



MINISTÉRIO DA FAZENDA

PROCESSO Nº 10983/001.411/93-64

Sessão de 25 de abril de 1995

ACÓRDÃO Nº 104-12.334

Recurso nº 84.201 - IRPF - EX: DE 1990

Recorrente SAULO PUEL

Recorrida DRF EM FLORIANÓPOLIS/SC

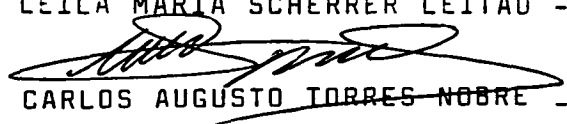
IRPF - LUCRO NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS- Não faz jus à isenção prevista no artigo 22, inciso I, da Lei nº 7.713/88 o contribuinte que possuía mais de um imóvel na data da transação imobiliária.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por SAULO PUEL.

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

Sala das Sessões em, 25 de abril de 1995


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - PRESIDENTE e RELATORA

VISTO EM  CARLOS AUGUSTO TORRES NOBRE - PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL
SESSÃO DE: 22 JUN 1995
RECURSO DA FAZENDA NACIONAL: NÃO HOUVE

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conselheiros:
NELSON MALLMANN, MIGUEL RENDY, SÉRGIO MURILO MARELLO, REMIS ALMEIDA ESTOL e CARLOS WALBERTO CHAVES ROSAS.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 10983/001.411/93-64

RECURSO Nº. 84.201

ACORDÃO Nº: 104-12.334

RECORRENTE: SAULO PUEL

R E L A T Ó R I O

Acolho como relatório aquele proferido pela autoridade de a quo, pelo que peço "venia" para aqui reproduzi-lo, considerando a objetividade e clareza, "in verbis":

"Através da notificação de lançamento de fl. 116, exigiu-se do contribuinte o crédito tributário no valor equivalente a 20.158,67 UFIR, em razão de a autoridade revisora haver exigido a tributação do lucro apurado na alienação de parte de um imóvel com área total de 38.281,68 metros quadrados, situado na Rua Padre Réus, em Palhoça.

Com observância do prazo regulamentar, o contribuinte impugna a exigência, alegando que:

- 1) na época em que realizou a operação de venda (12.09.89), através de Contrato de Compra e Venda, possuía um só imóvel;
- 2) que somente em 06.10.89 procedeu-se o desmembramento, para tornar possível a efetivação dos documentos pertinentes à compra e venda;
- 3) que não tinha realizado transação imobiliária nos últimos cinco anos;
- 4) que é absurda a pretensão do lançamento fiscal, uma vez que se houvesse alienado

Acórdão nº 104-12.334

imóvel por inteiro, aí, então estaria alcançado pelo benefício fiscal;

5) que não pratica com habitualidade o comércio de imóveis ;

6) que possuía e possui um único imóvel ;

7) que quando efetivou o desmembramento (06.10.89), transformando-o em duas unidades, a área de 20.000 metros quadrados já não mais lhe pertencia ;

8) que deve o auto de infração ser cancelado, considerando que ao realizar a operação de venda não havia sido procedido o desmembramento do imóvel e que ao efetivar-se tal medida, o terreno já havia sido transfido para os compradores.

Reclama, ainda, quanto ao lançamento:

1) da dupla correção do débito (UFIR + TRD);

2) imposição de taxa de juros acima da estabelecida pela Constituição Federal ;

3) aplicação de lei penalizadora com efeito retroativo a fatos passados.

A fls. 157, informação, opinando pela manutenção do lançamento."

A autoridade de primeira instância julga procedente o lançamento sob os argumentos a seguir sintetizados:

- transcreve os artigos 2º e seu § 2º , 10,12, 18,37 e 50 da Lei nº 6.766, de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano e conclui em face dos dispositivos legais transcritos que o contribuinte não poderia ter efetuado a transação imobiliária antes de 06.10.89, quando o imóvel foi desmembrado;

- como reconhecido pelo próprio impugnante, necessário se faz o desmembramento da área em dois lotes para a concretização do negócio ;

- transcrevendo o artigo 22 da Lei nº 7.713, de 1988, que exclui da tributação o ganho de capital decorrente da alienação do único imóvel que o titular possua, com a condição ali estipulada, refere-se

Acórdão nº 104-12.334

ainda à interpretação literal desse dispositivo, por força do art. 111 do Código Tributário Nacional;

- conclui que o contribuinte, quando da venda, possuía dois lotes, não se enquadrando, pois, na isenção pretendida;

- quanto à TRD, afirma que no lançamento, não houve sua cobrança como indexador monetário mas como taxa de juros, no período de 01.02.91 a 02.01. 92.

Ciente dessa decisão em 25.10.93, protocoliza sua peça recursal em 19.11.93, fls. 169.

Como razões de defesa, argumenta, em síntese:

- quanto à citação da Lei nº 6.766, os dispositivos citados não são aplicáveis ao caso porquanto a tramitação procedida na ação de re-ratificação de área e posterior desmembramento desenrolou-se no Judiciário ;

- em relação à legalidade e vigência do contrato de compra e venda, em instrumento particular, sua legalidade é irreparável e intocável e a operação de compra e venda realizou-se nessa oportunidade ;

- a autuação alicerça-se na existência, à época da operação, de dois terrenos em seu nome, excluindo-o da isenção prevista no artigo 22, I da Lei nº 7.713;

- a documentação acostada prova que na ocorrência do fato gerador só possuía um imóvel (R- 1-22.084, do Registro de Imóveis) e, portanto, podendo gozar da isenção ;

- não realizou outra alienação nos últimos cinco anos , enquadrando-se, pois, nas condições para usufruir da isenção fiscal;

- quanto à TRD, afirma não ser este índice de correção monetária a ser inválida e improcedente a cobrança da TRD sobre qualquer tributo, inobstante o fato gerador ser anterior ou posterior à data da Lei nº 8.177.



Acórdão nº 104-12.334.

V O I O

Conselheira: LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - Relatora

Recurso tempestivo. Merece, pois, conhecimento.

A lide cinge-se quanto à possibilidade de o contribuinte usufruir da isenção de imposto de renda quanto ao ganho de capital apurado em decorrência de alienação de imóvel.

"In casu", o contribuinte possuía um imóvel com área total de 38.281,68 m², tendo sido alienado 20.000,00 m², conforme contrato particular de compra e venda.

Para deslinde da matéria torna-se necessário o conhecimento dos dispositivos legais que a rege, in verbis:

Art. 3º- O imposto incidirá sobre o rendimento bruto, sem qualquer dedução, ressalvado o disposto nos arts. 9º a 14 desta Lei.

§ 2º- Integrará o rendimento bruto, como ganho de capital, o resultado da soma dos ganhos auferidos no mês, decorrentes de alienação de bens ou direitos de qualquer natureza, considerando-se como ganho a diferença positiva entre o valor de transmissão do bem ou direito e o respectivo custo de aquisição corrigido monetariamente, observado o disposto nos arts. 15 a 22 desta Lei.

§ 3º- Na apuração do ganho de capital serão consideradas as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins."



Acórdão nº 104-12.334

"Art. 22 - Na determinação do ganho de capital serão excluídos:

I- o ganho de capital decorrente da alienação do único imóvel que o titular posua, desde que não tenha realizado operação idêntica nos últimos cinco anos;" (grifos acrescentados)

Pelas peças que instruem os autos, não há qualquer dúvida quanto à alienação de imóvel. Resta, pois, definir se o contribuinte faz jus à isenção capitulada no inciso I do artigo 22 da Lei 7.713, acima transcrita.

Constata-se que o contribuinte alienou parte do imóvel de sua propriedade. Verifica-se que, à época da alienação o imóvel só possuía um número no registro de imóveis, em face de o contribuinte - proprietário não ter, à época, providenciado o desmembramento das terras, conforme normas legais que regem a matéria. Tanto assim, que a alienação se deu por contrato particular.

Constata-se, ainda, que uma das condições para se fruir da isenção do imposto de renda era o alienante não possuir outro imóvel à época da alienação.

Ora, vê-se que ao vender parte do imóvel restou ao contribuinte, obviamente, a parte não alienada, ou seja, por ocasião da venda era o contribuinte proprietário de outro imóvel, ainda que não juridicamente desmembrado, tanto que, se assim o quisesse, poderia aliená-lo a terceiros, também por instrumento particular, que conforme afirmado pelo próprio recorrente, é instrumento hábil, junto ao fisco, para caracterizar a transmissão.

A propósito, convém transcrever o artigo 118 do Código Tributário Nacional, in verbis:



Acórdão nº 104-12.334

" A definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se:

I- da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos;

II- dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos."

Entendo, pois, que embora o contribuinte não tivesse providenciado o desmembramento das terras, ocorreu o fato gerador e era possuidor de outro imóvel, embora ainda não tivesse cumprido os requisitos legais junto ao órgão próprio para oficializar o desmembramento.

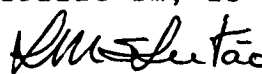
Quanto a esse aspecto, não assiste razão ao contribuinte.

Quanto à TRD, entendo assistir a ele razão. Comungo com o entendimento expendido no Acórdão CSRF nº 01-1.773 de 17 de outubro de 1994, cuja ementa transcrevo a seguir:

VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA - INCIDÊNCIA DA TRD COMO JUROS DE MORA - Por força do disposto no artigo 101. do CTN e no parágrafo 4º do artigo 1º da Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro, a Taxa Referencial Diária - TRD só poderia ser cobrada, como juros de mora, a partir do mês de agosto de 1991 quando entrou em vigor a Lei nº 8.218.

Em face do exposto, voto no sentido de se prover parcialmente o recurso para excluir da exigência a incidência da TRD no período de fevereiro a julho de 1991.

Brasília em, 25 de abril de 1995


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - RELATORA