



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA**

Processo n° 11030.001546/2004-89
Recurso n° 155.360 Voluntário
Matéria IRPF
Acórdão n° 104-23.277
Sessão de 25 de junho de 2008
Recorrente MARIA LUIZA NUNES GUIMARÃES
Recorrida 2ª TURMA/DRJ-SANTA MARIA/RS

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2002

INTIMAÇÃO - VALIDADE - É válida a ciência da notificação por via postal realizada no domicílio fiscal eleito pelo contribuinte, confirmada com a assinatura do recebedor da correspondência, ainda que este não seja o representante legal do destinatário (Súmula 1ª CC n° 9 - publicadas no DOU, Seção 1, dos dias 26, 27 e 28/06/2006, vigorando a partir de 28/07/2006).

IRPF - GANHO DE CAPITAL - ISENÇÃO - IMÓVEL DE PEQUENO VALOR - É isento do imposto o ganho de capital apurado na alienação de imóvel de pequeno valor, assim considerados aqueles cujo preço de alienação seja igual ou inferior a R\$ 20.000,00.

Recurso provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por MARIA LUIZA NUNES GUIMARÃES.

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.


MARIA HELENA COTTA CARDOZO

Presidente




PEDRO PAULO PEREIRA BARBOSA

FORMALIZADO EM: 18 AGO 2008

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros Nelson Mallmann, Heloísa Guarita Souza, Rayana Alves de Oliveira França, António Lopo Martinez, Pedro Anan Júnior e Gustavo Lian Haddad.



Relatório

Contra MARIA LUIZA NUNES GUIMARÃES foi lavrado o auto de infração de fls. 04/07 para formalização da exigência de Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF no valor de R\$ 3.615,24, acrescido de multa de ofício e de juros de mora, totalizando um crédito tributário lançado de R\$ 7.968,48.

A infração apurada foi a omissão de ganho de capital na alienação de bens e direitos. Trata-se da alienação de parte de um terreno de propriedade da autuada, registrado sob o n° 7389, com área total de 6.752,56 m², tendo sido alienados 5.715 m², numa operação de venda que envolvia outra parte do mesmo imóveis de outro proprietário, totalizando uma área alienada de 20.000 m². Como a venda foi realizada a prazo, foram considerados como base para a apuração do ganho de capital as datas dos recebimentos das parcelas. Tudo conforme detalhadamente exposto no instrumento de autuação.

A Contribuinte apresentou a impugnação de fls. 73/76 na qual aduz, em síntese, que não recebeu as intimações iniciais do procedimento fiscal, pois estava fora do País e que seu filho, que recebeu os documentos, não tinha procuração para representá-la; que, embora tenha sido inicialmente firmado um contrato de compra e venda, quando foi lavrada a escritura definitiva foram fixados os parâmetros da alienação, nos quais se verifica que a sua participação na venda foi de apenas 2.500m², sendo que seus filhos alienaram outros 2.500m²; que, portanto, o fato gerador ocorreu apenas em relação a esses 2.500m², que se deu por R\$ 20.000,00, visto que o valor da alienação foi de R\$ 80,00 p/m²; que qualquer declaração noutro sentido foi feita por equívoco.

A DRJ-SANTA MARIA/RS julgou procedente o lançamento com base, em síntese, nas seguintes considerações:

- que a controvérsia gira em torno de se determinar se a alienação se deu na data e nas condições do contrato de compra e venda ou se nas da escritura pública;
- que a legislação confere ao contrato particular o valor de lei entre as partes e, portanto, para efeitos fiscais prevalece como data da operação a do instrumento que primeiro a formalizou;
- que, no caso, o contrato particular foi celebrado em 05/07/2001, tendo sido pago o preço nele estipulado, conforme comprovam os documentos de fls. 50/62;
- que, portanto, deve ser apurado o ganho de capital considerando-se as cláusulas e condições daquele instrumento particular;
- que de acordo com o mencionado contrato, a impugnante alienou 5.715m² da área total vendida (20.000m²), correspondente a 28.575% da área total;



- que como a alienação da área total foi feita pelo preço de R\$ 160.000,00, coube à impugnante a importância de R\$ 45.720,00, e não R\$ 20.000,00, conforme alegado;

- que, portanto, o ganho de capital foi corretamente apurado pela autoridade lançadora.

Cientificada da decisão de primeira instância em 24/10/2006 (fls. 93), a Contribuinte apresentou, em 23/11/2006, o recurso de fls. 96/99 no qual reafirma que a parte alienada pela autuada era de apenas 2.500m². Diz que, embora tenha sido firmado um contrato particular, inicialmente, verificou-se, posteriormente, que o imóvel estava em condomínio e a empresa compradora exigiu um compromisso dos condôminos como condição para consolidar a transação. Informa que antes de ser efetuada a transação, veio a falecer o esposo da Recorrente, vindo a sucedê-lo os seus filhos. Portanto, esses fatos justificariam os equívocos inicialmente cometidos quando da lavratura do contrato de compra e venda.

É o Relatório.



Voto

Conselheiro PEDRO PAULO PEREIRA BARBOSA, Relator

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade. Dele conheço.

Inicialmente, cumpre deixar assentado que não houve irregularidade quanto à intimação inicial do procedimento fiscal; que o fato de a correspondência ter sido recebida pelo seu filho e este não ter procuração para representar a Contribuinte não tem nenhuma implicação na validade da intimação, que para ser válida basta ter sido entregue no domicílio fiscal eleito pela Contribuinte, conforme Súmula 1º CC nº 9 deste Primeiro Conselho de Contribuintes, a saber:

Súmula 1º CC nº 9: É válida a ciência da notificação por via postal realizada no domicílio fiscal eleito pelo contribuinte, confirmada com a assinatura do recebedor da correspondência, ainda que este não seja o representante legal do destinatário (publicadas no DOU, Seção 1, dos dias 26, 27 e 28/06/2006, vigorando a partir de 28/07/2006).

Quanto ao mérito, o cerne da questão está no descompasso entre o que consta do instrumento particular de promessa de compra e venda de fls. 14/22, lavrado em 07/07/2001, no qual a Recorrente aparece como promitente vendedora de fração correspondente a 5.715 m², e a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 04/11/2002, segundo a qual a Recorrente vendeu apenas 2.500m². Entendeu a autoridade lançadora, no que foi acompanhada pela Turma Julgadora de primeira instância, que deveria prevalecer o instrumento que primeiro foi lavrado.

Compulsando os autos verifico que, conforme alegado, a propriedade do imóvel alienado estava dividida em diversas frações ideais decorrente de partilhas feitas em razão de sucessões hereditárias. Especificamente no que se refere à ora Recorrente, consta às fls. 126/134 formal de partilha no qual se vê que, com o falecimento de seu marido, coube-lhe a fração ideal de 6.752,56m², e aos demais herdeiros, seus filhos, uma fração de 1.633,20m² e três de 1.688,14m².

Às fls. 05 do Registro nº 7.389, consta a averbação de nº AV. 39-7.389, de 07 de março de 2003, com o seguinte teor:

A área de (20.000m²), sem benfeitorias do imóvel retroregistrado sob os nºs 20, 10, 14, 06, 15, 16, 17, 07, 11, 12 e 13-7.389, foi transferida para a matrícula nº 19.457, Lv 2-RG desta Serventia. Prenotado sob o nº 103.672 em 07.03.2003.

Os registros nº 07, 10, 11, 12 e 13 retratam a aquisição da propriedade por herança e por meação, da Recorrente e de seus filhos, nos termos do formal de partilha antes referido.

Às fls. 101/102 consta cópia do registro nº 19.457 no qual se vê que foi registrada a operação de venda nos exatos termos da escritura pública de compra e venda.



O que se verifica neste caso é que foi firmado, inicialmente, um contrato particular de promessa de compra e venda pelo qual a ora Recorrente prometia alienar uma parcela do imóvel com área de 5.715m², que somada à área de outra co-proprietária, totalizava os 20.000 m² objeto da operação. Porém, quando da consolidação do negócio, foram alteradas as proporções da participação dos condôminos na composição da área alienada, com a entrada, inclusive, de outros condôminos, entre eles os filhos da Recorrente.

Penso que o descompasso entre o contrato inicial e a escritura definitiva justifica-se plenamente, tendo em vista tratar-se de co-proprietários membros da mesma família, o que explica certas informalidades entre as partes, como, neste caso, a inclusão de áreas de outros condôminos que não constavam do contrato inicial.

Por outro lado, não procede o fundamento da decisão recorrida de que o contrato particular, por ter sido primeiramente lavrado, deve prevalecer em relação à escritura definitiva. Note-se que se trata de instrumento de promessa de compra e venda e, portanto, como promessa, pode, inclusive, nem se concretizar, ou sofrer alterações até a conclusão definitiva do negócio, como ocorreu neste caso.

Vale ressaltar que, neste caso, não se vislumbra qualquer intuito doloso ou de tentativa de obtenção de vantagem indevida com a alteração dos termos iniciais do contrato de compra e venda, mas apenas uma redistribuição entre os condôminos das áreas que comporiam o imóvel alienado. Por outro lado, não se pode desprezar o fato de que, efetivamente, as partes alienadas constam da escritura definitiva, logo, não se cogita de simulação.

Assim, considerando a alienação, pela Recorrente, de apenas 2.500 m² e fazendo-se a proporção do preço em relação ao valor total da operação, tem-se que o valor correspondente a essa parcela é de R\$ 20.000,00, o que inclui a operação no rol das isenções, nos termos do art. 122, I do RIR/99, a saber:

Art. 122. Está isento do imposto o ganho de capital auferido na alienação (Lei nº 7.713, de 1988, art. 22, inciso I e IV, Lei nº 8.134, de 1990, art. 30, Lei nº 8.218, de 1991, art. 21, e Lei nº 9.250, de 1995, arts. 22 e 23):

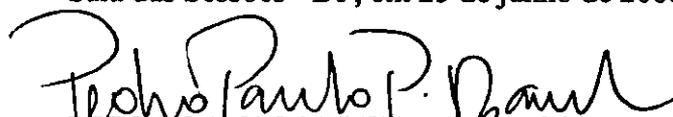
I – de bens e direitos de pequeno valor, cujo preço unitário de alienação, no mês em que esta se realizarm seja igual ou inferior a vinte mil reais;

(...)

Conclusão

Ante o exposto, encaminho meu voto no sentido de dar provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 25 de junho de 2008


PEDRO PAULO PEREIRA BARBOSA