



MINISTÉRIO DA ECONOMIA, FAZENDA E PLANEJAMENTO

Processo nº 10768/030.767/86-34

Sessão de 17 de abril de 1991

ACORDÃO Nº 103-11.205

Recurso nº: 95.816 - IRPJ - EX. 1983

Recorrente: COMPANHIA IMOBILIÁRIA JARDIM AMÉRICA

Recorrida: DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL NO RIO DE JANEIRO - RJ

CUSTO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS PROMETIDAS EM VENDA

Não exercida a opção pelo diferimento do custo para exercícios posteriores, o lucro bruto da venda de cada unidade será apurado e reconhecido quando contratada a venda, ainda que mediante instrumento de promessa.

Recurso a que se nega provimento.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por COMPANHIA IMOBILIÁRIA JARDIM AMÉRICA.

ACORDAM os Membros da Terceira 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-DF., em 17 de abril de 1991.


MÁRCIO MACHADO CALDEIRA

PRESIDENTE


LUIZ ALBERTO CAVALCANTE

RELATOR

VISTO EM ZAINITO HOLANDA BRAGA
SESSÃO DE: 15 MAI 1991

PROCURADOR DA FAZENDA
DA NACIONAL

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conselheiros: MARIA DE FÁTIMA PESSOA DE MELLO CARTAXO, ANTONIO PASSOS COSTA DE OLIVEIRA, LUIZ HENRIQUE BARROS DE ARRUDA, DÍCLER DE ASSUNÇÃO, ILCENIL FRANCO e VICTOR LUIS DE SALLES FREIRE.

Recurso nº 95.816

Acórdão nº 103-11.205

Recorrente: COMPANHIA IMOBILIÁRIA JARDIM AMÉRICA

R E L A T Ó R I O

COMPANHIA IMOBILIÁRIA JARDIM AMÉRICA, empresa com sede no Rio de Janeiro, RJ, na Rua São Clemente nº 407, CGC MF nº 33.178.138/0001-34, irresignada com a r. decisão de fls., dela recorre a este 1º Conselho de Contribuintes, pleiteando a sua reforma integral.

O auto de infração de fls. foi lavrado em virtude de ter a pessoa jurídica deduzido do seu lucro líquido a parcela relativa a custo de unidades imobiliárias no ano-base de 1982, uma vez que o Fisco entende não terem sido efetuadas as vendas das respectivas unidades no período, tampouco havia custodiado, infringindo-se, assim, os arts. 285 e 387, I, do RIR/80.

A impugnação apresentada centralizou-se na efetividade das vendas, conforme provas de fls. 23/42. Mais, apenas para argumentar, procedente fosse a glosa, o lucro real tributável seria o montante dos custos, deduzido do prejuízo fiscal apresentado no período, conforme declaração de renda que juntou.

O julgador a quo, porém, confirmou parcialmente o lançamento. Aponta a decisão recorrida que as escrituras apresentadas não servem de prova, eis que se tratam de contratos confirmatórios de promessas de compra e venda firmadas em 1978 e 1979. Assim, com base nas IN/SRF nºs 84/79 e 23/83, que consideram realizada a venda quando da assinatura da promessa e em se tratando de venda a prazo, o contribuinte tinha a opção de registrar a receita bruta e os custos em resultados de exercícios futuros e ir transferindo para o resultado de cada período-base,



de acordo com a relação entre o lucro bruto e a receita bruta da venda. Todavia - aduz o Julgador -, isto não foi feito, conforme a declaração apresentada. Prossegue, afirmando que "o contribuinte já não respondera aos termos de intimação de 17/12/85 e 11/06/86, anteriores à glosa, em que o fiscal solicitava exatamente a demonstração do custo das unidades vendidas levado a débito do resultado do exercício encerrado em 1982" (fls. 53). Deu provimento quanto ao pedido de compensação de prejuízos fiscais.

Inconformada, interpôs o presente recurso voluntário quanto à parte mantida da exigência, sustentando, em suma que:

a) jamais afirmou que não tinha custos diferidos em relação ao empreendimento;

b) igualmente, jamais deixou de atender às intimações fiscais que lhe foram apresentadas;

c) mantém registros permanentes de estoques das unidades do empreendimento, de forma a determinar o custo dos imóveis vendidos, conforme poder-se-á perceber através do exame dos seus livros contábeis, cuja diligência requereu;

d) de acordo com o breve histórico do empreendimento e a sua contabilização, restou comprovado que a recorrente registrou devidamente, ano a ano, as receitas e custos, adotando como receita as parcelas recebidas de promessa de venda nos anos anteriores a 1982, ao amparo do art. 287 do RIR/80, eis que se referem a vendas a prazo, para pagamento em prestações;

e) se no montante das receitas do exercício de 1982 estão computadas receitas de acordo com o art. 287 supra citado, correspondente às unidades anteriormente prometidas em venda, é indiscutível que a essas receitas deverão corresponder custos dessas unidades diferidos; e

f) finalmente, se não há custos, porque a decisão recorrida entende que os custos deveriam ser apropriados por ocasião da promessa de venda, também não poderia haver receitas

que nesse caso, também teriam de ser apropriados na data da promessa, como quer a decisão hostilizada.

Através da Resolução nº 103-1.035, de 12.02.90, este Colegiado determinou a realização de diligência no Livro Diário da Recorrente, a fim de que fosse informada a fidedignidade dos lançamentos contidos às fls. 71/72 dos autos, bem como se o livro preenchia os requisitos extrínsecos e intrínsecos de validade da escrituração, tornando-o hábil a suportar a determinação de lucro real na forma da lei.

O resultado da diligência encontra-se incluso aos autos, à fls. 95/125.

É o relatório.

V O T O

Conselheiro LUIZ ALBERTO CAVA MACEIRA, Relator:

A informação fiscal de fls. 125, encerrando a diligência determinada por esta Câmara, confirma os lançamentos no livro Diário em 1982, relativamente à transferência para o resultado do exercício da receita correspondente ao emprêndimento Village das Baronesas, cuja parcela do custo, dita diferida pela Recorrente, fora glosada pelo Fisco.

Contudo, como bem observado na informação fiscal de fls. 52/53, a declaração de renda apresentada (fls. 19/22) não demonstrou transferência de custos registrados em "resultados de exercícios futuros" para o resultado do período-base, com base na relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda.

Isto vem comprovar, pois, que o custo apropriado competia a exercícios anteriores, uma vez não tenha ocorrido a



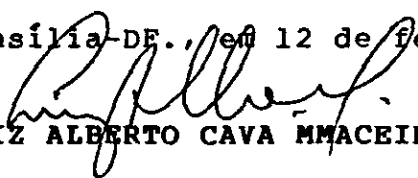
opção pelo diferimento do mesmo, em se tratando de vendas a prazo, pactuadas via promessa de compra e venda em 1978 e 1979, ocasião em que reconheceu-se o lucro bruto da venda de cada unidade (RIR/80, art. 285, § 3º).

Acertada, pois, a r. decisão recorrida em manter a glosa do custo, não merecendo ela qualquer reparo.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É o voto.

Brasília-DF., em 12 de fevereiro de 1990.


LUIZ ALBERTO CAVA MACEIRA - RELATOR