



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Recurso nº. : 15.472
Matéria : IRPF - Ex: 1992
Recorrente : ADENÉSIO BENVENHO
Recorrida : DRJ em RIBEIRÃO PRETO - SP
Sessão de : 14 de outubro de 1998
Acórdão nº. : 104-16.641

IRPF - RETIFICAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE BENS DO EXERCÍCIO DE 1992 - BENS E DIREITOS - Comprovado através de laudo pericial ou outro elemento de prova que o valor de mercado em 31/12/91 difere do valor consignado na declaração de bens do exercício de 1992, o contribuinte tem direito de retificar sua declaração para fazer constar o valor de mercado. Se, entretanto, o valor retificado não merecer fé, por notoriamente diferente do de mercado em 31/12/91, a autoridade lançadora poderá arbitrá-lo, mediante processo regular.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por ADENÉSIO BENVENHO.

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


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
PRESIDENTE


NELSON MALLMANN
RELATOR

FORMALIZADO EM: 11 DEZ 1998



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA**

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros MARIA CLÉLIA PEREIRA DE ANDRADE, ROBERTO WILLIAM GONÇALVES, JOSÉ PEREIRA DO NASCIMENTO, ELIZABETO CARREIRO VARÃO, JOÃO LUÍS DE SOUZA PEREIRA e REMIS ALMEIDA ESTOL.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641
Recurso nº. : 15.472
Recorrente : ADENÉSIO BENVENHO

RELATÓRIO

ADENÉSIO BENVENHO, contribuinte inscrito no CPF/MF 073.495.648-72, residente e domiciliado na cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, à Rua Dr. Gurgel, n.º 139 - Bairro Centro, jurisdicionado à DRF em Presidente Prudente - SP, inconformado com a decisão de primeiro grau de fls. 86/89, prolatada pela DRJ em Ribeirão Preto - SP, recorre a este Conselho pleiteando a sua reforma, nos termos da petição de fls. 93/98.

O suplicante apresentou, em 07/02/96, pedido de retificação de declaração de imposto de renda pessoa física - declaração de bens, referente ao exercício de 1992, baseado nos seguintes argumentos:

- que constou na declaração de bens, anexa a declaração de rendimentos referente ao ano-calendário de 1991, um imóvel rural, c/ 12,73 há, na Rodovia Raposo Tavares, ao lado da Comave, adquirido em 15/05/81, declarado como valor de aquisição de Cr\$ 7,50 e valor de mercado em 31/12/91 108.822,50 UFIR;

- que na forma do artigo 96, "caput", da Lei nº 8.383/91, no exercício financeiro de 1992, ano-calendário de 1991, os bens constantes da declaração de bens deveriam ser avaliados pelo valor de mercado em 31/12/91, convertido em quantidade de UFIR pelo valor desta no mês de janeiro de 1992;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

- que desconhecendo, na época, o efetivo valor de mercado do imóvel citado no item 1, e premido pela necessidade da entrega da declaração dentro do prazo legal, o requerente deixou de considerar a efetiva e inquestionável valorização do imóvel até aquela data, decorrente, principalmente, do fato de ter passado a integrar a zona urbana, em consequência da expansão desta, desde a data da aquisição do imóvel, em maio de 1981;

- que providenciou, portanto, conforme orientação administrativa da SRF, fossem elaborados Laudos de Avaliação Pericial, para determinação do valor de mercado do imóvel no mês de dezembro de 1991.

Cumprindo o preceito estabelecido no artigo 1º, inciso XI da Portaria nº 4.980, de 04/10/94, a Delegacia da Receita Federal em Presidente Prudente - SP, indefere o pedido de retificação de declaração, com base, em síntese, nos seguintes argumentos:

- que a Lei 8.383/91 em seu artigo 96, determinou que no exercício de 1992, ano calendário de 1991, o contribuinte apresentasse declaração de bens na qual os bens e direitos fossem individualmente avaliados a valor de mercado no dia 31/12/91, e convertidos em quantidade de UFIR pelo valor desta no mês de janeiro de 1992;

- que determinou também, em seu § 1º, que a diferença entre o valor de mercado referido no artigo 96 e o constante de declarações de exercícios anteriores fosse considerada rendimento isento;

- que ocorreu aqui uma anistia, permitindo-se que os valores dos bens fossem atualizados, de modo que a diferença entre o valor de mercado referido no artigo 96, e o constante de declarações de exercícios anteriores fosse considerada rendimento isento;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

- que ao conceder permissão para a atualização dos valores dos bens e direitos ao valor de mercado em 31/12/91, e ao admitir que a diferença entre o valor de mercado e o constante de declarações de exercícios anteriores fosse considerada rendimento isento, a legislação determinou também que a partir de então, para efeito de apuração de ganhos de capital na alienação desses bens e direitos, fosse considerado como custo de aquisição esse valor atualizado, e agora declarado em UFIR na declaração do exercício financeiro de 1992;

- que o referido entendimento é ratificado também pela Portaria 327/92, quando em seu artigo 3º dispôs que até 15 de agosto de 1992, não seria instaurado procedimento fiscal de ofício, tendo por objeto o valor, em UFIR, em 31/12/91, informado na declaração de bens;

- que esses valores, poderiam, sem nenhum óbice, serem revistos até agosto de 1992, de molde a adequá-los à realidade de mercado, conforme estabelecido pela legislação. Tal permissivo teve como escopo dar um prazo maior para que o contribuinte pudesse inclusive rever os valores declarados, adequando-se à realidade do mercado conforme determinado em lei;

- que portanto, à partir de então, o que pode ser pleiteado e, se devidamente demonstrado, aceito pela autoridade administrativa, é a correção de um erro cometido pelo contribuinte, que ao prestar Declaração à Receita Federal o fez de maneira equivocada, subavaliando ou superavaliando os valores nela informados, e jamais atualizar esses valores, o que ao nosso ver está sendo pleiteado no momento;

- que daí a necessidade de elementos a instruir o pedido, que demonstrem o valor do bem em 31/12/91. Pouco imposta o quando valha o bem hoje, já que a esse valor



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

pode perfeitamente estar agregada uma real valorização, e como tal, passível de tributação numa eventual transação;

- que os laudos formulados pelas imobiliárias, fls. 36/40, trazem de forma sucinta o valor atual do imóvel (dezembro/95 e janeiro/96). Não fornecem o valor efetivo do imóvel em 31/12/91, e tampouco oferecem subsídios para a formação de juízo quanto ao valor do imóvel naquela data;

- que por outro lado, o laudo apresentado pelo engenheiro e juntado aos autos às fls. 36/40, embora mais detalhado, peca pelos mesmos motivos anteriormente citados. Após traçar as peculiaridades do imóvel, convencionou que seu potencial está voltado para a urbanização, dentro das características dos loteamentos já existentes nas proximidades;

- que a partir daí, levanta os custos necessários para efetuar o loteamento da área, e partindo-se de valores atuais de comercialização de áreas pertencentes aos loteamentos adjacentes - entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00 - define que o valor total da gleba é de 1.384.192,20 UFIR;

- que acompanha o laudo, publicações do Jornal "O Imparcial" de fevereiro/março de 1991, noticiando a intenção de venda, e certidões de matrícula do CRI, pertinentes a transações efetuadas em 23/12/91, 23/08/91 e 18/12/91 com áreas dos loteamentos Jardim Vale Verde e Jardim Balneário, localizados nas imediações;

- que evidentemente que as publicações anexadas representam tão somente intenções de vendas, a um preço previamente estabelecido pelo vendedor, que nem sempre é alcançado. Tais valores, via de regra, são parâmetros para início de negociações, e portanto não podem ser tomados como definitivos;



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA**

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

- que as certidões do Cartório de Registro de Imóveis anexados aos autos às fls. 33/35, denunciam transações realizadas por valores que oscilam entre Cr\$ 630.000,00 e Cr\$ 760.000,00, entre agosto/91 e dezembro/91. A tomarmos referidos valores como aceitáveis, apenas para argumentar, e se consideramos que a área a ser comercializada após concretizado o loteamento constituir-se-ia de 308 lotes, teríamos um valor bem inferior ao pretendido pelo requerente.

Irresignado, o contribuinte, apresenta, tempestivamente, em 24/07/96, a peça impugnatória de fls. 70/72, instruída pelos documentos de fls. 73/83, solicitando que seja revista a decisão da autoridade singular lançadora que indeferiu o seu pedido de retificação da declaração de rendimentos - declaração de bens, referente ao exercício de 1992, com base, em síntese, nos seguintes argumentos:

- que uma área vizinha adquirida em 07 de maio de 1987 com 49.724,75 m² e logo considerada área grande e não pequenos terrenos, foi negociada em 24 de janeiro de 1995 por R\$ 400.000,00, o que vem demonstrar claramente que o contribuinte enganosamente declarou seu imóvel, em 31/12/91, bem abaixo do real valor de mercado, em virtude de sua localização e o tamanho do imóvel aumentar o seu aceite, com o reforço de na época já ser considerada urbana e contar com muitas benfeitorias;

- que o questionamento e a comprovação da regularidade, dá-se pelas seqüências de matrículas. Veja-se novamente que, em 19/01/96 foi transacionada uma área de 20.277,60 com suas benfeitorias por R\$ 1.800.000,00 no mesmo jardim, chegando-se à conclusão que o laudo apresentado em 1.384.192,20 UFIR relativo ao valor de mercado na época, não deve ser questionado;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

- que diante dessas premissas, ainda que o contribuinte concordasse com os valores inferiores ao pretendido, não seria o valor declarado em 31/12/91, que por falta de esclarecimentos na lei, cometeu uma série do que prefere chamar de equívocos, por descuido no que podemos classificar de meros erros que sujeitam a fabilidade, deixando de incluir os valores das benfeitorias, declarando erroneamente somente o valor da terra nua, dando um tratamento ao imóvel como se fosse rural, onde na época não condizia com a lei urbana do município.

Após resumir os fatos constantes do pedido de retificação de declaração de bens e as principais razões apresentadas pelo contribuinte a autoridade singular decide pela manutenção do indeferimento do pedido de retificação, com base, em síntese, nos seguintes argumentos:

- que, preliminarmente, cumpre observar que até 15 de agosto de 1992, a retificação do valor de mercado, em 31/12/91, consignado na declaração de rendimentos do exercício de 1992, poderia ter sido efetuada sem que fosse feita uma análise fiscal;

- que vários tipos de valores podem ser atribuídos a um imóvel (econômico, potencial, de mercado). No presente caso, a avaliação tem como finalidade precípua a determinação do valor de mercado, ou seja, aquele factível de ser negociado, tendo por base os preços efetivamente praticados nas transações imobiliárias da região;

- que a involução para determinar o preço do terreno a partir do empreendimento projetado não pode ser confundida com a involução cronológica; nada tem a ver a avaliação do mercado em dezembro de 1991 a partir da realidade mercadológica existente em dezembro de 1995;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

- que no laudo de fls. 32, o próprio avaliador explicitou não haver observado os preceitos consubstanciados nas normas de avaliação;

- que as certidões de fls. 33/35, expedidas pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, confirmam que os valores praticados em dezembro de 1991 não podem ser determinados a partir dos preços estabelecidos em transações imobiliárias ocorridas em 1995, pela sua simples conversão para UFIR e a reconversão para cruzeiros utilizando a UFIR de janeiro de 1992.

- que a contribuinte não trouxe aos autos elementos que pudessem autorizar a retificação dos rendimentos recebidos de pessoa físicas, solicitada na impugnação, devendo ser observado que a receita tributada ratifica aquela declarada pela própria interessada.

A ementa que consubstancia a decisão da autoridade singular de 1ª instância é a seguinte:

"RETIFICAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE RENDIMENTOS - BENS E DIREITOS.

Mantém-se o indeferimento do pedido de retificação do "valor de mercado" de imóvel, em 31/12/91, quando os "laudos" apresentados pelo interessado foram embasados em métodos arbitrários, sem obedecer qualquer critério plausível ante as normas de avaliação."

Cientificado da decisão em 07/01/98, conforme Termo constante às fls. 90/91, e, com ela não se conformando, o interessado interpôs, em tempo hábil (28/01/98), o recurso voluntário de fls. 93/98, instruído pelos documentos de fls. 99/120, onde apresenta, em síntese, as mesmas razões expendidas na fase impugnatória, reforçado pelas seguintes considerações:



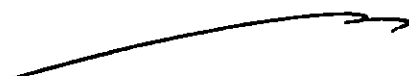
MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

- que ao perceber erro em sua declaração de bens, parte integrante da declaração de rendimentos, buscou o contribuinte a solução indicada na legislação que rege a matéria, ou seja a retificação de valor, sem nenhuma implicação tributária, já que não se encontrava como não se encontra sob ação fiscal. E mais não tinha comercializado a área, como de fato não a tem até a presente data, razão pela qual não pode subsistir nenhuma suspeita sobre a atitude tomada pelo recorrente;

- que convém ressaltar ainda, que não obstante alguns dados, estarem citados com datas mais recentes, é notório e esses doutos Conselheiros conhecem o assunto, que o valor de mercado de imóveis, assim como de outros bens, tais como veículos, apartamentos, imóveis rurais, tiveram seus valores em queda após o advento do Plano Real, bastando consultar para tanto, edições de revistas ou jornais especializados, sendo certo, por exemplo que áreas rurais nesta região tiveram baixa superior a 50% comparados com os preços antes do Real.

É o Relatório.





MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

VOTO

Conselheiro NELSON MALLMANN, Relator

O recurso é tempestivo e preenche as demais formalidades legais, dele tomo conhecimento.

O presente litígio gira em torno de retificação de declaração de imposto de renda pessoa física - declaração de bens e direitos, relativo ao exercício de 1992, para o fim específico de alterar o valor de mercado do imóvel rural, c/12,73 ha, na Rodovia Raposo Tavares, ao lado da Comave, adquirido em 15/05/81 por Cr\$ 7,50, avaliado pelo contribuinte, em 31/12/91, por 108.822,50 UFIR, cujo valor de mercado pretende retificar para 1.384.192,20 UFIR.

A Lei 8.383/91 em seu artigo 96, determinou que no exercício de 1992, ano calendário de 1991, o contribuinte apresentasse declaração de bens na qual os bens e direitos fossem individualmente avaliados a valor de mercado no dia 31/12/91, e convertidos em quantidade de UFIR pelo valor desta no mês de janeiro de 1992.

Determinou também, em seu § 1º, que a diferença entre o valor de mercado referido no artigo 96 e o constante de declarações de exercícios anteriores fosse considerada rendimento isento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

Como se vê, ocorre aqui uma anistia, permitindo-se que os valores dos bens fossem atualizados, de modo que a diferença entre o valor de mercado referido no artigo 96, e o constante de declarações de exercícios anteriores fosse considerada rendimento isento.

Verifica-se também, que ao conceder permissão para a atualização dos valores dos bens e direitos ao valor de mercado em 31/12/91, e ao admitir que a diferença entre o valor de mercado e o constante de declarações de exercícios anteriores fosse considerada rendimento isento, a legislação determinou também que a partir de então, para efeito de apuração de ganhos de capital na alienação desses bens e direitos, fosse considerado como custo de aquisição esse valor atualizado, e agora declarado em UFIR na declaração do exercício financeiro de 1992.

Da leitura do Ato Declaratório CST nº 08/92 e da legislação que rege o assunto conclui-se que a pessoa física poderia retificar a declaração de imposto de renda, inclusive o valor de mercado dos bens declarados em quantidade de UFIR, em 31/12/91, desde que a declaração retificadora fosse entregue, acompanhada de elementos que comprovem o erro cometido, antes do início do processo de lançamento de ofício ou notificação do lançamento.

Sendo que a comprovação poderá ser efetuada com a apresentação, dentre outros, de laudo de avaliação pericial, de originais ou cópias de anúncios em jornais, revistas, folhetos e publicações em geral que divulgaram o valor de mercado dos bens objeto de retificação, e no caso de participação societária deveria obedecer as regras contidas no Ato Declaratório CST nº 08/92.

Como já se referiu a autoridade singular que as avaliações formuladas pelas imobiliárias (fs. 36/40), trazem consignado o valor atual do imóvel, onde levaram em consideração valores atuais de imóveis circunvizinhos, onde já se encontra implantada toda



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10835.000099/96-60
Acórdão nº. : 104-16.641

uma infra-estrutura mínima de urbanização, para se chegar ao valor do imóvel avaliado e que os documentos acostados às fls. 33/35, indicam a comercialização de áreas circunvizinhas a valores que se considerados para o cálculo nos levará a situação bem diversa do proposta pelo suplicante.

Ora, a utilização de valores de imóveis, com valores retroativos ao ano de referencia, ou seja, 31/12/91, além de não cumprir as Normas Técnicas de Engenharia, distorce os resultados obtidos, pela fragilidade e não confiabilidade da pesquisa, visto que os dados coletados não são contemporâneos à data do Laudo de Avaliação.

Diante do exposto, e por ser de justiça, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 14 de outubro de 1998



NELSON MALLMANN