



MINISTÉRIO DA FAZENDA

AMS...

Sessão de 09 de maio de 1988

ACÓRDÃO Nº 103-08.374

Recurso nº 92.191 - IRPJ - EX.: DE 1984

Recorrente NOVO LAR-IMÓVEIS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.

Recorrida: DRF em BRASÍLIA (DF).

IRPJ - ISENÇÃO DL Nº 1950/82 - RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.

A isenção prevista no Decreto-lei nº 1950/82 está condicionada ao recebimento do preço do imóvel em dinheiro.

Negado provimento.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por NOVO LAR-IMÓVEIS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões, em 09 de maio de 1988

ANTÔNIO DA SILVA CARVAL - PRESIDENTE

RICHARD ULRICH KREUTZER - RELATOR

VISTO EM
SESSÃO DE:

LUÍZ CARLOS PIVA

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

12 MAI 1988

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: CARLOS AUGUSTO DE VILHENA, AMAURY JOSÉ DE AQUINO CARVALHO, LÓR-
GIO RIBEIRO, DÍCLER DE ASSUNÇÃO, FRANCISCO XAVIER DA SILVA GUIMA-
RÃES e SEBASTIÃO RODRIGUES CABRAL.

RECURSO Nº 92.191

ACÓRDÃO Nº 103-08.374

RECORRENTE: NOVO LAR-IMÓVEIS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.

R E L A T Ó R I O

NOVO LAR-IMÓVEIS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CGC sob nº 00.629.188/0001-31, tendo por atividade econômica a compra e venda de bens imóveis recorre da decisão do Senhor Delegado da Receita Federal em Brasília, o qual manteve o crédito tributário constituído conforme o Auto de Infração de fls. 1.

2. A matéria tributável está descrita no referido Auto de Infração nos seguintes termos:

"Exercício de 1984, período-base de 01.01.83 a 31.12.83

Venda de 180.000 m2, de um imóvel, em 03.02.84, de acordo com contrato particular de compra e venda, correspondente a parte de um imóvel de 300 000 m2 incorporado ao patrimônio da pessoa jurídica pelo sócio Everaldo José da Silva para aumento do capital social em 27.12.83, tendo recebido em 30.06.84 por dação em pagamento 20 (vinte) apartamentos no valor de Cr\$ 1.199.470.000,00 (hum bilhão, cento e noventa e nove milhões e quatrocentos e setenta mil cruzeiros). Infringiu ao art. 10º, item I, art. 5º e art. 1º, item II e § 1º do Decreto-lei nº 1.950 de 14.07.82, publicado no DOU de 15.07.83, e item 8 e subitem 19.2 da Portaria nº 142 de 16.06.83, publicada no DOU de 17.06.83.

Os acréscimos legais correspondentes a correção monetária e juros de mora foram calculados com base nos arts. 3º, 7º e 9º do Decreto-lei nº 1.968 de 23.11.82."

3. Cientificada em 30.06.87, a recorrente apresentou sua impugnação de fls. 27/35 em 27.07.87.

4. Na impugnação foi alegado, em resumo, que não ocorreria qualquer dação em pagamento, sendo que os fatos passaram-se da seguinte forma: que para fazer jus aos benefícios do DL. nº 1950/82, a autuada precisava vender o imóvel incorporado até o dia 31.12.84,

nos termos do art. 5º do referido DL; que em 03.02.84 vendeu o imóvel para a firma Integral Rio S.A. - Empreendimentos e Participações pelo preço de Cr\$ 1.800.000.000,00 à vista e na mesma data, e, pelo mesmo contrato comprou vinte apartamentos pelo preço à vista de Cr\$ 1.199.470.000,00 e recebeu a diferença a que tinha direito em duas parcelas, a primeira de Cr\$ 300.530.000,00, em 31.10.84 e a segunda de Cr\$ 300.000.000,00 em 31.12.84; que utilizou por equívoco o termo "dação em pagamento" no contrato particular firmado em 03.02.84, documento que nunca foi registrado no cartório de imóveis e sequer tem as firmas reconhecidas; que o termo "dação em pagamento" não foi usado nas respectivas escrituras de compra e venda; que para que juridicamente haja "dação em pagamento" seria necessária a existência de uma dívida anterior não paga no vencimento e pagamento aceito pelo credor em coisa que não seja dinheiro, conforme disposto no art. 995 do Código Civil; que houve vinte e uma compras e vendas, todas à vista; que no DL. nº 1.950/82, não há nenhuma vedação para que logo a seguir à venda do imóvel incorporado, pudesse a pessoa jurídica comprar imóveis; que a recorrente é uma imobiliária e para exercer a mercância precisa comprar e vender imóveis.

5. A informação fiscal consta a fls. 206/208, manifestando-se o autuante pela manutenção do crédito tributário constituído pelo Auto de Infração.

6. A decisão de primeira instância consta a fls. 210/212. As razões de decidir e conclusão da decisão recorrida estão redigidas nos seguintes termos:

"CONSIDERANDO que a empresa recebeu como parte do pagamento 20 (vinte) apartamentos;

CONSIDERANDO que o Decreto-lei nº 1.950/82 dispõe que "o recebimento do preço seja feito integralmente em dinheiro, no prazo máximo de três anos contado da data da celebração do contrato";

CONSIDERANDO tudo o mais que do processo consta,

RESOLVO INDEFERIR a impugnação interposta e
MANTER o auto de infração de fls. 01."



7. A recorrente foi cientificada da decisão de primeira instância em 13.01.88 e em 10.02.88 apresentou seu recurso, redigido nos seguintes termos:

"Em 3 de fevereiro de 1984, contratamos com a firma, Integral - Empreendimentos e Participações, Ltda., com sede no Rio de Janeiro, à Av. Cônego de Vasconcellos nº 82, sala nº 309, um Contrato Particular de Compra e Venda de um terreno com uma área de 180.000 m² (cento e oitenta mil metros quadrados), pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 1.800.000.000,00 (hum bilhão e oitocentos milhões de cruzeiros), cópia anexa, importância essa efetivamente recebida e contabilizada.

O digno Delegado da Receita em seu decisório NÃO EXAMINOU nenhum dos fundamentos jurídicos da defesa apresentada.

Nunca houve dação em pagamento e sim a compra de 20 (vinte) apartamentos.

Nas próprias escrituras consta, claramente, que a NOVO LAR, pagou, em dinheiro, os apartamentos (item 9 da defesa apresentada).

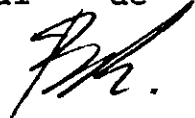
Juridicamente, para que houvesse DAÇÃO em pagamento, a NOVO LAR deveria ser devedora à Integral.

A venda do terreno foi concomitante à compra dos apartamentos, compras essas que foram, no mesmo ano, RESCINDIDAS contabilizando-se então a entrada EM DINHEIRO, o que por si só destrói qualquer argumento em contrário.

Tais fatos foram relatados ao DD. Fiscal autuante que examinou a escrituração.

Para provar o que acima afirmamos e de maneira incontestada é o fato das escrituras públicas mencionarem a forma de pagamento a dinheiro. Veja-se, por exemplo, a escritura, passada no Tabelião Marin Tavares, Av. Nilo Peçanha nº 11, sobre loja e 2º andar, Rio de Janeiro, referente à aquisição do apartamento nº 1015, que na sua cláusula - DA PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITO DA OUTORGANTE PARA O OUTORGADO, reza textualmente o seguinte:

"2.1 - Pela presente e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE, promete e se obriga ceder e transferir para o OUTORGADO(A) (S) todos os seus direitos aquisitivos relativos à aquisição da fração ideal de



Cr\$ 20.556.000,00, bem como das acessões cor-
respondentes, relativas aos apartamentos, pe-
lo preço de Cr\$ 30.834.000,00, perfazendo o
preço total, certo e ajustado de Cr\$
51.390.000,00, do qual já recebeu Cr\$....
51.380.000,00, do qual dá quitação para não
mais reclamar a qualquer título." (O grifo
é nosso).

Pela redação de todas as escrituras, compro-
va-se, que as compras e vendas foram efetuadas a di-
nheiro, restando ainda um saldo de Cz\$ 10.000,00 (dez
mil cruzados) a pagar.

Em nenhuma das cláusulas da escritura, se fa-
la ou se faz referência à "dação em pagamento".

Ao ser concretizado o negócio, com celebra-
ção das escrituras públicas (xerox anexas) as partes
deixaram bem claro, que a venda dos apartamentos foi
efetuada à vista, a dinheiro.

A corroborar, o atrás exposto, que só por si
explica, quanto à forma de pagamento dos apartamentos
adquiridos pela NOVO LAR, há ainda os fatos que passa-
mos a expor, que comprovam ainda mais a forma de paga-
mento a dinheiro, dos referidos apartamentos.

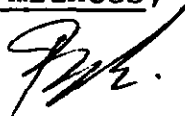
O mercado imobiliário, no ano de 1984, apre-
sentava forte recessão, sendo quase impossível a ven-
da de qualquer imóvel a prazo relativamente curto. As
vendas, quase, na sua maioria, só podiam ser efetua-
das através do BNH.

Sucede que a nossa empresa, não satisfazia
às exigências do BNH, por não ser uma incorporadora.

Assim por sugestão da NOVO LAR, a Integral,
que podia satisfazer as exigências do BNH, aceitou
efetuar a rescisão das escrituras de compra e venda
dos apartamentos, o que foi feito em 13.08.1984 (xe-
rox juntas) pelas quais, a INTEGRAL recompra os refe-
ridos apartamentos pelo preço, porque havia vendido.

Ao serem elaboradas as escrituras de recom-
pra, no texto, faz-se menção que:

"A Integral recompra o apartamento pelo pre-
ço porque havia vendido, por não convir mais
às contratantes a efetivação daquela transa-
ção e pela presente e na melhor forma de di-
reito, de comum e recíproco acordo, rescin-
dem e distratam entre si dita escritura, re-
cebendo ela OUTORGANTE, DA OUTORGADA, em de
volução, a referida importância de Cr\$.....
51.380.000,00 (cinquenta e hum milhões,



trezentos e oitenta mil cruzeiros) que representa tudo quanto havia pago".

Se a NOVO LAR, recebeu, em devolução, a referida importância de Cr\$ 51.380.000,00 é mais que evidente que pagou a referida importância quando da compra dos apartamentos.

Com a recompra por parte da Integral, dos referidos apartamentos, a NOVO LAR, recebeu em dinheiro, o valor dos apartamentos. Posto isto, como a NOVO LAR, já havia recebido, em notas promissórias, o valor de parte da venda do terreno, toda a transação, foi efetuada, a dinheiro, como exige a Lei nº 1950, de 14 de julho de 1982, art. 1º, alínea II, no mesmo exercício.

Anexamos cópia de uma das rescisões (doc. 1 em anexo), sendo que todas foram legalmente escrituradas. Na ocasião, o DD. Fiscal levou consigo os livros para melhor exame e comprovou-se tais fatos.

Observe-se que toda a transação foi efetuada dentro do ano de 1984, quando o § 1º do art. 1º do Decreto-lei nº 1950, de 1982, a venda poderia ser efetuada com um prazo de até 3 anos.

É mais que evidente, que não houve qualquer sonegação de imposto por parte da NOVO LAR, tendo-se cumprido integralmente toda a legislação do Decreto-lei nº 1950."

7.1 Finalizando, pediu o provimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Conselheiro RICHARD ULRICH KREUTZER, Relator:

O recurso é tempestivo.

2. Para fins de gozo do benefício fiscal instituído pelo Decreto-lei nº 1950/82 a recorrente deveria ter alienado os imóveis em questão integralmente em dinheiro, como claramente estabelece o inciso II do artigo 1º do DL. nº 1950/82.

3. Conforme o contrato particular de compra e venda de
fls. 18/19 o imóvel vendido foi pago:

a) Cr\$ 300.530.000, representados por uma nota promissória com vencimento para o dia 20.02.84;

b) Cr\$ 300.000.000, representados por uma nota promissória com vencimento para o dia 03.08.84, valor este corrigível monetariamente; e

c) Cr\$ 1.199.470.000,00 pela dação em pagamento de
vinte apartamentos.

4. No Auto de Infração consta a expressão dação em pagamento pela simples razão de a própria recorrente tê-la usado no contrato particular por ela firmado. Examinando o referido contrato particular de compra e venda, entendo que se trata antes de um contrato de troca, nos termos do artigo 1.164 do Código Civil. No entanto, se contrato de compra e venda com dação em pagamento, conforme terminologia usada no mesmo, ou se contrato de troca, ou de permuta conforme terminologia fiscal, o seu efeito tributário é o mesmo. A propósito desta matéria a Portaria M.F. nº 142, de 16.06.82, esclareceu em seu item 8:

"8. A isenção prevista nos arts. 1º e 2º do Decreto-lei nº 1950/82 somente se aplica se a escritura pública registrada no cartório de imóveis competente referir-se a contrato de compra e venda, não abrangendo as hipóteses de dação em pagamento, permuta, etc."

4.1 No caso do presente recurso houve um contrato em que o pagamento foi convencionado, em termos redondos, um terço em dinheiro e dois terços mediante a entrega de vinte apartamentos. Onde o alegado pagamento integral em dinheiro? A recorrente sequer apresenta qualquer informação sobre cheque que tivesse sido emitido para pagamento dos vinte apartamentos ou extrato bancário que ateste a movimentação de recurso financeiros. Inadmissível, a meu ver, alegação que teria havido movimentação física de numerário, quer pelo vo

lume de dinheiro envolvido, quer pelos aspectos de segurança.

4.2 Ao julgar o presente recurso não se pode esquecer que o artigo 111 da Lei nº 5.172, de 25.10.66 - Código Tributário Nacional, determina que deve ser interpretada literalmente a legislação tributária que dispunha sobre outorga de isenção.

4.3 Poder-se-ia alegar que válidas são apenas as escrituras públicas e não o contrato particular. O primeiro ato firmado foi o contrato particular de compra e venda, de fls. 18/19, firmado em 03 de fevereiro de 1984; as escrituras públicas são de data posterior. Sob o aspecto tributário válido é o contrato particular. Determina o artigo 100, e seu parágrafo 1º, do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Decreto-lei nº 85.450, de 04.12.80 - RIR/80:

"Art. 100 - Caracterizam-se a aquisição e a alienação pelos atos de compra e venda, de permuta, de transferência do domínio útil de imóveis foreiros, de cessão de direitos, de promessas dessas operações, de adjudicação ou arrematação em hasta pública, pela procuração em causa própria, ou por outros contratos afins em que haja transmissão de imóveis ou de direitos sobre imóveis (Decreto-lei nº 1.381/74, art. 2º, § 1º).

§ 1º - Data de aquisição ou de alienação é aquela em que for celebrado o contrato inicial da operação imobiliária correspondente, ainda que através de instrumento particular (Decreto-lei nº 1.381/74, art. 2º, II).

4.3.1 Embora a norma supra transcrita esteja inserida no capítulo das empresas individuais, o entendimento acima é reforçado pelo disposto no subitem 10.1 da I.N. - SRF nº 84, de 20.12.79, a qual estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis. Diz o referido subitem:

"10.1 - Considera-se efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda."



4.3.2 No pertinente à alegação da recorrente que o contrato particular é um documento que nunca foi registrado no cartório de imóveis e sequer tem as firmas reconhecidas (item 15 da impugnação) tal fato não invalida o referido contrato, pois é inconteste que ele existe e, mais, foi expressamente ratificado na escritura de compra e venda de fls. 40/42, conforme se lê no final do anverso da folha 41 e início do verso dessa mesma folha, onde inclusive consta que o contrato particular foi registrado no 2º Ofício do registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro.

5. A recorrente pretende infirmar o lançamento, argumentando que a venda do terreno e as compras dos apartamentos teriam sido em dinheiro. Reporta-se ao subitem 2.1 das escrituras de promessa de cessão de direitos dos vinte apartamentos redigidos conforme transcrição parcial a seguir, divergindo apenas quanto aos valores:

"... perfazendo o preço total, certo e ajustado de Cr\$ 51.390.000,00, do qual já recebeu Cr\$ 51.380.000,00, do qual dá quitação para não mais reclamar a qualquer título."

Ora, o trecho transcrito apenas diz que a vendedora recebeu, mas não diz como. E o recebimento, como se sabe, foi mediante a entrega de imóvel antes pertencente à recorrente.

6. No que tange ao argumento da recompra dos apartamentos pela Integral Rio S.A. vale aqui a observação já feita em 4.1 deste voto, no sentido de que a recorrente não comprova a emissão de cheque que tenha sido emitido para o pagamento dos referidos apartamentos nem apresenta extrato bancário que evidencie a movimentação dos recursos financeiros. Vale, ainda, a observação que é inadmissível a alegação que teria havido a movimentação física do numérico, quer pelo volume do dinheiro envolvido, quer pelos aspectos de segurança.

6.1 Admitindo, apenas para argumentar, que efetivamente tivesse ocorrido o pagamento em dinheiro dos referidos apartamentos, ainda assim o lançamento deveria ser mantido, pois a transação

válida que gerou os devidos efeitos tributários foi a realizada con
forme o contrato particular de 03 de fevereiro de 1984, que, confor
me já evidenciado neste voto, não correspondeu a pagamento integral
mente em dinheiro.

7. De todo o exposto, voto por negar provimento ao recurs
so.

Brasília-DF., em 09 de maio de 1988.



RICHARD ULRICH KREUTZER

- RELATOR