



MINISTÉRIO DA ECONOMIA, FAZENDA E PLANEJAMENTO

Processo nº 11007/000.178/91-08

acas

Sessão de 02 de dezembro de 19 92

ACORDÃO Nº 104-10.081

Recurso nº: 70.138 - IRPF - EX: DE 1989

Recorrente: LUIZ ANTONIO COSTAGUTA DE ARRUDA

Recorrida: IRF EM SANTANA DO LIVRAMENTO - RS

IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA - LUCRO NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS - Mantido o arbitramento do valor de alienação do imóvel, tendo em vista que os elementos apresentados na impugnação não lograram invalidar a avaliação da Prefeitura Municipal que serviu de base para o lançamento em litígio.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por LUIZ ANTONIO COSTAGUTA DE ARRUDA.

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

Sala das Sessões(DF), em 02 de dezembro de 1992

Evandro Pedro Pinto
EVANDRO PEDRO PINTO

PRESIDENTE

Traci Kahan
TRACI KAHAN

RELATORA

VISTO EM
SESSÃO DE 29 ABR 1993

Jose Edmundo Barros de Lacerda
JOSE EDMUNDO BARROS DE LACERDA

PROCURADOR DA
FAZENDA NACIONAL

Participaram, ainda do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: WALDYR PIRES DE AMORIM, CÉLIO SALLES BARBIERI JÚNIOR, JOSÉ GERALDO ROSA, MIGUEL RENDY, ANTÔNIO LISBOA CARDOSO e CARLOS WALBERTO CHAVES ROSAS.

Acórdão nº 104-10.081

da transação, comprova-se que o preço da transação em tela é justo e respeita os valores imobiliários sujeitos à época de sua realização;

- Uma compra e venda efetivada em 18 de outubro de 1989 foi transacionada por NC\$ 521,73 o ha;
- Outra compra e venda datada de 25 de outubro de 1989, foi efetuada por NCz\$ 1.100,00 o ha. Nesta transação, a Prefeitura Municipal concordou com o preço ajustado entre comprador e vendedor.

Às fls. 52 e 53 encontra-se informação fiscal, manifestando-se a autuante pela manutenção integral do crédito tributário lançado.

A decisão de primeira instância considerou improcedente a impugnação, pelos seguintes fundamentos:

- que, com relação ao alegado, cabe primeiramente ressaltar que a Prefeitura Municipal, além do índice inflacionário, fixa o valor do imóvel rural baseando-se nos preços de mercado e no potencial de produtividade do solo, conforme informou a Assessoria de Planejamento daquele Órgão através do Ofício nº 051/91 (fls. 48 e 49);

- que a avaliação de outras áreas de campo não podem servir de parâmetro para a avaliação da área objeto do litígio, visto que existe grande disparidade na qualidade dos solos do município;

- que, conforme Mapa de Unidades de Solo elaborado pela EMATER (fls. 50), existem no município de Livramento nove tipos básicos de solo que, pela potencialidade de uso, numa escala de 1 a 4 assim se classificariam: 1) Pedregal 1, 2 e 3, Escobra e Ponche Verde ; 2) Santa Maria e Vacacaí; 3) São Pedro e 4) Livramento;

- que os campos alienados pelo autuado e objeto da lide, classificam-se no item 1 por estarem localizados no "Funchal", local onde predominam os tipos de solo "Pedregal", enquanto que nos campos alienados através das escrituras anexadas à peça impugnatória (fls.

Acórdão nº 104-10.081

38 e 44), predomina o solo "Livramento", classificado no item 4;

- que, além da qualidade do solo, outros fatores influem na valoração da terra, tais como a existência de aguadas ou rios, a proximidade da cidade e de rodovia asfaltada;

- que, sendo muito grande a diferença entre o valor de alienação do imóvel objeto do litígio e o valor atribuído ao mesmo pela Prefeitura Municipal, configura-se, no caso, a situação prevista no artigo 20 da Lei nº 7.713/88, eis que o valor de venda foi "noto - riamente diferente do de mercado".

- que o autuado não contestou, por ocasião da venda, o valor fixado pela Prefeitura Municipal;

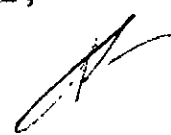
- que os elementos anexados à impugnação, ~~não~~ lograram invalidar a avaliação que serviu de base para o lançamento em tela;

- que a Prefeitura Municipal, através do ofício já mencionado em item anterior, salientou que são muito poucas as reclama - ções relativamente aos valores arbitrados aos imóveis pela sua Asses - soria de Planejamento.

O interessado tomou ciência da decisão em 15 de outubro de 1991 e, inconformado, ingressou com o apelo voluntário de fls. 62/ /67, em 14 de novembro seguinte, onde alega em síntese:

- não pode prosperar a decisão por não refutar a vali - dade fática e legal, pois seus fundamentos não se embasam na realida - de;

- a Prefeitura Municipal, ao contrário do que alega o órgão julgador, não fixa o valor do imóvel rural baseando-se nos pre - ços de mercado e no potencial de produtividade do solo, bem como no índice inflacionário, pois é notoriamente conhecido o fato de que por ser interessada direta na arrecadação, atribui valores que estão lon - ge de refletir a realidade imobiliária local;



Acórdão nº 104-10.081

V O T O

Conselheira IRACI KAHAN - Relatora:

Recurso tempestivo e obedecido as demais condições de admissibilidade previstas no Decreto nº 70.235/72, dele tomo conhecimento.

O lançamento diz respeito a ganho de capital auferido na alienação de imóvel rural localizado no Distrito de Porteirinha, em Santana do Livramento, estado do Rio Grande do Sul, realizada no ano de 1989 pelo recorrente.

Partiu a ação fiscal da Declaração de Operação Imobiliária apresentada pelo 2º Tabelionato da Comarca de Santana do Livramento. Após a intimação ao contribuinte para que apresentasse a documentação relativa à operação, foi constatado que o preço da transação constante da Escritura Pública de Compra e Venda, cópia anexada aos autos às fls. 25/26, foi de NCZ\$ 170.000,00, muito aquém do valor venal atribuído ao imóvel pela Prefeitura Municipal que foi de NCZ\$ 434.500,00.

Em consequência, procedeu a autoridade lançadora ao arbitramento, com fundamento no disposto no art. 20 da Lei nº 7.713/88 e art. 48 do Código Tributário Nacional, considerando como preço de alienação o valor de NCZ\$ 434.500,00.

Dispõe o art. 2º da Lei 7.713/88:

"Art. 2º - A autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará o valor ou preço sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente do de mercado, o valor ou preço informado pelo contribuinte, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial."

Considerou a autoridade lançadora não merecedor de fé o preço pelo qual foi transacionado o imóvel, face à discrepância em relação ao preço atribuído pela Prefeitura para fins de lançamento do im-

Acórdão nº 104-10.081

posto de transmissão que é mais de duas vezes superior.

O recorrente não se conformou com o valor arbitrado, não trazendo, no entanto, avaliação contraditória, limitando-se a juntar cópias de escrituras de compra e venda de imóveis feitos na mesma época.

Alega que a Prefeitura vem analisando os imóveis acima do preço de mercado para fins exclusivamente de arrecação.

Tais alegações, para si só, não se sustentam.

Como foi enfatizado na Informação Fiscal de fls. 52/53, os valores de outras transações de imóveis rurais não podem servir de parâmetro para a transação efetuada pelo recorrente, tendo em vista a existência de vários tipos de solo de qualidade distinta no município, conforme levantamento técnico da Emater e que, além disso, cada imóvel possui características próprias, como existência de rio, proximidade de estradas ou cidades.

Quanto ao segundo argumento, de que a Prefeitura avalia bem acima do valor de mercado, é insuficiente, tendo em vista que o recorrente concordou com o valor atribuído, não tendo sido contestado à época e sobre este valor recolheu o imposto municipal.

Ao impugnante é assegurado o direito à avaliação contraditória. É o que dispõe o artigo 20 citado.

Não trouxe, no entanto, aos autos, qualquer avaliação que pudesse servir a seu propósito de descaracterizar o valor atribuído pela Prefeitura.

Sendo assim, deva-se entender que não logrou o recorrente afastar o valor arbitrado pelo fisco, como sendo aquele pelo qual foi efetuada a transação.

Face ao exposto, nego provimento ao recurso.

V.V.