



MINISTÉRIO DA ECONOMIA, FAZENDA E PLANEJAMENTO

PROCESSO Nº 11020/000.826/88-53

Sessão de 29 de outubro de 19 91

ACORDÃO Nº-CSRF/01-01.212

Recurso nº: RP/106-0.102

Recorrente: FAZENDA NACIONAL

Recorrida : SEXTA CÂMARA DO PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

SUJEITO PASSIVO: EDY GARGIONI NERY

I.R.P.F. - CÉDULA "H" - ACRÉSCIMO PATRI-
MONIAL - EFICÁCIA DA PROVA. No confron-
to entre o contrato particular de com-
pra e venda de imóveis e a Escritura Pú-
blica definitiva, há que prevalecer o
conteúdo desta última. Inexistência de
acréscimo patrimonial a descoberto.

Recurso Especial não provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos
de recurso interposto pela FAZENDA NACIONAL:

ACORDAM os Membros da Câmara Superior de Recursos
Fiscais, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso, nos
termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julga-
do.

Sala das Sessões (DF), em 29 de outubro de 1991.


MARIAM SETTI

- PRESIDENTE

SEBASTIÃO RODRIGUES CABRAL

- RELATOR

IRAN DE LIMA

- PROCURADOR DA FAZENDA
NACIONAL

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conselhei-
ros: JOSÉ EDUARDO RANGEL DE ALCKMIN, JOÃO DIAS NETO, WALDEVAN AL-
VES DE OLIVEIRA, MÁRCIO MACHADO CALDEIRA, DICLER DE ASSUNÇÃO (Suplen-
te), JUAREZ DE MORAIS, CARLOS WALBERTO CHAVES ROSAS, MANOEL ANTONIO

V. V

GADELHA DIAS, BENEDICTO ONOFRE EVANGELISTA e AQUILES RODRIGUES DE OLIVEIRA.





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 11020/000.826/88-53

RECURSO Nº: RP/106-0.102

ACORDÃO Nº: CSRF/01-01.212

RECORRENTE: FAZENDA NACIONAL

RECORRIDA: SEXTA CÂMARA DO PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

SUJEITO PASSIVO: EDY GARGIONI NERY

R E L A T Ó R I O

O Procurador Representante da Fazenda Nacional junto à Colenda Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, com fundamento no artigo 34 da Portaria MF nº 182, de 1977, c/c o artigo 4º, inciso I, da Portaria MF nº 434, de 1979, recorre a esta Câmara Superior de Recursos Fiscais contra a decisão prolatada através do Acórdão nº 106-2.064, de 05 de junho de 1989, assim ementado:

"IRPF - CÉDULA "H" - LUCRO IMOBILIÁRIO - No cálculo do imposto incidente sobre o lucro imobiliário, a eficácia do contrato particular de permuta de imóveis não pode prevalecer sobre a de Escritura Pública, se um dos bens, anteriormente compromissado, foi alienado para terceiros com alterações de valor e condições. Recurso provido."

Em seu arrazoadado de fls. 133/134, sustenta o Recorrente, "verbis":

"2. Ora, não é razoável (fere mesmo o bom senso, dir-se-ia) que os imóveis (apartamentos e boxes de garagem) se tenham desvalorizado no lapso de tempo decorrido entre os atos acima referidos. Diante de dado de natureza objetiva, uma das duas é verdadeira: a outra é por imperativo de lógica, falsa.

3. Ora como bem arremata a declaração de voto

Acórdão nº-CSRF/01-01.212

de fls. "o recibo de arras compromisso restrito às partes pactuantes, por sua própria essência e pelas penalidades que, para as partes e só para elas, impõe, é onde os contratantes selam o compromisso efetivo, sendo a Escritura Pública a formalização, o aspecto público do acordo de vontades destinado ao mundo exterior..."

4. "Ademais - (como bem questiona a outra declaração de voto, de fls.) não é crível que num País de inflação elevada como o Brasil, entenda-se como verdadeiro um preço futuro reduzido quase à metade do fixado, no contrato preliminar".

5. Resulta meridianamente claro que a declaração verdadeira é aquela constante do recibo de arras tendo sido subfixado o valor da escritura."

Não foram oferecidas contra-razões.

É o relatório.



Acórdão nº-CSRF/01-01.212

V O T O

Conselheiro SEBASTIÃO RODRIGUES CABRAL, Relator

Conforme despacho exarado às fls. 135, o Recurso atende a todos os pressupostos para sua admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido.

O Centro de controvérsia, como bem destaca o Procurador da Fazenda Nacional que subscreveu o Recurso Especial, diz respeito a duas manifestações de vontade que, por divergirem quanto aos valores atribuídos aos bens que enumeram, foram consideradas contraditórias.

Ao fundamento de que o recibo de arras traduz na verdade "o compromisso efetivo" celebrado entre as partes contratantes, enquanto que a escritura pública reflete tão somente a formalização do acordo de vontade, e tendo em vista o elevado índice inflacionário, o que afasta qualquer possibilidade de desvalorização no preço dos imóveis negociados, o Recorrente, estribado nas declarações de votos constantes às fls. 126/128 e 129/131, pretende seja considerado verdadeiro o negócio revelado através do mencionado recibo de arras, sendo por conseguinte falso o valor consignado na escritura definitiva de compra e venda.

Como bem ressaltado pelo voto condutor do Aresto recorrido, o sinal ou arras firma presunção de acordo entre as partes contratantes, devendo ser admitido, no entanto, que o ordenamento jurídico coloca à disposição das mesmas partes o direito de arrependimento. E o que se denomina arras cuja natureza é confirmativa, consistindo na entrega da quantia em firmeza do contrato, e as arras devem ser restituídas caso o negócio venha a ser desfeito.



Acórdão nº-CSRF/01-01.212

Aos fundamentos expostos pelo Insigne Conselheiro Relator Dr. Célio Machado nada há que ser acrescentado, merecendo aquela manifestação os maiores elogios pelo conteúdo e exposição. Apenas para que fique registrado, neste Colegiado, passo a transcrever parte do voto vencedor, "verbis":

"E como se sabe, e já então buscando o magistério de Clóvis Bevilacqua (obr. citada - fls. 134) "não é a transação um simples contrato, embora contenha os elementos constitutivos dessa espécie de atos jurídicos". E, prossegue de forma inexcedível concluindo: "por seu objeto, por seu fim, a transação é, realmente, um modo de extinguir obrigações. Assim, ao invés dos verdadeiros contratos, que têm sempre por objetivo criar obrigações mútuas ou unilaterais, a transação se dirige a extingui-las. Por isso, embora, em sua constituição, obedeça às normas reguladoras das Convenções, quanto à capacidade de agir, objeto, modo, forma, prova, contudo melhor localizada se acha entre os vários modos pelos quais se extinguem as obrigações".

Portanto, milita em favor da recorrente a prova de que as obrigações assumidas no pré falado instrumento de arras foram extintas, não podendo, em consequência, subsistir efeitos jurídicos e legais, dele decorrente.

Além disso, o conteúdo e a forma em que se reveste este instrumento, não têm o condão de caracterizar uma obrigação de direito real, capaz de vincular direta e imediatamente um bem imóvel ou corporeo, mas uma relação jurídica de natureza obrigacional, que se podeolver por qualquer forma admitida na legislação atual.

As operações imobiliárias cujos efeitos se discutem nos autos decorrem direta e imediatamente das condições ajustadas nos contratos de compra e venda contidas nas escrituras públicas, e isto porque entendo que esses instrumentos reúnem quer quanto a forma, quer quanto ao conteúdo, os elementos imprescindíveis a constituição da relação jurídica patrimonial, capaz de operar a alienação dos bens imóveis, criando uma relação jurídica de direito real.

De toda sorte, não se pode negar validade e executibilidade do que ali se contém, sem que com isso, em verdade se esteja proscrevendo ato jurídico perfeito e acabado, sem a prova ou qualquer elemento indicativo da

Acórdão nº-CSRF/01-01.212

existência de vício de consentimento, o que importaria em negar-se vigência as disposições do art. 147, inciso II, do Código Civil.

E para se anular ato jurídico perfeito e acabado, decorrente de acordo de vontade expressado em instrumento conforme a lei quer quanto a forma, quer quanto ao conteúdo, mister se faz a prova do vício de consentimento, em procedimento contraditório, com a garantia do direito de ampla defesa.

Além disso as disposições do Decreto-lei nº 1.641, de 07.12.78, que conceitua e disciplina a alienação de bens imóveis, não ampara o entendimento expressado na decisão recorrida, no sentido de não admitir-se as escrituras públicas como instrumentos de prova de operações que importem na transmissão ou promessa de transmissão de bens imóveis. Com efeito, a conclusão que decorre da interpretação do referido dispositivo legal, segundo a melhor regra de hermenêutica é no sentido de que somente os contratos em que haja transmissão de imóveis ou de direitos sobre eles caracterizam a aquisição ou alienações, que dão origem ao nascimento da obrigação tributária."

Voto, pois, pelo improvimento do Recurso Especial.

Brasília-DF, em 29 de outubro de 1991.

SEBASTIÃO RODRIGUES CABRAL - RELATOR

