MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEXTA CÂMARA

Processo nº.	:	10166.015339/98-12
Recurso nº.	:	121.308
Matéria:	:	IRPF - Ex.: 1998
Recorrente	:	EDUARDO DOS SANTOS
Recorrida	:	DRJ em BRASÍLIA - DF
Sessão de	:	12 DE JULHO DE 2000
Acórdão nº.	:	106-11.382

IRPF - GANHO DE CAPITAL - ALIENAÇÃO POR PERMUTA - Só se caracteriza a permuta, quando há documentos que comprovem sua real ocorrência.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por EDUARDO DOS SANTOS.

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso para excluir da base de cálculo a parcela de ganho de capital apurado com base em permuta, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

DIMAS RODRIGUES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE

THAISA JANSEN PEREIRA
RELATORA

FORMALIZADO EM: 28 AGO 2000

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITTO, LUIZ FERNANDO OLIVEIRA DE MORAES, ORLANDO JOSÉ GONÇALVES BUENO, ROMEU BUENO DE CAMARGO, RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO e WILFRIDO AUGUSTO MARQUES.

Processo nº. : 10166.015339/98-12
Acórdão nº. : 106-11.382

Recurso nº. : 121.308
Recorrente : EDUARDO DOS SANTOS

RELATÓRIO

Eduardo dos Santos, já qualificado nos autos, recorre da decisão da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília, da qual tomou conhecimento em 05/11/99 (fl. 74-verso), por meio do recurso protocolado em 07/12/99 (fls. 76 a 81).

O contribuinte foi autuado em virtude da ocorrência de ganho de capital na alienação de dois imóveis, um deles por permuta com torna e o outro através de venda simples, nos quais participou com 50% dos recursos envolvidos, pois a outra metade foi arcada por Norma Pereira dos Santos, sua companheira.

O primeiro caso refere-se a troca do imóvel da rua Senador Vergueiro por outro situado na rua Bolívar, ambos na cidade do Rio de Janeiro, com o recebimento de R$ 90.000,00 a título de torna.

O segundo caso trata da venda de um apartamento localizado na SQS 316, Bloco A, em Brasília, pelo valor de R$ 320.000,00.

O contribuinte em sua impugnação afirma que a primeira transação não foi de permuta, mas a segunda deve ser considerada como troca. Para demonstrar essa inversão nas considerações da fiscalização, assim alega:

- Em março vendeu o apartamento da rua Senador Vergueiro à Sra. Ulrike Proença Backhaus por R$ 170.000,00. Como sinal e princípio de pagamento (fls. 31 e 32), recebeu R$ 10.000,00 em 25/03/97. Conforme registrado no "Recibo Particular de Promessa de Compra e Venda"(fls. 28 a 30), recebeu, em

17/04/97, R$ 60.000,00 e ainda obteve a promessa de subestabelecimento de procuração que lhe daria poderes para transferir o apartamento da rua Bolívar, no valor de R$ 80.000,00. Porém essa procuração não foi feita e portanto só em novembro de 1998 foi possível obter uma outra diretamente da pessoa que ainda constava no registro do imóvel como proprietária. Em 17/07/97, recebeu os últimos R$ 20.000,00 previstos no documento de fls. 28 a 30;

- Por essas razões, o contribuinte entende que não houve permuta mas tão somente a venda do referido imóvel;
- Os imóveis de Brasília foram permutados com uma torna, paga por ele e sua companheira, no valor de R$ 40.000,00 conforme recibos de fls. 56 e 57. O valor por ele declarado, quanto ao imóvel dado em troca, constou de sua Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física – ex. 97 e correspondia a R$ 170.000,00. Somado o valor da torna (R$ 40.000,00), em sua Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física - ex. 98 fez constar como valor de seu novo imóvel o equivalente a R$ 210.000,00.
- Prova da permuta são as procurações (fls. 54 e 55), assinadas no mesmo dia, feitas entre os proprietários dos dois imóveis. Uma delas autorizava a venda do imóvel pertencente ao contribuinte e à sua companheira (SQS 316 – Bloco A) somente aos proprietários do outro imóvel: Sr. Oscar Francisco Sanchez Osella e Ana Velia de Sanchez Osella. A outra permitia a alienação da casa (SHIS, QI 26, cj. 15. casa 14) somente ao Sr. Eduardo dos Santos e Norma Pereira dos Santos;
- Solicitou a determinação de diligência para que: 1. o Sr. Oscar Francisco Osella e a Sra. Ana Velia Velez de Sanchez Osella fossem *"intimados a comprovar haverem efetivamente recebido os R$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais) argumentados pelo AFTN responsável pelo lançamento em tela, ou se pronunciem a respeito de que tipo de operação imobiliária"* com

ele fizeram; 2. no caso de não haver resposta dos intimados, que seja esclarecida junto ao Banco Itaú, a transação de que trata o Contrato nº 09502600 (fls. 34 a 39).

A Delegacia da Receita Federal de Julgamento, ao analisar a impugnação, decidiu por julgar o lançamento procedente e assim argumentou:

- Preliminarmente é de se negar o pedido de diligência por julgá-la prescindível, em vista dos dados juntados aos autos. Fundamentou-se no art. 16, do Decreto nº 70.235/72;
- Não procede a alegação do contribuinte quando justifica serem contratos de compra e venda os relativos aos imóveis do Rio de Janeiro, pois o fato de só ter conseguido alienar o apartamento da rua Bolívar (objeto recebido em troca) em novembro de 1998, não descaracteriza a transação por permuta. Se preferiu não escriturá-lo e transferi-lo a outrem no ano seguinte *"é circunstância irrelevante para o presente processo"*.
- A permuta nesse caso está caracterizada pelo contrato de promessa de compra e venda do imóvel da rua Senador Vergueiro (fls. 28 a 32);
- *"... não é verdade que o apartamento da Rua Senador Vergueiro tenha sido alienado sem lucro. A torna de R$ 90.000,00 recebida na negociação é a prova inequívoca do ganho de capital..."*;
- Quanto ao imóvel da SQS 316, não ficou suficientemente provada a permuta com o imóvel do Lago Sul, pois pelo contrato de fls. 34 a 39, assinado pelo contribuinte, no qual não há menção à permuta com qualquer outro imóvel, aquele teria sido vendido por R$ 320.000,00;
- Pelo que se depreende dos documentos de fls. 34 a 47, *"foram acordadas duas compra e vendas e não uma permuta. **Os** referidos contratos são inclusive divergentes em datas, não se*

podendo conceber uma permuta realizada em dois momentos distintos";

- As procurações de 03/03/97 (fls. 54 e 55) "*não podem prevalecer sobre os contratos celebrados*", além de não fazerem referência à modalidade de alienação por permuta;
- Se não há, até o momento, escritura da casa em seu nome, "*a prova do negócio continua repousando sobre os contratos celebrados*".

A Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília cita ainda em sua decisão alguns acórdãos deste Conselho de Contribuintes que corroboram com seu entendimento.

Depois de recolher o valor relativo à garantia de instância(fl. 75), o Sr. Eduardo apresentou seu recurso (fls. 76 a 81), no qual se manifesta de acordo com a síntese abaixo, onde chama de caso A, a transação que envolveu o imóvel da rua Senador Vergueiro, e caso B, a negociação dos imóveis de Brasília:

- "*... no CASO A, o Fisco viu permuta onde o contribuinte sustenta ter havido compra e venda, ao passo que, no CASO B, o Fisco afirma tratar-se de compra e venda e o contribuinte segue reiterando que houve, simplesmente, troca ou permuta*";
- No caso A o contribuinte e o seu cônjuge alienaram o imóvel da rua Senador Vergueiro e adquiriram o apartamento da rua Bolívar, ocasião em que receberam em dinheiro três parcelas no valor total de R$ 90.000,00 e R$ 80.000,00 relativo ao imóvel recebido;
- Como o valor em dinheiro é maior que o do bem, aplica-se a regra objetiva, que segundo Pontes de Miranda e Orlando Gomes diz respeito à identificação de permuta somente nos casos em que o valor do bem superar o montante de dinheiro envolvido, o que não é o caso.

- Quanto ao caso B, apesar de o próprio autuante ter achado verossímil a explicação dada pelo recorrente, preferiu a verdade documental que atesta a venda do apartamento em 18/06/97 e a compra da casa em 21/02/97;
- Em sua Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física – ex. 98, consta a alienação do apartamento por R$ 170.000,00 e a aquisição da casa por R$ 210.000,00, portanto com a torna no valor de R$ 40.000,00;
- *"Os valores de R$ 340.000,00 (casa) e R$ 320.000,00 (apartamento), extraídos de documentos coletados pela Fiscalização, forma mencionados para fins de financiamentos etc., mas não foram realmente seguidos pelos contratantes na fixação valorativa que orientou a permuta."* (sic);
- Seria *"falta de bom senso"* efetuar compra e venda se a permuta era o remédio jurídico;
- É passível de reparo a afirmação da autoridade julgadora "a quo" quando diz não ser concebível uma permuta em dois momentos distintos, pois a execução dos contratos de compra e venda ou permuta, *"como a tradição ou transcrição, podem ter, perfeitamente, momentos e instrumentos não contemporâneos";*
- O que se expôs com relação à permuta é válido para os valores R$ 210.000,00 (casa), em troca dos valores R$ 170.000,00 (apartamento), mais R$ 40.000,00 (torna), assim como pelos valores atribuídos pela fiscalização de R$ 340.000,00 (casa) e R$ 320.000,00 (apartamento);
- A jurisprudência administrativa enfocada na decisão de primeira instância corrobora os argumentos de sua defesa.

É o Relatório.

V O T O

Conselheira THAISA JANSEN PEREIRA, Relatora

Como se observa dos autos, o litígio foi instaurado em razão de que no caso em que o fisco entende ter havido permuta, o contribuinte alega simples compra e venda e ao contrário no outro caso, onde o fisco concebe ter ocorrido compra e venda, o Sr. Eduardo dos Santos afirma ter se concretizado uma permuta.

Analisaremos em primeiro lugar a transação comercial que envolveu os imóveis da rua Senador Vergueiro, que pertencia ao contribuinte, e o apartamento da rua Bolívar, que juntamente com R$ 90.000,00 passaram a lhe pertencer.

O apartamento da rua Senador Vergueiro entrou na negociação com o valor de R$ 170.000,00 e o da rua Bolívar pelo valor de R$ 80.000,00.

Os documentos que se referem a esse caso são os seguintes:

- "Recibo Sinal e Princípio de Pagamento" (fls. 31 e 32), firmado pelo Sr. Eduardo dos Santos e Sra. Norma Pereira dos Santos, que atesta o recebimento dos R$ 10.000,00 como sinal e princípio de pagamento e estabelecem as demais regras acordadas para pagamento do restante conforme documento descrito a seguir;
- "Recibo de Complemento Sinal e Princípio de Pagamento" (fl. 28 a 30), no qual o Sr. Eduardo e a Sra. Norma Pereira dos Santos atestam o recebimento de R$ 60.000,00 da Sra. Ulrike Proença Backhaus como parte do pagamento do imóvel da rua Senador Vergueiro. Nele consta que o preço total é de R$ 170.000,00, sendo que R$ 10.000,00 já foram recebidos em 25/03/97, e que

"neste mesmo ato, recebem e dão quitação como complemento de pagamento o imóvel situado na rua Bolívar, número 106, apartamento 301, em Copacabana de propriedade da compradora", pelo valor de R$ 80.000,00. Acrescenta ainda que até 90 dias será pago o saldo restante de R$ 20.000,00;

A Instrução Normativa SRF nº 107/88 dispõe em seu item 1.1:

"Para fins desta Instrução Normativa, considera-se permuta toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, ainda que ocorra, por parte de um dos contratantes, o pagamento de parcela ***complementar*** *em dinheiro, aqui denominada 'torna'."* (grifo meu).

O termo complementar por si só indica que a parcela em dinheiro não deve ser de maior significância do que o bem permutado.

Parece-me que esse é o motivo, ou um dos motivos, que a doutrina citada pelo contribuinte pressupõe dois entendimentos.

Um deles se baseia no valor da torna em dinheiro comparada com o valor do imóvel, que somados totalizam o preço do bem da outra parte. Se o imóvel corresponde a valor menor que o montante em dinheiro, fica caracterizado o contrato como não sendo permuta. Esse é o argumento do contribuinte.

Por outro lado, uma outra maneira de se verificar se houve permuta ou não, é através de pesquisa das diversas circunstâncias e do pensamento dos contratantes. Com relação ao Sr. Eduardo dos Santos é clara sua manifestação de que neste caso não houve permuta. Nos recibos (fls. 28 a 32) não aparece a palavra permuta ou qualquer outro termo que a indique. Não está portanto evidenciado o intuito da troca.

Observamos que em nenhuma das hipóteses de verificação da ocorrência da permuta ela se configura, além do que a própria Instrução Normativa

da Secretaria da Receita Federal (nº 107/88) se refere à toma como complemento. Nesse caso a parte em dinheiro é o principal, sendo o apartamento da rua Bolívar mero complemento, entendimento este endossado pelos documentos apresentados, que não admitem a transação como permuta.

Acrescente-se a esse fatos que a(s) escritura(as) não constam dos autos, portanto não se dispõe do elemento decisivo de prova do tipo da negociação, pois para configurar claramente a permuta, lá deveria estar discriminado.

No outro caso, o da venda do imóvel da SQS 316 e da aquisição da casa da SHIS QI 26 (Lago Sul), estão presentes os seguintes documentos:

- Contrato nº 09502600 – "Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia Hipotecária e Outra Avenças", com força de escritura pública (fls. 34 a 39), no qual participam o Banco Itaú S/A, como credor hipotecário, o Sr. Eduardo dos Santos e a Sra. Norma Pereira dos Santos, como vendedores, e a Sra. Ana Velia Velez de Sanchez Osella e o Sr. Oscar Francisco Sanchez Osella, como compradores, e tendo por objeto a venda e a compra do imóvel da SQS 316. À fl. 35, está discriminada a forma de pagamento, correspondendo R$ 190.000,00 a recursos próprios dos compradores e R$ 130.000,00 relativo ao financiamento acordado. O total, portanto, perfaz o montante de R$ 320.000,00. A data da assinatura desse documento é 18/06/97;
- "Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial", no qual constam como vendedores o Sr. Oscar Francisco Sanchez Osella e a Sra. Ana Velia Velez de Sanchez Osella, e como compradores o Sr. Eduardo dos Santos e a Sra. Norma Pereira dos Santos. O imóvel em questão é a casa da SHIS QI (Lago Sul) e foi negociado pelo valor total de R$ 340.000,00, sendo R$ 300.000,00 no ato da assinatura (21/02/97) e R$ 40.000,00 até 18/03/97.

Como se observa, existem dois documentos distintos assinados em datas também diferentes – a venda em 18/06/97 e a aquisição, praticamente quatro meses antes, em 21/02/97. Não existe qualquer menção de que a negociação seria por permuta.

O contribuinte informou em sua Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física – ex. 98, que a alienação se deu por permuta, na qual seu imóvel entrou por R$ 170.000,00, tendo pago ainda R$ 40.000,00 a título de torna, para receber em troca a casa no valor de R$ 210.000,00. Afirma ainda que os valores que constam do contrato, R$ 340.000,00 (casa) e R$ 320.000,00 (apartamento), não são verdadeiros, posto que *"foram mencionados para fins de financiamentos, etc."*

Ora, não basta a simples informação unilateral em sua Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física, ou sua tão somente afirmação, para desqualificar o "Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia Hipotecária e outras Avenças", que é um documento com força de escritura pública (fls. 34 a 39), conforme o art. 61 da Lei nº 4.380/64 e posteriores alterações, e negar validade ao "Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial" assinado pelo próprio contribuinte, sua companheira, os vendedores e mais dois advogados como testemunhas.

A alegação de que seria *"falta de bom senso"* efetuar compra e venda se a permuta seria o remédio jurídico, não pode ser apreciada por este Conselho, pois estaríamos emitindo juízo de valor e decidindo contra as provas do processo.

Pelo exposto e por tudo mais que do processo consta, conheço do recurso por tempestivo e interposto na forma da lei, e voto por DAR-lhe provimento PARCIAL para considerar a transação relativa a venda do imóvel da rua Senador Vergueiro como negociação de simples venda, sem a configuração da permuta.

Sala das Sessões - DF, em 12 de julho de 2000

THAISA JANSEN PEREIRA