



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 10803.720099/2011-39
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2003-000.312 – 2ª Seção de Julgamento / 3ª Turma Extraordinária
Sessão de 24 de outubro de 2019
Recorrente LUCIANA FRANCINE BOCCHI DE STEFANI
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF)

Ano-calendário: 2006

PAF. NULIDADE DO LANÇAMENTO. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.

Estando devidamente circunstanciadas na decisão recorrida as razões de fato e de direito que a fundamentam, e não ocorrendo cerceamento de defesa, não há motivos para decretação de sua nulidade, devendo ser as questões relacionadas à valoração das provas analisadas quando do exame do mérito das razões recursais.

IRPF. OMISSÃO DE RENDIMENTOS. ACRÉSCIMO PATRIMONIAL A DESCOBERTO. ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS. PRESUNÇÃO LEGAL.

São tributáveis as quantias correspondentes ao acréscimo patrimonial da pessoa física, apurado mensalmente, quando esse acréscimo não for justificado por rendimentos declarados ou comprovados.

Descabe o arbitramento do preço venal imobiliário quando restar comprovado de forma cabal, por documentação hábil e idônea, que a realização de operações de venda e compra por escritura pública ocorreu por valor de mercado, mediante apresentação de avaliação contraditória e eficaz a cargo do contribuinte.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em rejeitar a preliminar suscitada no recurso e, no mérito, em dar provimento ao Recurso Voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Raimundo Cassio Gonçalves Lima - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Raimundo Cassio Gonçalves Lima (Presidente), Gabriel Tinoco Palatinic e Wilderson Botto.

Relatório

Autuação e Impugnação

Trata, o presente processo, de exigência de IRPF apurada nos anos-calendário de 2006, exercício de 2007, no valor de R\$ R\$ 50.991,49, já acrescido de multa de ofício e juros de mora, em razão da omissão de rendimentos caracterizada pelo acréscimo patrimonial a descoberto, em face do excesso de aplicações sobre origens, não respaldado por rendimentos declarados e/ou comprovados, conforme se depreende do auto de infração constante dos autos, o que importou na apuração do imposto sobre rendimentos sujeitos à tabela progressiva no valor de R\$ 22.852,82 (fls. 578/582).

Por bem descrever os fatos e as razões da impugnação, adoto o relatório da decisão de primeira instância – Acórdão nº 09-58.160, proferido pela 4ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Juiz de Fora - DRJ/JFA (fls. 673/683), transcrito a seguir:

Trata o presente processo do Auto de Infração de fls. 578/582, lavrado pela DEFIS São Paulo em 21/12/2011, contra a contribuinte retro identificada, que resultou na cobrança do crédito tributário relativo ao Imposto de Renda Pessoa Física, referente **ao exercício financeiro de 2007, no montante de R\$ 50.991,49, sendo R\$ 22.852,82** de imposto de renda, R\$ 17.139,61 de multa proporcional (passível de redução) e R\$ 10.999,06 de juros de mora calculados até novembro de 2011.

O lançamento em foco decorreu da apuração pela autoridade fiscal da infração **“acréscimo patrimonial a descoberto”**, ocorrida no ano-calendário de 2006, no valor de R\$ 93.502,05, que evidencia excesso de aplicações sobre origens, não respaldado por rendimentos declarados e/ou comprovados, tudo segundo consta no item “Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal” a fls.580 – parte integrante do Auto de Infração ora contestado – e no Termo de Verificação Fiscal de fls.583/596.

Em sua peça impugnatória de fls.610/627, instruída com os elementos de fls.630/668, a contribuinte, por meio de seu procurador nomeado pelo instrumento de fls.628/629, contesta o lançamento efetuado, argumentando, em apertada síntese, que: **Questão Prejudicial na Apuração da Disponibilidade Financeira:** 1) Foram excluídas do Demonstrativo de Evolução Patrimonial as linhas relativas a rendimentos de poupança e aplicações financeiras, “pois, segundo o entendimento da autoridade autuante, estas não representariam, a princípio, disponibilidade financeira, o que apenas ocorreria com o efetivo resgate de valores a crédito de conta/corrente”; 2) Evidente erro material na confecção do Auto de Infração visto que “a exclusão destes valores repercute diretamente na apuração da disponibilidade financeira e, consequentemente, na apuração de eventual crédito tributário”; 3) A conta de investimentos “APLIC DEP CCI FDS INV – CITY”, para aplicação a partir da Conta/Corrente – Citibank, não poderia ter sido desconsiderada visto que “atrela-se de forma indissociável à conta de depósitos como produto acessório, e o redirecionamento de valores para a aplicação, e vice-versa, não significa a retirada da disponibilidade financeira pois os saldos iniciais e finais de cada período representam disponibilidade efetiva de recursos”; 4) “Basta efetuar o cotejo analítico dos valores declarados pela contribuinte com os extratos que lastrearam estes informes para que se verifique que o saldo é considerado tanto em relação aos valores da conta/corrente como da conta investimento, pela acessoriedade desta última, visto comporem, para todos os efeitos, o saldo disponível de forma global”; 5) “A

transferência automática é assinalada tanto na conta/corrente como na conta investimentos, naquela como crédito e nesta como débito, o que comprova, de forma inarredável a indissociabilidade das mesmas e a efetiva disponibilidade financeira, o que não foi considerado pela Fiscalização”; 6) “Declarada e comprovada a existência de aplicações e de contas de investimento, estas representam um direito, compõem o patrimônio e a diferença de saldo do final do ano em relação ao ano anterior para efeitos de variação patrimonial, da mesma forma que rendimentos dessas aplicações devem ser considerados como recurso disponível, com origem na apuração de eventual acréscimo patrimonial a descoberto, se for o caso”; 7) “Para que possa analisar a existência de acréscimo patrimonial a descoberto, a autoridade fiscal deve elaborar demonstrativos de origens e aplicações mensais, usando todas as fontes de rendimentos tributáveis, não tributáveis e/ou tributáveis exclusivamente na fonte, as despesas comprovadas e, ainda, transportando os saldos positivos ou negativos de meses anteriores, de forma a espelhar a realidade dos fatos”; **Maltrato ao Artigo 148 do CTN:** 8) O arbitramento disciplinado no artigo 148 “é apenas técnica inerente ao lançamento, para efeitos de atribuir-se valor a determinado bem, serviço ou ato jurídico e utilizável sempre que os documentos ou declarações do contribuinte sejam omissos ou não mereçam fé”; 9) “A impugnante somente veio a ter conhecimento do arbitramento no ato de ciência do Auto de Infração, quando pode perceber a utilização deste procedimento para efeitos de atribuir-se distinta valoração ao bem imóvel de sua propriedade, isso a partir de Laudo de Avaliação contratado junto à empresa”; 10) “A ela não foi dado o direito de contestar o arbitramento, muito menos de oferecer avaliação contraditória”; 11) “Todos os documentos e informações, no caso, foram oferecidos à autoridade autuante quando das respectivas intimações fiscais, de forma que em relação a nenhum deles pode-se dizer que seja omissos ou não mereça fé”; 12) “Ao não se efetivarem as garantias constitucionais à contribuinte, o processo administrativo fiscal incompatibilizou-se com a Constituição da República, na medida em que a autoridade fiscal desatendeu os princípios de plena defesa e do subsequente contraditório (art.5º, inc.LV), diante da crassa ofensa ao princípio do devido processo legal (art.5º, inc. LIV)”; **Do Laudo Apresentado para Efeitos de Arbitramento:** 13) “Com relação à metodologia utilizada, a empresa lançou mão do Método Direto Comparativo de Dados de Mercado (DCDM), através da análise por estatística descritiva, que permitiu a obtenção, conforme constante do item 07, do Valor de Mercado para Locação”, erro inadmissível; 14) “Não houve menção dos métodos avaliatórios utilizados, nem as fontes pesquisadas, de forma a autorizar a revisão dos valores informados pela contribuinte, não servindo, portanto, como prova documental para fins de arbitramento”; 15) “Nenhum documento foi encartado ao laudo que pudesse atestar, com a devida clareza meridiana, um parâmetro de preço a ser analisado, o que vicia a avaliação, pois, diante da metodologia eleita, a consistência do laudo dependeria da existência concreta de transações do mesmo tipo de imóvel, na mesma época e localização espacial, e em quantidade suficiente para possibilitar a análise de valores, ou seja, uma amostra de dados do mercado imobiliário formada pelos chamados imóveis de referência, que representa toda a variabilidade dos imóveis encontrados na área de avaliação”; **O Lançamento Mascarou Evidente Presunção:** 16) No caso em tela, o Fisco deveria ter demonstrado, através de provas inequívocas, a existência de subvalorização do imóvel, o que não admite presunções; 17) Não há provas materiais nos autos de que a contribuinte tivesse dispensado, para aquisição do bem, valores superiores àqueles constantes de sua declaração de rendimentos, muito menos o recebimento, pelo alienante, de valores destoantes daqueles estabelecidos contratualmente.

Acórdão de Primeira Instância

Ao apreciar o feito, a DRJ/JFA, por unanimidade de votos, julgou parcialmente procedente a impugnação apresentada, para reduzir o imposto de renda lançado ajustando o valor apurado para R\$ 15.230,34.

Recurso Voluntário

Cientificada da decisão em 17/08/2015 (fls. 688), a contribuinte, em 15/09/2015, interpôs recurso voluntário (fls. 690/719), reportando-se e repisando as alegações da peça impugnatória e trazendo outros argumentos, a seguir brevemente sintetizados por meio dos seguintes tópicos:

I – DOS FATOS

. A decisão da DRJ/JFA embora tenha reduzido a base de cálculo dos autos de infração de R\$ 93.502,05 para R\$ 65.783,90, rechaçou todos os argumentos apresentados nas preliminares da impugnação, **que ora são reiterados**.

II – PRIMEIRA TESE: MALTRATO AO ARTIGO 148 DO CTN

III – O LAUDO APRESENTADO É INÁBIL PARA EFEITOS DE ARBITRAMENTO

. O “laudo”, entretanto, é inservível, pois não atendeu aos requisitos da NBR 14.653-2 da ABNT no que diz respeito ao nível de precisão da avaliação, vistoria pesquisas de valores com indicação das fontes e dos elementos relacionados, métodos e critérios utilizados com a justificativa de escolha, determinação do valor final com indicação da data da escolha, data de vistoria, e do laudo além de não ter utilizado de forma idônea: anexos, plantas, documentos fotográficos, pesquisas de valores e outros.

IV – ELABORAÇÃO DE LAUDO PELA RECORRENTE JUNTADA DE DOCUMENTO NOVO AUSÊNCIA DE PRECLUSÃO – PRINCÍPIO DA VERDADE MATERIAL

. Nesse norte, não há dúvidas de que a juntada de documento novo é admitida em fase recursal, notadamente quando não foi oportunizada à parte o direito de se contrapor a documentos produzidos de forma unilateral pela administração.

IV.1 – O FATO RELEVANTE

. Juntamente com o Laudo de Avaliação junta-se ao presente também o Parecer Técnico Discordante, com 50 folhas, que espanca o laudo de Avaliação no qual se baseou a fiscalização para o arbitramento.

V – O LANCAMENTO MASCAROU EVIDENTE PRESUNÇÃO – NÃO HÁ PROVAS DE VARIAÇÃO PATRIMONIAL A DESCOBERTO/OMISSÃO DE RENDIMENTOS

A segunda questão, a prova, a qual foi o real custo dos terrenos:

Não houve omissão ou apresentação de documentos com valores menores do que os efetivamente praticados;

Todos os valores despendidos foram declarados pela recorrente;

Valor do custo de aquisição arbitrado. Não foi proporcionada à recorrente, nem admitida a avaliação contraditória antes da autuação, e depois por ocasião do período da impugnação, final de ano, não houve tempo hábil para fazê-lo.

Requer, ao final, a nulidade da autuação, porquanto demonstrada a inexistência de acréscimo patrimonial a descoberto. Instrui a peça recursal com os documentos de fls. 721/1002.

Processo distribuído para julgamento em Turma Extraordinária, tendo sido observadas as disposições do art. 23-B, do Anexo II do RICARF, aprovado pela Portaria MF nº 343/15, e suas alterações.

É o relatório.

Fl. 5 do Acórdão n.º 2003-000.312 - 2ª Seju/3ª Turma Extraordinária
Processo nº 10803.720099/2011-39

Voto

Conselheiro Wilderson Botto - Relator.

Admissibilidade

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razões por que dele conheço e passo à sua análise.

Preliminares

A Recorrente, em sede de preliminar e reportando-se às razões suscitadas na peça impugnatória, alega haver corrido a nulidade do lançamento e cerceamento do direito de defesa *“por desprezar todos os princípios constitucionais que norteiam o processo administrativo”* e *“infringência ao princípio da plena defesa e, com essa, a inafastável ofensa ao princípio do contraditório”* (fls. 610/627).

Contudo, quanto as preliminares suscitadas, razão não lhe socorre. De início, vale salientar, que o presente feito seguiu os trâmites regulares. A fiscalização atuou dentro da estrita legalidade e no limite institucional de sua competência, inclusive oportunizando à contribuinte prestar as informações e esclarecimentos necessários a condução dos trabalhos fiscais, os quais foram atendidos. O lançamento está claramente motivado e a base legal encontra-se enquadrada, malgrado o inconformismo e insurgência da Recorrente.

Nada obstante, cabe ressaltar que as alegações novamente repisadas nessa seara recursal já foram apreciadas pela DRJ/JFA, estando a decisão recorrida assim fundamentada (fls. 676/678):

Acerca da pretensa violação de princípios constitucionais, há que se observar não ser da competência do julgamento administrativo pronunciar-se a respeito da conformidade da lei, validamente editada pelo Poder Legislativo, a ponto de declarar-lhe a nulidade ou a inaplicabilidade ao caso expressamente previsto, matéria reservada ao Poder Judiciário, seja no controle concentrado, seja no controle difuso.

Neste contexto, a autoridade administrativa, por força de sua vinculação ao texto da norma legal, e ao entendimento que a ele dá o Poder Executivo, deve limitar-se a aplicá-la, sem emitir qualquer juízo de valor acerca da sua constitucionalidade ou outros aspectos de sua validade. Em verdade, o julgamento administrativo, segundo o sistema de autocontrole da legalidade dos atos administrativos, consiste em examinar se os lançamentos fiscais são consentâneos com as normas legais vigentes.

Esse posicionamento encontra-se atualmente ratificado pela legislação que rege o Processo Administrativo Fiscal, de acordo com artigo 26-A do Decreto nº 70.235/1972:

(...)

No tocante a alegação de nulidade do lançamento, cumpre destacar o artigo 59 do Decreto nº 70.235/72, balizador do Processo Administrativo Fiscal, a seguir transcrito:

“Art. 59 – São nulos:

I – os atos e termos lavrados por pessoa incompetente;

II – os despachos e decisões proferidos por autoridade incompetente ou com preterição do direito de defesa.”

Pela leitura do inciso I do Comando Legal supratranscrito, depreende-se que basta que os atos e termos processuais tenham sido lavrados por pessoa competente para que

sejam considerados válidos, esclarecendo-se que esses atos e termos são os chamados, no processo civil, despachos de mero expediente, sem qualquer carga decisória. Note-se quanto às decisões – e a lei não faz qualquer distinção e, portanto, está-se tratando aqui, também, das decisões interlocutórias – são tratadas no inciso seguinte. Delas é exigido, para que sejam tidas como eficazes, terem sido proferidas por autoridade competente e sem preterição no direito de defesa do requerente.

Examinando o presente processo, observo que o Termo de Início de Ação Fiscal e os demais Termos de Fiscalização, bem como o Auto de Infração, estão embasados na legislação tributária pertinente, citada expressamente nos mencionados documentos, os quais foram expedidos por pessoa e autoridade competentes para assim proceder; que a contribuinte foi devidamente intimada e cientificada do Auto de Infração lavrado, resguardando-lhe os prazos legais para apresentar os esclarecimentos solicitados pelo Fisco e a impugnação ora apreciada; que o processo se encontra instruído com todas as peças indispensáveis, cujos requisitos correspondem à perfeita descrição exigida pelo artigo 10 do Decreto nº 70.235/72 alterado pela Lei nº 8.748/93.

Assim sendo, a autoridade lançadora agiu com estrita observância das normas legais que regem a matéria em questão, não tendo como se enquadrar o lançamento em tela nas disposições contidas no precitado artigo.

Quanto a possível cerceamento do direito de ampla defesa, entendo que também não assiste razão à contribuinte. A autoridade fiscal não cometeu nenhuma arbitrariedade.

As normas reguladoras da constituição do crédito tributário permitem à autoridade fiscal, se necessitar de esclarecimentos ou informações, tomar a iniciativa de solicitá-los ao contribuinte e, a seu prudente critério, aceitá-los ou refutá-los. O importante nos procedimentos de lançamento é que a autoridade fiscal apure a infração, visto que, para manifestar-se sobre o que foi apurado, o contribuinte tem seu momento próprio ao instaurar-se o contencioso administrativo, também previsto no Decreto nº 70.235/1972.

A oportunidade de manifestação do impugnante não se exaure na etapa anterior à efetivação do lançamento. Pelo contrário, na busca da preservação do direito de defesa do contribuinte, o processo administrativo fiscal, regulado pelo Decreto nº 70.235/72, estende-se por outra fase, a fase litigiosa, na qual o autuado, inconformado com o lançamento que lhe foi imputado, instaura o contencioso fiscal mediante apresentação de impugnação ao lançamento, quando as suas razões de discordância serão levadas à consideração dos órgãos julgadores administrativos, sendo-lhe facultado pleno acesso à toda documentação constante do presente processo.

Observo, ainda, que a interessada, ao expor seus argumentos na peça contestatória de fls.610/627, demonstra amplo conhecimento da infração que lhe fora imputada.

Nessas circunstâncias, esvai-se qualquer argumentação do impugnante no sentido de questionar a validade do presente lançamento.

Por tais razões, e restando clarividente o enfrentamento direto e objetivo na decisão recorrida das questões novamente pautadas, rejeito as preliminares suscitadas.

Mérito

Da variação patrimonial a descoberto apurada:

A Recorrente insurge-se contra a decisão que manteve parcialmente a autuação, alusiva a omissão de rendimentos caracterizada pelo acréscimo patrimonial a descoberto em face do excesso de aplicações sobre origens, não respaldado por rendimentos declarados e/ou comprovados, buscando, por oportuno, nessa seara, obter nova análise do todo processado, agora lastreado nas razões e documentos trazidos com a peça recursal, que em essência, repisou e complementou as alegações contidas na impugnação.

Por seu turno, a DRJ/FFA, assim entendeu acerca da matéria (fls. 680/682):

Como se sabe, os procedimentos da autoridade fiscalizadora têm natureza inquisitória não se sujeitando ao contraditório os atos lavrados nesta fase. Somente depois de lavrado o Auto de Infração e instalado o litígio administrativo é que se pode falar em obediência aos ditames do princípio do contraditório e da ampla defesa. No presente caso, a oportunidade de exercer tal direito deu-se quando a interessada foi intimada a tomar ciência do Auto de Infração acompanhado do respectivo Termo de Verificação de Infração que, nos itens 06 e item 07, justifica a utilização do referido Laudo de Avaliação. Dessa maneira, poderia a contribuinte, iniciado o litígio com a lavratura do Auto de Infração e protocolização de sua impugnação, **apresentar outro laudo de avaliação que contraditasse as informações contidas no Laudo de Avaliação solicitado pelo Fisco, o que não foi feito**. Assim sendo formalizado o processo e tendo a contribuinte tido acesso ao inteiro teor do seu conteúdo, não há que se falar em cerceamento de defesa.

(...).

As informações contidas na Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 13/05/2006, cópia apensada às fls.264/271, foram desconsideradas pelos fiscais-autuantes **diante do conteúdo do referido Laudo de Avaliação, tendo sido considerado como “Arbitramento do Valor de Custo dos Terrenos – Jarinu/SP” a importância de R\$ 96.354,13**, valor este anotado como “aplicação de recursos” para o ano-calendário de 2006 na respectiva planilha de análise da evolução patrimonial da contribuinte, levando à conformação do “acréscimo patrimonial a descoberto” que foi objeto do presente lançamento.

Entendo que a existência de um Laudo de Avaliação elaborado por empresa idônea com profissionais habilitados para executar tal atividade, mediante solicitação da própria Secretaria da Receita Federal do Brasil, atribuindo ao imóvel avaliado valor incompatível com o valor informado na correspondente escritura pública, é razão suficiente para se abandonar o valor declarado e se proceder ao arbitramento, conforme determina o artigo 148 do Código Tributário Nacional. Nesse contexto, a utilização do valor apontado pelo Laudo de Avaliação para fins de Análise da Variação Patrimonial reputa-se correta, **a menos que uma avaliação contraditória demonstrasse critério melhor, conforme se depreende do artigo 124 do RIR/1999 vigente**.

A contribuinte, conforme análise da peça impugnatória, limitou-se a contestar a possibilidade de desconsideração das informações levadas a registro **sem, no entanto, apresentar avaliação contraditória, conforme determina a lei**, restringindo-se a reafirmar o conteúdo da Escritura Pública de Venda e Compra, que, como visto, está em contradição com o Laudo de Avaliação de fls. 534/543.

De início, vale destacar que no processo administrativo fiscal, os princípios da verdade material, da ampla defesa e do contraditório devem prevalecer, sobrepondo-se ao formalismo processual, sobretudo quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento, ou mesmo questionado pela decisão recorrida, caso em que é cabível a revisão do lançamento pela autoridade administrativa.

Nesse ponto, o art. 149 do CTN determina ao julgador administrativo realizar, de ofício, o julgamento que entender necessário, privilegiando o princípio da eficiência (art. 37, *caput*, CF), cujo objetivo é efetuar o controle de legalidade do lançamento fiscal, harmonizando-o com os dispositivos legais, de cunho material e processual, aplicáveis ao caso, calhando aqui, nessa ótica, por pertinente e indispensável, a análise da documentação trazida pela Recorrente.

Pois bem. Do cotejo dos documentos ora carreados aos autos, aliado aos fundamentos contidos no voto condutor da decisão recorrida (fls. 681/682) e atendo às

informações fiscais contidas no Termo de Verificação de Infração (fls. 583/596), me convenço que a pretensão recursal merece, de fato, prosperar.

Veja-se os fatos. Por meio do laudo de avaliação realizado pela empresa Avalibens Engenharia e Avaliação Patrimonial Ltda. (fls. 534/569) – realizado por solicitação da Superintendência Regional da RFB da 8ª Região Fiscal para instruir a ação fiscal movida contra a contribuinte, em cumprimento ao MPF-F nº 08.1.90.00.2011.00515-6, expedido em 18/02/2011 – foi apurado o em relação ao **terreno com área da 5.965,22m**, de propriedade da Recorrente e de sua irmã, situado na Alameda Belém, composto pelos lotes nº 417, 418, 419, 420, 421, 422 e 440 da Quadra Q, da Esplanada do Carmo, Comarca de Atibaia, no município de Janirú/SP, **o valor de mercado de R\$ 376.700,00**, tendo sido utilizado o método direto comparativo de dados de mercado (DCDM) com a análise por estatística descritiva, cuja pesquisa foi realizada no mês de dezembro/2011.

Vale ressaltar, por pertinente, que o laudo contempla uma planilha com pesquisa de mercado (fls. 545), onde se registra, dentre outros parâmetros, que foram colhidas informações dos Srs. **Emerson e José, os quais informaram o preço venal, nos valores de R\$ 25.000,00 (2006) e R\$ 90.000,00 (2009), que atualizados para base/2006, perfizeram a monta de R\$ 25.000,00 e R\$ 71.444,90, respectivamente.**

Tais valores foram considerados pela autoridade fiscal quando do arbitramento do valor de custo do imóvel avaliado, que importou na mensuração do custo de aquisição de **R\$ 93,00 por metro quadrado**, restando descartado o valor de aquisição (R\$ 172.911,38) contido na Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 13/05/2006, que representou o custo de aquisição declarado de **R\$ 29,00 o metro quadrado**.

Registra-se, com redobrada ênfase, que o objeto da avaliação contratada à Avalibens visou apenas apurar o valor de mercado do aludido imóvel para alienação do ano-calendário de 2006.

Entretanto, dos documentos que instruem a peça recursal, em especial do Parecer Discordante elaborado pelo engenheiro civil Evandro Henrique (fls. 809), restaram apuradas as seguintes inconsistências na avaliação de preço da Avalibens que norteou a ação fiscal: (i) caracterização da região não condizente com o ano de 2006; (ii) emprego do fator localização; (iii) topografia do imóvel avaliando; (iv) pesquisa de mercado; e (v) índice utilizado para deflacionar os elementos.

Deste parecer merece atenção especial e redobrada o item *“pesquisa de mercado”*, onde traz declarações fornecidas pelos Srs. Emerson e José (fls. 814), que também nortearam o laudo de avaliação realizado pela Avalibens:

Ainda sobre o elemento “2”, consta em fl. 545 que este seria ao lado de um posto de gasolina. Entretanto, a fonte citada do comento, Sr. Emerson de Camargo, alocado à época na Lorencini Imóveis, informa que o imóvel citado é, na verdade, um sítio de grande extensão, esclarecendo também que não existe registros antigos guardados na imobiliária, **observando que em fl. 545 consta que a oferta desta amostra teria ocorrido no ano de 2007.**

Na mesma linha o Sr. José Pioker Sobrinho, proprietário do elemento “3”, localizado na Alameda Belém, nº 311, Bairro Esplanada do Carmo, também **contesta as informações sobre este imóvel contidas à fl. 545. No anexo II do presente labore o Sr. José vem esclarecer que houve uma interpretação incorreta das informações por si prestadas.**

Segundo conteúdo do referido documento, em 2011 ele foi interpelado, pelo interfone de sua residência (elemento “3”), por um suposto corretor de imóveis solicitando

informações sobre os valores de imóveis na região, onde teria sido informado pelo Sr. José de que alguns terrenos de grande dimensão estariam sendo negociados por preços próximos a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Descreve ainda que houve **a incorreta utilização da informação prestada**, constando em fl. 545 que seu imóvel (Alameda Belém nº 311) teria sido vendido no ano de 2009 por R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), **refutando tal informação, e colocando-a como inverídica, uma vez que descreve ter adquirido o imóvel em janeiro de 2008, continuando a ser seu proprietário atualmente.**

Soma-se a todos os problemas retro relatos a dificuldade de se utilizar elementos coletados entre os anos de 2006 a 2011, retroagindo-os por uma única taxa de 8% a.a., fls. 545, sem que fossem considerados os percentuais anuais de crescimentos dos preços dos imóveis no período.

Neste ponto, as declarações prestadas pelos Srs. Emerson de Camargo e José Pioker Sobrinho – e que integram o laudo da Recorrente (fls. 830 e 832/833) – foram registradas em Cartório de Ofício de Notas, o que atribui, ao meu sentir, mais valia às declarações ora apresentadas, em detrimento às informações anteriores prestadas pelos aludidos senhores à empresa Avalibens, o que maculou, dentre outros aspectos, os trabalhos e avaliações por ela realizados.

Assim, consoante demonstrado e aliado às outras inconsistências apuradas, me convenço que deve prevalecer o laudo produzido pela Recorrente – diga-se de passagem, também realizado nos termos da NBR-ABNT 14653-3 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, com o fim de contestar o lançamento (fls. 725) – porquanto se mostra mais conciso a refletir, no meu entender, o valor venal realizado à época, materializado pela transação imobiliária especificada na Escritura Pública de Venda e Compra realizada (fls. 264/271), onde restou apurado o custo de aquisição de R\$ 29,00 o metro quadrado, valor este que reflete as informações declaradas pela Recorrente.

Com efeito, ante a comprovação efetuada, sendo certo que a Recorrente apresentou elemento adicional, por meio de documentação hábil e idônea – avaliação firme e contraditória respaldada em laudo e parecer técnico discordante (fls. 725/781 e 808/828) – demonstrando não haver ocorrido o acréscimo patrimonial a descoberto no valor de R\$ 65.783,90, no mês de dezembro/2006, urge reconhecer o valor venal da transação imobiliária ocorrida no ano-calendário de 2006 com base nos valores declarados, razão pela qual afasto a autuação remanescente mantida.

Conclusão

Em razão do exposto, voto por conhecer do presente recurso, para rejeitar as preliminares suscitadas, e no mérito DAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto em epígrafe, para afastar o auto de infração ajustado relativo ao imposto de renda no valor de R\$ 15.230,34, apurado no ano-calendário de 2006, exercício de 2007.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto