



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10940.000035/96-25  
Recurso nº. : 13.539  
Matéria : IRPF - Ex: 1991  
Recorrente : KOUYA YAMAGUCHI  
Recorrida : DRJ em CURITIBA - PR  
Sessão de : 09 de julho de 1998  
Acórdão nº. : 104-16.480

IRPF - GANHO DE CAPITAL - Não se configura ganho de capital tributável quando não restar comprovado por documento, hábil e idôneo, que o preço da transação imobiliária tenha ocorrido, inquestionavelmente, por valor superior ao constante na escritura pública.

PROVA DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA - A escritura pública de compra e venda é o instrumento formal previsto para a transmissão da propriedade de bem imóvel. O valor nela transcrito sobrepõe-se a qualquer outro, inclusive ao fixado como base de cálculo para fins de cobrança do Imposto de Transmissão de bens imóveis, salvo se restar comprovado, de maneira inequívoca, que o valor constante da escritura definitiva não corresponde ao valor da operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova que se contraponha àquele valor.

Recurso provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por KOUYA YAMAGUCHI.

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

  
LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO  
PRESIDENTE

  
ELIZABETO CARREIRO VARÃO  
RELATOR



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480

FORMALIZADO EM: 18 AGO 1998

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480  
Recurso nº. : 13.539  
Recorrente : KOUYA YAMAGUCHI

RELATÓRIO

A contribuinte KOUYA YAMAGUCHI, com inscrição no CPF nº 136.715.709-97, inconformada com a decisão de primeiro grau, proferida pelo Delegado titular da DRJ em CURITIBA (PR), apresenta recurso voluntário a este Conselho, pleiteando a sua reforma, nos termos da petição de fls. 90/93.

A exigência fiscal teve origem, com a lavratura do Auto de Infração de fls.39/43, onde exigiu-se do contribuinte o recolhimento do crédito tributário no montante de 28.263,49 UFIR, a título de Imposto de Renda Pessoa Física, multa de ofício de 100% e demais encargos, relativo ao exercício de 1991, tendo em vista a apuração de ganho de capital resultante da constatação da omissão do valor de Cr\$.75.000.000,00 relativo à operação de alienação de um imóvel rural realizada em novembro de 1991, valor este que segundo apurou o fisco não pode ser dissociado do valor venal da operação imobiliária para efeito de cálculo do ganho de capital.

Na peça impugnatória de fls.48/49, tempestivamente, a interessada se insurgiu contra a exigência fiscal, onde expõe como razões de defesa as seguintes alegações:

- que alienou, em 14/11/91, um imóvel rural com 245,96 ha, por Cr\$.  
147.000.000,00;



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480

- o valor da alienação mencionada foi espontaneamente declarado e o imposto pago em seu devido tempo, sem que tenha havido à época qualquer objeção pelo fisco quanto à sua validade;

argúi como preliminar a nulidade do lançamento, argumentando que a tributação foi efetuada com base em meras suposições e indícios, e que não foi estabelecido contraditório que permitisse ao contribuinte provar que o valor de venda do imóvel foi aquele que constou da escritura pública;

- que a operação de compra e venda do imóvel em pauta foi efetuada por meio de escritura pública e o real valor da alienação declarado e pago o imposto sobre o ganho de capital apurado;

- aproveitando a primeira oportunidade que lhe foi dada para o esclarecimento do assunto, quer deixar bem claro que desconhece por completo o acerto efetivo entre o Sr. Walter R. Tsuneto - adquirente do imóvel - e a Cooperativa Agrícola de Cotia, em relação à hipoteca do imóvel alienado;

- protesta pela oportuna comprovação do alegado, dada a impossibilidade de oferecê-la no momento, pela dificuldade que existe entre a solicitação de esclarecimento que está providenciando junto à mesma e a sua efetiva concretização, uma vez que foi centralizada sua administração em São Paulo, em decorrência de seu estado falimentar.

Na decisão de fls.80/85, a autoridade singular, após resumir os fatos constantes da autuação e as principais razões apresentadas pela defendente, conclui pela procedência da Ação Fiscal e manutenção parcial do crédito tributário constituído, baseando-se, em síntese, nas seguintes fundamentos:

  
4



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480

- a documentação carreada para os autos, mormente os da lavra da Cooperativa Agrícola de Cotia, fls.04, e documentos contábeis de fls. 05/07, depreende-se que o valor omitido relativo à operação de alienação da área rural em causa, é objetivo e não se trata de caso de arbitramento, embora constem no enquadramento legal os artigos 16 a 21 da Lei nº 7.713/88;

- a administração pública tem o dever de, constatada a irregularidade, proceder o lançamento. O litigante foi plenamente esclarecido da origem do valor objeto do lançamento tributário e poderia, se o desejasse e tivesse em que se fundamentar, contestá-lo objetivamente na peça impugnatória, não se podendo olvidar que ao sujeito passivo é facultada vista ao processo, no órgão preparador, dentro do prazo para impugnação, inclusive podendo obter cópia das peças dos autos, tendo por escopo possibilitar-lhe o pleno exercício do contraditório e ampla defesa. Portanto, não se caracterizando o cerceamento ao contraditório e à ampla defesa do contribuinte, é incabível a arguição de nulidade do auto de infração;

- a empresa Cooperativa Agrícola de Cotia (CAC), pelo documento de fls. 04, esclarece que recebeu do interessado, em 19/11/91, posteriormente à alienação, para amortização de hipoteca pendente junto à mesma, Cr\$.105.000.000,00. Posteriormente, em 09/12/91 e 08/01/92, recebeu, respectivamente, Cr\$.48.812.000,00 e Cr\$.120.450.000,00. Estes dois últimos valores têm-se como correspondentes às parcelas relacionadas na Certidão que trata da escritura pública do imóvel, fls.09/10, e transcrição da matrícula do imóvel no Registro Geral, fls. 11/13, ou seja, Cr\$.40.000.000,00 e Cr\$.77.000.000,00, corrigidos pela TRD e que na Certidão referida consta ainda Cr\$.30.000.000,00, como pagamento à vista, perfazendo Cr\$.147.000.000,00, valor esse que consta no documento público como sendo o total da transação e da hipoteca à CAC;



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480

- o imóvel teve como comprador o Sr. Walter Riu Tsuneto, que emitiu os cheques para o pagamento dos débitos pendentes do alienante, Sr. Kouya Yamaguchi, junto à Cooperativa Agrícola de Cotia. Dessa forma, excluídos os cheques que totalizam Cr\$.30.000.000,00, restam Cr\$.75.000.000,00 pagos pelo comprador à CAC em nome do alienante, valor este que, salvo prova em contrário, foi emitido e não pode ser dissociado da operação imobiliária de que se trata;

- o valor utilizado para efeito de cálculo do imposto de transmissão de bem imóvel, Cr\$.212.550.000,00, é compatível com o valor declarado na operação, Cr\$.147.000.000,00, somado ao valor omitido, Cr\$.75.000.000,00;

- é de se manter integralmente a exigência, com exceção da multa de ofício de 100% que se reduz para 75% consoante o disposto no art. 44 da Lei nº 9.430/96.

Usando do direito que lhe outorga o Decreto nº 70.235/72, de recorrer da decisão de primeiro grau, interpõe o contribuinte, tempestivamente, recurso voluntário a este Conselho na forma da peça de fls.90/93, onde contesta a exigência, expondo basicamente as mesmas razões argüidas na peça impugnatória.

É o Relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480

VOTO

Conselheiro ELIZABETO CARREIRO VARÃO, Relator

O recurso atende o disposto no Decreto 70.235/72, devendo, portanto, ser conhecido.

A matéria em discussão no presente litígio, como se pode ver no relatório, refere-se unicamente sobre a tributação da importância de Cr\$.75.000.000,00, que segundo o fisco foi excluído do valor total da alienação de um imóvel rural, gerando, em consequência, redução do ganho de capital decorrente dessa operação imobiliária.

Esclareça-se, inicialmente, que a operação de transmissão do imóvel objeto do lançamento foi detalhada em escritura pública, conforme cópia xerográfica da certidão de fls. 09/10, onde consta que sobre dito imóvel existia hipoteca em favor da Cooperativa Agrícola de Cotia, da qual o comprador (Sr. Walter Riu Tsuneto) declarou pleno e total conhecimento, e que conforme levantado e declarado pela credora-hipotecária, importou em Cr\$. 147.000.000,00. Nestas condições, foi dito imóvel efetivamente vendido pelo preço previamente convencionado de Cr\$. 147.000.000,00, que foi pago da seguinte forma: Cr\$.30.000.000,00, na data da lavratura da escritura; em 07.12.91, Cr\$.40.000.000,00, atualizado de acordo com variação da TRD; e Cr\$.77.000.000,00, em 07.01.92, igualmente corrigido pela TRD; cujas prestações foram representadas por notas promissórias, de igual valor e vencimento, em favor do sujeito passivo.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480

No mencionado instrumento consta, ainda, que o sujeito passivo (outorgante vendedor) autorizou o outorgante comprador a fazer o pagamento das referidas Notas Promissórias, diretamente à Cooperativa Agrícola de Cotia, objetivando o pagamento do débito de que era devedor, relativo a hipoteca acima, valendo, portanto, tais notas promissórias quitadas pela Credora Hipotecária, como documento hábil para baixa ou levantamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis do ônus existente na referida matrícula. Tal cláusula teve a anuência da Cooperativa Agrícola de Cotia, através de procurador nomeado, onde declarou nada opor contra a mesma, cuja credora deu por paga pelos valores acima, mediante a quitação das notas promissórias, as quais serviriam como quitação do débito do outorgante junto a mesma.

Em declaração firmada às fls.04, o liquidante da Cooperativa Agrícola de Cotia afirma ter recebido do Sr. Kouya Yamaguche os valores de Cr\$. 105.000.000,00, Cr\$. 48.820.000,00 e Cr\$. 120.450.000,00, para amortização de débito junto àquela Cooperativa, ressaltando a impossibilidade de identificar se os depósitos foram efetuados pelo Sr. Walter Riu Tsuneto.

A operação imobiliária, cujo valor na escritura pública constou Cr\$.147.000.000,00, há que se ressaltar, essencialmente, que a escritura pública é o instrumento formal, previsto no Código Civil Brasileiro, para a transmissão da propriedade de bem imóvel e, o valor nela transcrito, faz prova do valor da alienação, bem como, todos os demais elementos ali contidos, pois, têm fé pública atestada pela autoridade competente. Para que se possa afastar a presunção gerada pela escritura pública relativamente ao valor da alienação do imóvel, há que se produzir prova em contrário, com força probante suficiente para prevalecer sobre a presunção gerada pelo instrumento público, isto é, deve ser documental, hábil e idônea.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 13805.005635/96-87  
Acórdão nº. : 104-16.480

Carece, portanto, de elementos de prova a afirmação do fisco de que o valor constante do instrumento público não corresponde ao "valor venal do imóvel", ou seja, àquele efetivamente transacionado, cuja importância paga ao alienante foi de Cr\$.222.000.000,00. Neste sentido, o fisco não produziu prova suficiente para comprovar suas alegações.

Além da declaração do liquidante da CAC, não há nos autos qualquer documento que comprove, ter sido outro valor o negócio jurídico descrito na escritura pública de fls.09/10, devendo subsistir o seu valor, face a inexistência nos autos de prova que se contraponha àquele valor.

Diante do exposto, e com apoio nas evidências dos autos, voto no sentido de dar provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 09 de julho de 1998

  
ELIZABETO CARREIRO VARÃO