistente prova das alterações contratuais e a cópia reprográfica da declaração de bens do adquirente dos imóveis, documento de fls. 51, confirmam que o contrato no tocante a compra e venda dos mesmos é um ato jurídico perfeito e acabado.

O acima exposto encontra-se amparado na legislação a seguir transcrita:

**Código Tributário Nacional - Lei nº 5.172/66**

"Art. 109. Os princípios gerais de direito privado utilizam-se para pesquisa da definição, do conteúdo e do alcance de seus institutos, conceitos e formas, mas não para definição dos respectivos efeitos tributários. (grifamos)

"Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias."

**Regulamento do Imposto de Renda - Decreto 85.450/80**

"Art. 41. ....

§ 3º - .....

b) Alienação - as operações que importem transmissão ou promessa de transmissão, a qualquer título, de imóveis ou na cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por: compra e venda, permuta, adjudicação, dação em pagamento, doação, desapropriação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos à aquisição de imóveis e contratos afins em que haja transmissão de imóveis ou cessão de direitos à sua aquisição; (grifamos)

c) Data de aquisição ou alienação - aquela em que foi celebrado o contrato inicial da operação imobiliária correspondente, ainda que através de instrumento particular e, quando se tratar de alienação de imóvel edificado em terreno próprio, a data da aquisição do terreno; (grifamos)

O recorrente alega, ainda, que a transação imobiliária foi efetuada como permuta e estaria dentro dos conceitos da IN SRF 107/88 e ADN 08/90, e, portanto, não poderia ter sido tributada.

**Processo nº 10140.000409/93-21**

Ora, o fato de ter alienado seus imóveis no mesmo ato da aquisição de outro, por si só não caracteriza a "permuta" prevista nos citados atos administrativos.

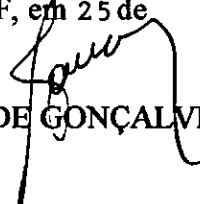
O instituto da permuta previsto nos mencionados atos administradores, prevêem a permuta nos casos de unidades imobiliárias, bem como previsão da existência de laudos quando a operação for efetuada a preço de mercado.

A operação de compra e venda efetuada pelo recorrente não se enquadra na Instrução Normativa nº 107/88, pois não existem laudos dos imóveis alienados e os mesmos não foram dados em troca de unidades imobiliárias. O recorrente adquire uma residência e simultaneamente vende ao proprietária desta dois terrenos por preço fixado em contrato, fato este reconhecido pelo outro contratante em sua declaração de imposto de renda pessoa física. Ressalte-se, ainda, que o pagamento efetuado a título de diferença representa aproximadamente 47 % (quarenta e sete por cento) do valor da operação, caracterizando, dessa forma, a compra e venda de imóveis e não permuta com unidade imobiliária.

Diante do exposto, e por tudo mais que do processo consta, conheço do recurso, por tempestivo e interposto na forma da Lei e, no mérito, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

É o meu voto.

Brasília, DF, em 25 de abril de 1.995

  
EDEVARDE GONÇALVES - relator