

MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

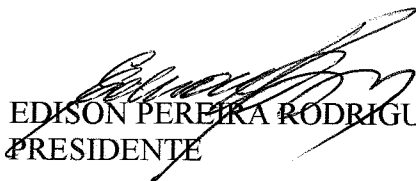
PROCESSO Nº : 10240/000.746/92-18
RECURSO Nº : RP 106-0.309
MATÉRIA : IRPF - EX. DE 1992
RECORRENTE : FAZENDA NACIONAL
INTERESSADO : ADEMIR PERONDI
SESSÃO DE : 16 de setembro de 1996
ACÓRDÃO Nº. : CSRF/01-2.043

IRPF - LUCRO IMOBILIÁRIO - VALOR DE ALIENAÇÃO - ESCRITURA PÚBLICA - DESCARACTERIZAÇÃO - ARBITRAMENTO - Para efeito do lucro imobiliário, o valor a ser considerado é o declarado no documento público, o qual se sobrepõe a qualquer outro, inclusive o fixado como base de cálculo para fins de cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), exceto se restar comprovado, de maneira inequívoca, que o valor constante da escritura pública está aquém do preço efetivo da operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova de que a sua lavratura se deu por valor inferior ao real.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto pela **FAZENDA NACIONAL**.

ACORDAM os Membros da Câmara Superior de Recursos Fiscais, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
RELATORA


EDISON PEREIRA RODRIGUES
PRESIDENTE

FORMALIZADO EM: 23 SET 1996

MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: CELSO ALVES FEITOSA, ANTÔNIO DE FREITAS DUTRA, MARIA CLÉLIA PEREIRA DE ANDRADE, CÂNDIDO RODRIGUES NEUBER, VICTOR LUÍS DE SALLES FREIRE, REMIS ALMEIDA ESTOL, VERINALDO HENRIQUE DA SILVA, DIMAS RODRIGUES DE OLIVEIRA, WILFRIDO AUGOSTO MARQUES, MARIA ILCA DE CASTRO LEMOS DINIZ, CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES, MANOEL ANTÔNIO GADELHA E LUIZ ALBERTO CAVA MACEIRA. Ausente justificadamente o Conselheiro AFONSO CELSO MATTOS LOURENÇO,



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

RECURSO Nº : RP/106-0.309
RECORRENTE : ADEMIR PERONDI

RELATÓRIO

O Procurador Representante da Fazenda Nacional junto à Colenda Sexta Câmara do Egrégio Primeiro Conselho de Contribuintes, com fundamento no artigo 34 da Portaria MF nº 182/77 c/c o artigo 4º, inciso I da Portaria MF nº 434.79, apela para esta Câmara Superior de Recursos Fiscais pleiteando a reforma do Acórdão nº 106-05.913, de 04 de outubro de 1993, assim ementado:

“TRPF - CÉDULA “H” - RENDIMENTOS - LUCRO IMOBILIÁRIO - CUSTO DE ALIENAÇÃO - ESCRITURA PÚBLICA X BASE DE CÁLCULO DO ITBI - não provada pelo Fisco a falsidade do preço declarado em Escritura Pública, este não pode ser desconsiderado, ainda que inferior ao estabelecido como base de cálculo do ITBI, resultante de arbitramento do poder tributante correspondente.

Os argumentos condutores do Voto Vencedor podem ser assim sintetizados:

- a Escritura Pública é documento que goza de fé pública. Sendo o preço livremente pactuável entre as partes, o Tabelião se limitará a fazer constar do documento o que lhe foi dito pelos pactuantes- o que pode não refletir a verdade;

- os Fiscos estadual e municipal fizeram constar em suas leis que a base de cálculo dos tributos a eles inerentes, nessas transações, seria a resultante de seus próprios arbitramentos, desconsiderando valores declarados, ainda que em documentos com gozo de fé pública,



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

- para o Imposto de Renda, a base de cálculo continua a ser a renda percebida. Entendo o Fisco que o contribuinte mentiu ao declarar o preço recebido pela venda do imóvel, caber-lhe-ia prová-lo, através dos meios disponíveis, tais como análise de aumento patrimonial, sinais exteriores de riqueza, requisição de extratos bancários, etc ;

- não basta alegar que a base de cálculo do ITBI foi superior, base essa que, inclusive, pode ser contestada.

Sustenta o Procurador da Fazenda Nacional em sua defesa que o Acórdão recorrido merece reforma porquanto dá à matéria em exame solução contrária à legislação de regência, adotando, para tanto, os fundamentos constantes do Voto Vencido do ilustre Conselheiro-Relator José Carlos Guimarães, assim sintetizados:

- a escritura merece fé pública, entretanto, diante de outros documentos, quais sejam, tabelas de valores venais de imóveis para fins de lançamento do IPTU e ITBI, que também merecem fé, porquanto emitidos por órgão público, a credibilidade daquele documento foi colocada em dúvida,

- com base no artigo 20 da Lei nº 7.713, de 1988, a autoridade lançadora, mediante processo regular, poderá arbitrar o valor ou preço da alienação, sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente do de mercado, o valor da alienação informado pelo contribuinte;

- apesar de o recorrente alegar que o valor da operação foi de Cr\$ 7.500.000,00, não traz aos autos nenhum documento capaz de elidir o procedimento fiscal, tal como cópia do cheque emitido pelo comprador ou avaliação contraditória nos moldes do artigo 20 do referido diploma legal;

- no caso, o ônus da prova desloca-se para o recorrente e não o fazendo, é de se acolher o arbitramento efetuado pela autoridade fiscal.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

Ciente, o Sujeito Passivo não ofereceu contra-razões.



É o Relatório.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

VOTO

CONSELHEIRA LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO, RELATORA

O Recurso Especial, conforme constante no despacho de fls. 60, atende aos pressupostos legais de admissibilidade. Deve, portanto, ser conhecido.

A matéria objeto do recurso refere-se à apuração de ganho de capital na alienação de imóvel.

A fiscalização arbitrou o valor do preço da alienação, com base no valor do ITBI, considerando ser o valor constante na escritura pública referente à operação em lide notoriamente diferente ao de mercado, baseando-se, para tanto, nos artigos 16 a 20 da Lei nº 7.713, de 1988.

O artigo 20 da Lei nº 7.713, de 1988, base legal para o arbitramento em análise, tem a seguinte redação, *in verbis*

“Art. 20. A autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrar o valor ou preço, sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente do de mercado, o valor ou preço informado pelo contribuinte, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.”

Constata-se que a Escritura de Venda e Compra (fls. 08) espelha que a operação realizada entre outorgada compradora e o ora recorrente, outorgante vendedor, efetivou-se pelo valor ajustado de Cr\$ 7.500.000,00 (padrão monetário à época).



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

Pelo artigo 20 acima transcrito, constata-se que o arbitramento pode ser levado a efeito quando o valor ou o preço informado pelo contribuinte **não mereça fé**, por notoriamente diferente ao de mercado.

Objetivando conduzir o presente voto, busco as seguintes definições no “Vocabulário Jurídico” de Plácido e Silva, vol. 2, e na “Enciclopédia Saraiva, vol. 33, a seguir reproduzidas, respectivamente:

1- “Escritura Pública é a feita ou provém de funcionário ou oficial público, achando-se revestida de todas as solenidades prescritas em lei.”

2- Pública é a que é feita pelo oficial público, achando-se revestida de todas as solenidades prescritas em lei. Escritura Pública é o instrumento lavrado segundo certas formalidades, por notário, tabelião ou oficial público, autorizado a lhe atribuir fé pública, no lugar onde o ato é lavrado, assinado pelos contratantes e por duas testemunhas, contando a manifestação expressa do convencionado por essas mesmas partes. É o testemunho autêntico de qualquer contrato ou convenção extrajudicial, outorgado pelas partes, lavrada pelo oficial público, redigida com toda a clareza, em língua vernácula, sem emprego de termos impróprios e ambíguos, que possam incidir as partes contratantes em enganos.

.....

Outro não é o ensinamento de João Mendes de Almeida Júnior: “A nossa escritura pública é a mais importante das provas preconstituídas, porque é lavrada por tabelião sobre aquilo que se passa em sua presença e a que assiste....” (Destacou-se).

Vê-se, pois, que a escritura pública é um instrumento de fé pública. Para que esse ato seja descaracterizado pela autoridade fiscal, sob o argumento de que não mereça fé, necessário se faz provar, de plano, que o valor da operação constante naquele ato seja efetivamente notoriamente diferente ao de mercado.

O âmago da questão consiste em se determinar se o arbitramento do valor da alienação, para cálculo do ganho de capital, de que fala o artigo 20 da Lei nº 7.713, de 1988, simplesmente com base no valor atribuído pela Prefeitura Municipal para o cálculo do imposto de

.....



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

transmissão de bens imóveis, enquadra-se no conceito de arbitramento válido, nos moldes daquele dispositivo legal.

Constata-se claramente nos autos que o Fisco não tentou sequer obter provas adicionais que pudessem invalidar o valor da alienação constante nas escrituras públicas de compra e venda do imóvel. Limitou-se a abandonar o valor da alienação para tomar como base da operação o valor avaliado pelo fisco municipal para o cálculo do imposto de transmissão. Constata-se não ter havido uma ação fiscalizadora a fim de se provar que o valor informado na escritura pública não fosse o real, tais como, cheque pago pelo comprador em valor superior ao constante na escritura e efetivamente recebido pelo alienante e/ou acréscimo patrimonial a descoberto em sequência à alienação do imóvel, sem rendimentos efetivamente comprovados.

Não apresentou o fisco nada de concreto que pudesse contestar o valor da alienação apresentado pelo contribuinte, não cabendo ao fisco tão somente desprezar o valor constante em escritura pública, sem outras provas, veementes, de que o preço pactuado não era o real.

Entendo que o acórdão recorrido merece ser ratificado por este Colegiado visto que o presente processo não se trata de arbitramento com base em normas técnicas mas tão somente de lançamento baseado em documentos apresentados pelo próprio recorrente, visto que o ITBI consta na própria escritura de venda do imóvel, razão pela qual caberia ao autuante o ônus da prova em contrário, ou seja, teria o fisco de provar que a Escritura Pública de Venda e Compra não espelhava a realidade dos fatos, apresentando prova concreta que o valor recebido fora superior ao constante no ato ora questionado.

Portanto, ante a inexistência de demonstração em contrário ao procedimento adotado pelo contribuinte, não merece quaisquer reparos o Acórdão prolatado pela Colenda Sexta Câmara, razão pela qual NEGÓ provimento ao Recurso Especial interposto pela Procuradoria da Fazenda Nacional.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS

PROCESSO Nº: 10140/000.746/92-18
ACÓRDÃO Nº: CSRF/01-02.043

É o meu voto.

Sala das Sessões - DF, em 16 de setembro de 1996.



LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO