



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Recurso nº. : 12.549  
Matéria : IRPF - Exs: 1988 e 1989  
Recorrente : FERNANDO JOÃO DE SEIXAS  
Recorrida : DRJ em SÃO PAULO - SP  
Sessão de : 02 de junho de 1998  
Acórdão nº. : 104-16.330

IRPF - LUCRO IMOBILIÁRIO - LEI Nº 7.713/88, ARTIGO 18 - O percentual de redução do lucro imobiliário, a que se reporta o artigo 18 da Lei nº 7.713/88, se relaciona a ano calendário, não a período de doze meses de permanência do imóvel em poder do alienante.

IRPF - LUCRO IMOBILIÁRIO - VALOR VENAL - O conceito de lucro imobiliário está vinculado a valor efetivo da transação constante de escritura pública, não a valor venal, arbitrado, e constante da mesma escritura, exclusivamente para efeitos do ITBI.

IRPF - ALIENAÇÃO IMOBILIÁRIA - PERMUTA SEM TORNA - Operações de permuta imobiliária sem torna não geram base imponible do imposto de renda, sendo inadmissível a presunção de valor de unidade imobiliária a construir, objeto da torna, para efeitos de apuração de lucro imobiliário.

IRPF - AUMENTO PATRIMONIAL - Na apuração de eventual aumento patrimonial a descoberto devem ser levadas em conta mesmo as disponibilidades advindas de alienações isentas e rendimentos não tributáveis, quando o próprio fisco considera, na apuração, as correspondentes baixas de patrimônio e a existência de aplicações financeiras geradoras dos rendimentos isentos, ambos declarados.

TRD - Inexigível a TRD, como encargo moratório, anteriormente a 01.08.91.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por  
FERNANDO JOÃO DE SEIXAS

ACORDAM os Membros da Quarta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso, para: I - excluir da base de cálculo o montante de Cz\$ 371.151,80 e NCz\$ 89.248,49, relativos aos exercícios de 1988 e 1989, respectivamente; II - excluir da exigência o encargo da TRD

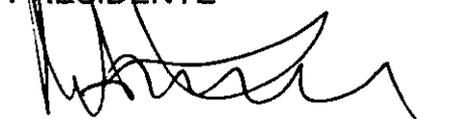


MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

relativo ao período de fevereiro a julho de 1991, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

  
LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO  
PRESIDENTE

  
ROBERTO WILLIAM GONÇALVES  
RELATOR

FORMALIZADO EM: 10 JUL 1998

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros NELSON MALLMANN, MARIA CLÉLIA PEREIRA DE ANDRADE, 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. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330  
Recurso nº. : 12.549  
Recorrente : FERNANDO JOÃO DE SEIXAS

## RELATÓRIO

Inconformado com a decisão do Delegado da Receita Federal de Julgamento em São Paulo, SP, que considerou parcialmente procedente a exação de fls. 170, o contribuinte em epígrafe, nos autos identificado, recorre a este Colegiado.

Trata-se de exigência de ofício do imposto de renda de pessoa física, atinente ao exercícios de 1988 e 1989, fundada nos seguintes elementos:

- lucro imobiliário, apurado conforme DALI de fls. 160 e aumento patrimonial a descoberto, demonstrado às fls. 164, no exercício de 1988;

- lucro imobiliário, conforme DALI de fls. .161, e diferença na alienação de participação societária, apurada às fls. 163.

Ao impugnar o feito o sujeito passivo alega, em preliminar, da nulidade do ato declaratório por cerceamento do direito de defesa, o qual, a seu entendimento, por carência técnica e erros de levantamentos fiscal, tornam de difícil entendimento o fundamento da exação.

No mérito, aponta erros de procedimento ou de entendimento do fisco, acostados por documentário de fls. 184/215. Citam-se:



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

- aumento de capital, por incorporação de reservas, sendo indevida sua tributação como dispêndio, no aumento patrimonial;

- permuta imobiliária, apurando o fisco ganho de capital de maneira desconexa, sem rigor técnico e partindo de elementos não previstos em lei.

- erro de fato em baixa imobiliária, somente ocorrida posteriormente, conforme documentação acostada ao feito.

A autoridade monocrática, face à manifestação fiscal de fls. .219/222, rejeita a preliminar, sob o argumento de que a autuação permitiu ao sujeito passivo a minuciosa impugnação apresentada.

Quanto à permuta imobiliária, argumenta que o rendimento tributável será a diferença entre o custo do terreno corrigido e o valor atribuído às unidades, sendo inaplicável, sem explicitar porque, a Instrução Normativa nº 107/88.

Com relação ao erro na baixa imobiliária, trata-se de matéria de fato, cujo equívoco de informação, pelo contribuinte não pode prosperar ante a perda da espontaneidade no procedimento fiscal.

Mantém parcialmente a exigência, excluindo da ~~base~~ imponible tão somente o valor correspondente ao aumento de capital com apropriação de reservas, relativamente ao aumento patrimonial a descoberto do exercício de 1988.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

Na peça recursal, ao reiterar os argumentos impugnatórios sobre os fundamentos materiais da lide, o contribuinte se insurge também contra a TRD.

Instada a se manifestar, a P.F.N. pugna pela manutenção do decisório recorrido.

É o Relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

VOTO

Conselheiro ROBERTO WILLIAM GONÇALVES, Relator

Tomo conhecimento do recurso, dado atender à preliminar de sua tempestividade.

Ganhos de capital na alienação de bens ou direitos e aumentos patrimoniais tidos como a descoberto obviamente constituem matéria fática. Por conseguinte, devem ser enfocados sob o inafastável pressuposto da realidade material, ínsito no processo de determinação e exigência de créditos tributários em favor da União.

Neste contexto, examinados os fundamentos da autuação, constantes dos demonstrativos de fls. 160/165 e documentação que o ampare, ressaltam-se equívocos, quer da autuação, quer da decisão recorrida. a saber:

1.- diferença na alienação de participação societária:

- os documentos de fls. 147/153, comprovam a diferença apurada pelo fisco às fls. 163;

2.- resultados da alienações tributáveis, ocorridas em 1987, fls. 160, comprovadas pelas escrituras de fls. 57/59, 60, e documento de fls. 16, inciso 23, não contestados:



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

- deve ser reduzido o percentual de 5% por ano civil de permanência do imóvel com o contribuinte, na forma da lei valor; não, por período de doze meses completos, como laborado pelo fisco;

- assim, da base imponible apurada, Cz\$490.273,00, como lucro imobiliário tributável, devem ser excluídos os percentuais compatíveis com as datas de aquisições e de alienações apontadas pelo próprio fisco às fls. 160;

- portanto, excluíveis os valores correspondentes a 10% do lucro imobiliário, na alienação efetuada em 16.06.87; 5%, em 01.07.87 e 10%, em 01.87(Cz\$42.460,00 + Cz\$875,00 + Cz\$20.115,80 = Cz\$63.470,80).

- resta, pois, como base imponible não contestada Cz\$426.802,20.

### 3.- Alienações efetuadas em 1988:

1.- nas alienações efetuadas em 04/88, ocorreram dois equívocos que tornam insubsistentes as exigências respectivas:

1.1.- em relação ao edifício Ástorga, a operação de alienação, de fato, se realizou em 19.05.89, conforme escritura de fls. 86/94.. O contribuinte a declarara como realizada em 04.88, apurando, inclusive, ganho de capital, fls. 35.

- da mesma escritura não existe qualquer valor de alienação que confirme aquele tomado pelo fisco e declarado pelo sujeito passivo.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

- na data da alienação, os vendedores, além do rateio do custo do terreno, deviam ao financiamento à construção imobiliária NcZ\$106.314,96, integrantes também do custo da alienação, não considerado pelo autuante, fls. 161;

- se a alienação ocorreu em 1989, e o próprio fisco reconhece tal como matéria de fato, insubsiste a proposição recorrida de não aceitar a correção do erro, sob o argumento de perda de espontaneidade. Posição conflitiva com expressa disposição ínsita no artigo 147, § 2º, do C.T.N. Equivocada, pois, a interpretação de que a espontaneidade, quando suspensa, torna inválido um fato para lhe fazer valer a versão, se favorável ao fisco!

2.- quanto à operação realizada com a AKASHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inequívoco tratar-se de permuta de terrenos por unidades imobiliárias, sem toma, conforme fls. 125/146. O que coloca a questão fora da incidência tributária.

- Incabível, aliás, e evidenciando cerceamento do direito de defesa, a argumentação recorrida de não se aplicar à situação a Instrução Normativa nº 107/88, alegada pelo sujeito passivo, sem que fossem explicitadas as razões desse repúdio ao inciso 3, e seus subincisos, do ato normativo.

- Também insustentável e sem qualquer respaldo legal, a pretensão fiscal de atribuição de valores a unidades imobiliárias futuras, ainda a construir, objeto da inquestionável permuta.

3 - Na alienação realizada em 06/88, apesar de a escritura de fls. 100/102 expressamente mencionar Cz\$500.000,00 como valor da operação, foi tomado como base de apuração do eventual ganho de capital o valor venal, para efeitos de ITBI, de



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

Cz\$1.927.669,00, fls. 161. Nesse sentido, o lucro imobiliário bruto obtido perfaz Cz\$276.960,46. Não, Cz\$1.525.166,51, fls. 161.

Ora, se o valor venal possui outra e específica finalidade - servir de base de cálculo do ITBI, a escritura tem fé pública, não podendo liminar simplistamente ser rejeitada pelo fisco quanto ao valor efetivo da transação imobiliária.

Na operação, portanto, o ganho bruto a apurar é de Cz\$266.960,46 (Cz\$500.000,00 - Cz\$233.039,54), do qual deve ser deduzido, para efeitos tributários, o percentual de 5% por ano civil de permanência do imóvel em mãos do alienante.

4.- Finalmente, no lucro imobiliário tributável de cada alienação, também devem ser ajustados os percentuais de redução por ano civil de permanência dos imóveis em mão do alienante, conforme antes mencionado. Assim, para apuração do resultado tributável, além da redução por período de doze meses, laborada pelo fisco, devem ser tomadas as seguintes diferenças, conforme fls. 161/162:

data da alienação:

06/88	Cz\$ 31.691,19	-	10% de Cz\$316.919,52
06/88	Cz\$ 53.392,09	-	20% de Cz\$266.960,46
07/88	-	-	-
06/88	Cz\$10.548,51	-	10% de Cz\$105.485,14

Outrossim, na apuração do aumento patrimonial a descoberto, se o autuante considerou o custo do veículo alienado, como recurso, conforme declarado, fls. 17 e 164, não poderia abandonar o valor de sua alienação, também declarado, fls. 17, de Cz\$240.000,00. Igualmente, se considerou os saldos de poupança iniciais e finais, fls. 164, não poderia



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

descartar o respectivo rendimento produzido, lambem declarado, fls. 16 e 18, de Cz\$144.681.

Assim, do remanescente aumento patrimonial a descoberto de Cz\$1.612.558 (=Cz\$4.862.558 - Cz\$3.250.000), fls. 164 e 228 devem ser excluídos Cz\$ 307.681 (= Cz\$240.000 - 77.000 + 144.681).

"Last but not least", a TRD não pode ser tomada como encargo moratório anteriormente a 01.08.91, conforme jurisprudência firmada por este Colegiado no Acórdão CSRF nº 01.1773/94.

Na esteira dessas considerações, impõem-se as seguintes exclusões:

- dos lucros imobiliários tributáveis, por alienações imobiliárias ocorridas em 1987, fls. 160 e 166v, o valor de Cz\$63.470,80;

- da diferença de ganhos de capital tributáveis, de Ncz\$ 7.874,78. por alienações imobiliárias, ocorridas em 1988, apurada às fls. 166, Ncz\$7.555,58 (= Cz\$ 6.206.369,35 + 1.525.166,51 + 31.691,19 + 53.392,09 - 266,960,46);

- dos lucros imobiliários obtidos em 1988, Ncz\$81.782,57, apurados às fls. 162 e 166v, Ncz\$ 81.692,91 (=Cz\$1.023.110,69 +Cz\$80.659.253,80 + Cz\$10.548,51).

- do remanescente aumento patrimonial a descoberto, de 1988/87, Cz\$ 1.612.558,00, fls. 228, Cz\$ 307.681,00 (=Cz\$240.000,00 - Cz\$77.000,00 + Cz\$144.681,00).

Nessa ordem de juízos, dou provimento parcial ao recurso, para excluir:



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

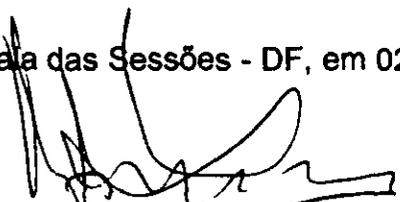
Processo nº. : 10880.083043/92-63  
Acórdão nº. : 104-16.330

- da base imponible remanescente de 1988/87, Cz\$2.102.831,00, fls. 228 (correspondente ao lucro imobiliário tributável e aumento patrimonial a descoberto), Cz\$ 371.151,80 (=Cz\$63.470,80 + Cz\$307.681,00);

- da base imponible de 1989/88, Ncz\$91.197,50 (correspondente à diferença de lucro imobiliário declarado, lucro imobiliário e diferença na alienação de participação societária), fls. 228, Ncz\$89.248,49 (= Ncz\$7.555,58 + Ncz\$ 81.692,91)

- dos encargos moratórios, a TRD, anteriormente a 01.08.91.

Sala das Sessões - DF, em 02 de junho 1998



ROBERTO WILLIAM GONÇALVES