



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

Sessão de : 24 de janeiro de 1994

Recurso nr.: 76.593 - IRPF-EX: DE 1992

Recorrente : JACI TADEU PINTO RODRIGUES

Recorrida : DRF EM CAMPO GRANDE - MS

MEMA

IRPF - GANHO DE CAPITAL - LUCRO IMOBILIARIO VALOR DE ALIENAÇÃO - ESCRITURA PÚBLICA - A escritura pública lavrada em cartório é o instrumento constitutivo e translativo de direitos reais sobre imóveis. O documento público, assim, faz prova não só da formação do ato, mas, também, dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença. Somente cessa a fé do documento público quando declarada judicialmente sua falsidade ou retificada na esfera da jurisdição voluntária.

IRPF - ATIVIDADE RURAL - ALIENAÇÃO DE INVESTIMENTOS - Considera-se investimento na atividade rural, a aplicação de recursos financeiros, exceto a parcela que corresponder ao valor da terra nua, com vistas ao desenvolvimento de atividade para expansão da produção ou melhoria da produtividade agrícola (Lei 8.023/90, art. 60.). Os investimentos, quando alienados, terão a receita decorrente de sua venda computada na Receita Bruta da atividade Rural (IN SRF 138/90, subitem 22.1).

IRPF - PENALIDADE - MULTA DE OFÍCIO - AGRAVAMENTO - INTIMAÇÃO NÃO ATENDIDA - A falta de atendimento à intimação formulada pelo fisco autoriza o agravamento da multa de lançamento de ofício.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por JACI TADEU PINTO RODRIGUES

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em DAR provimento parcial ao recurso, para considerar como preço de alienação 68,69% do va-



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

lor constante da Escritura de Venda, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Sala das Sessões, em 24 de janeiro de 1994

JOSE CARLOS GUIMARÃES

- PRESIDENTE

LUCIANA MESQUITA SABINO DE FREITAS - RELATORA

CUSSI

ZONE TERESA ARRUDA MENDES

- PROCURADORA DA FA  
ZENDA NACIONAL

VISTO EM  
SESSAO DE:

16 MAI 1996

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: MARIO ALBERTINO NUNES, WILFRIDO AUGUSTO MARQUES, NORTON JOSE SIQUEIRA SILVA, JOSE FRANCISCO PALOPOLI JUNIOR e FAUZE MIDLEJ.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

Recurso n.: 76.593

Recorrente: JACI TADEU PINTO RODRIGUES

R E L A T O R I O

JACI TADEU PINTO RODRIGUES, já qualificado (fls. 28) por seus procuradores (fls. 32/33) recorre da decisão proferida pelo Delegado da Receita Federal em Campo Grande, MS. (fls. 56-59).

Contra o contribuinte foram emitidas duas solicitações de esclarecimentos, em 25.03.92 (fls. 03) e em 21.06.92 (fls. 01), conforme AR de fls. 04, e 02, respectivamente, para que apresentasse:

1) a cópia do DARF relativo ao recolhimento do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital, pela alienação do imóvel rural denominado gleba V-B, da Fazenda Varzea Alegre, em Terenos, MS., em 29.09.91;

2) cópia do "Demonstrativo de Apuração dos ganhos de Capital" e

3) cópia da escritura de compra e de venda, bem como laudo de avaliação fornecido pela Prefeitura municipal da jurisdição do imóvel, estabelecendo o valor da terra nua, sem que houvesse resposta. Solicitada ao Cartório do Registro Civil e Tabelionato de Terenos, foi juntada aos autos cópia de escritura pública de compra e venda de imóvel rural e contrato de parceria pecuária com garantia hipotecária (fls. 08/15), lavrada em 29.01.91, tendo como vendedores JACI TADEU PINTO RODRIGUES e s/mulher e, como compradora, MARLENE DE ASSIS FORCHESATO, referente a "gleba V-B", atualmente denominada Fazenda Paraíso", na qual consta que os outorgantes vendedores adquiriram o imóvel por NCz\$ 12.000,00, (doze mil cruzados novos) em 10.04.89, e o alienaram por Cr\$ 6.000.000,00, nas seguintes condições: Cr\$ 1.500.000,00 (um



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

milhão e quinhentos mil cruzeiros) em moeda nacional; Cr\$ 2.000.000,00 representados por 1 camioneta Pickup diesel, ano 89, e Cr\$ 2.500.000,00 representados por cem vacas nelore, que ficam em regime de parceria pecuária com a compradora pelo prazo de três anos, iniciando-se em 30.01.91, para terminar em igual dia e mês do ano de 1994, recebendo os parceiros proprietários, anualmente, 25 bezerros nelore, com um ano, ou o correspondente valor, em dinheiro, à época. Findo o prazo, a parceira criadora deveria entregar o citado rebanho. Com o documento foram enviados, também, pelo mesmo Cartório de Registro Civil de Terenos, cópia da guia de Informação do ITBI e do Documento de Arrecadação Municipal.

Em 27.07.92, contra o contribuinte foi lavrada Notificação de Lançamento, (fls. 19/23), na área do imposto de renda - pessoa física pela falta de recolhimento do imposto de renda sobre o ganho de capital, com arbitramento do valor de venda em NCz\$ 13.275.026,05, e agravamento da multa de 50 para 75%, pelo não atendimento, no prazo, às intimações de 25.03. e 25.06.92, c/base nos arts. 1o. 2o., 3o. 8o., 16 a 22 da Lei 7.713/88 e 18, parg. parg. e 2o. da Lei nr. 8.134/90; 676 e 678 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Dec. 85.450/80 RIR/80.

Ciente da Notificação em 29.07.92, conforme AR de fls. 26, o contribuinte apresentou a impugnação de fls. 28/31, onde contestou o lançamento, argumentando:

- que havia adquirido, em 10.04.89, por NCz\$ 12.000,00 a gleba v-B, denominada Fazenda Paraíso, sem benfeitorias, no município de Terenos, à época avaliada Pela Prefeitura local em NCz\$ 73.894,55, para efeito de recolhimento do ITBI.

- que, em 31.07.89, efetivou no imóvel a colocação de energia elétrica pelo preço de NCz\$ 4.500,00 e em 30 de dezembro do mesmo ano ultimou as seguintes benfeitorias:



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

1 - construção de mangueiro com tronco, no valor de NCZ\$ 21.000,00;

2 - formação de pastagens (NCZ\$ 8.000,00);

3 - reforma e construção de novas cercas, por NCZ\$ 2.000,00.

Lançou estas despesas na sua declaração de rendimentos relativa ao ano-base de 1989, sem merecer qualquer reparo por parte do fisco;

- que em 29.01.91, vendeu o imóvel, por CR\$ 6.000.000,00, sendo CR\$ 3.000.000,00 o valor da terra nua e CR\$ 3.000.000,00 das benfeitorias.

- que, à época, não apresentou o Demonstrativo de Apuração do ganho de capital nem recolheu o imposto de renda referente ao lucro apurado, por desconhecer tal obrigatoriedade. Entretanto, quando instado a fazê-lo apresentou uma declaração retificadora, em 10.08.92, e recolheu o valor apurado;

- assim, tendo atendido ao chamamento do fisco antes de ser notificado de eventual infração que houvesse cometido" (fls. 29), seria de se desaggravar a multa, reduzindo-a para 10%, como permite a legislação vigente;

- que contestou o critério utilizado para o lançamento, ao considerar, como valor de aquisição, o da escritura, e, de alienação o que serviu de base ao ITBI, deixando, ainda, de corrigir o valor gasto com benfeitorias;

- que não pode ser o lançamento realizado por arbitramento, de ver que realizou, tempestivamente, a declaração retificadora, seguindo orientação emanada do Conselho de Contribuintes, "verbis":



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

"Desde que o contribuinte declarou os rendimentos, embora erroneamente, os considere intributáveis, não cabe considerá-los como omitido e inexata a declaração; a hipótese enseja a retificação do erro, em simples revisão interna, procedendo-se ao lançamento por declaração, e não ao lançamento de ofício" (Ac. CSRF/01-0.516/85).

- que requer seja recalculado o valor do imposto devido, tomando-se por base o valor da compra devidamente corrigido e, da venda, o de Cr\$ 3.000.000,00, que foi, efetivamente, o relativo à venda da terra nua, já que aquele referente às benfeitorias constitui receita da atividade rural.

- aplicando-se a multa em seu grau mínimo (10%), mais juros de 1% ao mês, calcula um débito de aproximadamente 200 UFIRs, para o que solicita parcelamento em quatro vezes;

- entretanto, se assim não entender o Fisco, que sejam tomados por base de cálculo ou o valor das duas escrituras (de compra e de venda) ou as duas guias do ITBI, considerando, ainda para a composição da compra atualizada, as despesas efetivadas com as benfeitorias, aplicando-se, ademais, a multa em seu grau mínimo e permitindo-se o parcelamento em quatro vezes.

Através da Informação de fls. 53/55, a fiscalização rebateu os argumentos da defesa, esclarecendo:

- que, com a solicitação de esclarecimentos emitidos em 25.03.92 foi inibida a espontaneidade do contribuinte;

- que "não tem subsistência a afirmativa de que o fisco utiliza dois pesos e duas medidas, uma vez na aquisição não há que se falar em Obrigação tributária a ser cumprida, a não ser por ocasião da entrega da declaração de Imposto de renda - pessoa física, quando, na declaração de bens o contribuinte, então, informa e atualiza as alterações em



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

seu patrimônio; neste caso específico, além da escritura pública, a declaração de bens traz como valor da aquisição em 10.04.89, NCZ\$ 12.000,00 (doc. fls. 46v, item 01).

Já na alienação, para efeitos tributários, considera-se ganho de capital a diferença positiva entre o valor de alienação dos bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição corrigido monetariamente. Portanto, na alienação, apura-se o ganho de capital, para depois cobrar-se o imposto, se devido.

Quanto ao arbitramento, o artigo 20 da Lei 7.713/88 determina:

'A autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará o valor ou preço, sempre que não merecer fé, por notoriamente diferente do de mercado,o valor ou preço informado pelo contribuinte.'

Em cumprimento ao pressuposto legal, arbitramos o valor da operação ao preço de mercado e, para estabelecer o preço de mercado, utilizamos a avaliação feita pela Prefeitura Municipal de terrenos constante da guia de Informação para o ITBI, devidamente aceita pelas partes conforme consta da escritura pública de compra e venda que serviu de base de cálculo para o imposto de transmissão de bens imóveis, devidamente recolhido na época.

Isto posto, optamos por aceitar os valores declarados como benfeitorias, muito embora a avaliação feita através da guia de Informação para o ITBI conste muito claro no campo relativo às benfeitorias como se estas não existissem, portanto,o valor de avaliação, sem computar as benfeitorias, e tributa-las como receita da atividade rural, na proporção de sua participação no valor total da venda, arbitrado pelo fisco em Cr\$ 13.275.026,05, passando o demonstrativo de apuração do ganho de capital a ter os seguintes valores:



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

- Data e valor de aquisição: 10.04.89 - NCZ\$ 12.000,00
- Data e valor de alienação: 29.01.91 - CR\$ 13.275.026,05
- Benfeitorias: dez/89 - NCZ\$ 35.500,00
- custo corrigido: % sobre o total

terra nua:	Cr\$ 1.152.219,45	68,69 %
benfeitorias:	Cr\$ 525.271,49	31,31 %
	Cr\$ 1.677.490,94	100,00 %
- 68,69% do valor da venda = valor de venda da terra nua =  
= Cr\$ 9.118,39
- lucro = Cr\$ 7.966.395,94
- % e valor de redução - 0 -
- ganho de capital tributável: Cr\$ 7.966.395,94

Ao Sr. Contribuinte deve-se informar que, agora, precisa providenciar a retificação da declaração de rendimentos exercício 1992, ano-base de 1991, para informar devidamente o ganho de capital auferido, o imposto pago e o valor da receita recebida da atividade rural no mês de sua efetiva realização.

A decisão recorrida (fls. 56/59) acatou os argumentos da fiscalização, reduzindo-se o ganho de capital tributável de Cr\$ 12.122.806,00 para Cr\$ 7.966.395,94, e considerando insubstancial a impugnação no tocante à redução da multa lançada.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

Quanto ao arbitramento, entendeu haver respaldo do artigo 148, CTN, verbis:

"quando o cálculo do tributo tenha por base, ou em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrara aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial."

Sustentou a utilização do valor informado pela guia do ITBI como valor de mercado, pois foi aceito pelas partes interessadas, à época, julgando "procedente, em parte a impugnação do recorrente para determinar o recolhimento do IR sob ganho de capital no valor de 3.335, 67 UFIR, com os acréscimos que se fizerem necessários".

Cientificado da decisão em 22.12.92 (conforme AR de fls. 61, o contribuinte dela recorreu, em 20.01.93, conforme razões de fls. 63/66, reeditando os termos da impugnação, e aditando a seguinte razão:

"- na correção do custo das benfeitorias, estas foram consideradas como se todas as despesas tivessem ocorrido em 31 dezembro de 1989, quando, na realidade, houve um gasto de NCZ\$ 4.500,00, e em julho de 1989.

E o relatório



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85

ACORDÃO NR.: 106-06.074

V O I O

Conselheira LUCIANA MESQUITA SABINO DE FREITAS CUSSI, Relatora

O recurso é tempestivo e está assinado por procurador devidamente habilitado, pelo instrumento de fls. 32. Assim, presentes seus requisitos de admissibilidade, dele tomo conhecimento.

Trata-se de apuração de Imposto de renda sobre ganho de capital na alienação de imóvel rural.

A decisão de primeira instância arbitrou o valor da venda com base na guia de informação do ITBI, (fls. 18), por entender que o valor constante da escritura estava notoriamente inferior ao de mercado, embasando-se no art. 20 da Lei nr. 7.713/88.

É entendimento deste Conselho que a escritura pública lavrada em cartório é o instrumento constitutivo e translativo de direitos reais sobre imóveis. O documento público, assim, faz prova não só da formação do ato, mas, também dos fatos, que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença. Somente cessa a fé do documento público quando declarada judicialmente sua falsidade, ou retificada na esfera da jurisdição voluntária. (Ac. 106-2.340/89).

Assim, improcedente se torna tal arbitramento, por basear-se só em valor informado por guia do ITBI.

Quanto ao cômputo das benfeitorias no cálculo da correção do custo de aquisição, é de frisar-se que, consoante o disposto na Lei nr. 7.713/88, arts. 19 e parágrafo único, na alienação de imóvel rural com benfeitorias, será considerado apenas o valor correspondente à

X  
+



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

PROCESSO NR: 10140/000.941/92-85  
ACORDÃO NR.: 106-06.074

terra nua. O valor da alienação das benfeitorias deve ser computado no resultado da atividade rural.

Cumpre observar, ainda, que parte do pagamento fez-se através do contrato de parceria compreendendo 100 vacas nelores, com pagamentos anuais de 25% do rebanho em bezerros de 1 ano ou seu preço equivalente à época.

Pelo exposto e, por tudo mais que do processo consta conhecimento do recurso, por tempestivo, e apresentado na forma da lei, e, no mérito, dou-lhe provimento parcial para:

- considerar com o valor de alienação 68,69% do valor constante da escritura TCr\$ 6.000.000,00);
- considerar a apuração da alienação das benfeitorias no Anexo da Atividade Rural do exercício respectivo;
- manter o agravamento da penalidade, pela resistência do contribuinte em atender às solicitações de esclarecimentos expedidas em março e junho de 1992 (fls. 1 e 3).

Brasília-DF., em 24 de janeiro de 1994.

LUCIANA MESQUITA SABINO DE FREITAS CUSSI - RELATORA