



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	11030.720531/2012-23
ACÓRDÃO	2201-012.294 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	12 de setembro de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	JURIANA DA SILVEIRA DAMETTO
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2009

RECURSO VOLUNTÁRIO. MESMAS RAZÕES DE DEFESA ARGUIDAS NA IMPUGNAÇÃO. ADOÇÃO DAS RAZÕES E FUNDAMENTOS PERFILHADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 114, § 12, INCISO I DA PORTARIA MF Nº 1.634 DE 2023 (RICARF).

Nas hipóteses em que o sujeito passivo não apresenta novas razões de defesa em sede recursal, o artigo 114, § 12, inciso I do Regimento Interno do CARF (RICARF) autoriza o relator a adotar a fundamentação da decisão recorrida mediante a declaração de concordância com os fundamentos da decisão proferida pela autoridade julgadora de primeira instância.

GANHOS DE CAPITAL. VALOR DE ALIENAÇÃO. ARBITRAMENTO.

O valor de alienação declarado pelo contribuinte, quando incompatível com valor de mercado, pode ser arbitrado pela autoridade fiscal.

MULTA DE OFÍCIO. LEGALIDADE.

É devida a multa de ofício, no percentual de 75%, sobre a totalidade ou diferença do imposto ou contribuição, nos casos de falta de pagamento ou recolhimento, de falta de declaração e nos de declaração inexata, nos termos do inciso I do artigo 44 da Lei nº 9.430 de 1996.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Luana Esteves Freitas – Relatora

Assinado Digitalmente

Marco Aurélio de Oliveira Barbosa – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Debora Fófano dos Santos, Fernando Gomes Favacho, Weber Allak da Silva, Luana Esteves Freitas, Thiago Álvares Feital, Marco Aurélio de Oliveira Barbosa (Presidente).

RELATÓRIO

Do Auto de Infração

Por esclarecedor, utilizo para compor o presente relatório o resumo constante no acórdão recorrido (fls. 232/

Contra o contribuinte qualificado foi emitido o auto de infração do Imposto de Renda da Pessoa Física – IRPF de fls. 02/14, referente ao exercício 2010, ano-calendário de 2009, em 28/03/2012, que lhe exige o recolhimento de crédito tributário conforme demonstrativo abaixo (em Reais):

(...)

O referido lançamento teve origem na constatação da seguinte infração:

0001 Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos – Omissão/Apuração Incorreta de Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos Adquiridos em Reais

(...)

Nos termos do Termo de Verificação Fiscal, fls. 8/14, o presente lançamento refere-se à alienação de imóvel de propriedade da contribuinte para a empresa Silveira Dametto Locações de Imóveis Ltda.

Verificou-se que a contribuinte adquiriu em 18/12/2008, de Elisângela Martins e Adair de Aguiar Martins, o imóvel de matrícula nº 24.917 do Livro nº 02 – Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo/RS, identificado como sendo “parte de um lote de terreno medindo 260m2, sobre o qual encontra-se edificado um prédio de alvenaria com 04 pavimentos e área

total de 826,55m2, localizado no nº 720 da Rua Antônio Araújo, na cidade de Passo Fundo/RS”.

A autoridade fiscal destaca que a aquisição foi feita mediante Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, pelo valor de R\$ 450.000,00, não tendo sido feitos escritura e respectivo registro no cartório de imóveis.

Em 01/06/2009, o imóvel foi alienado para Silveira Dametto Locações de Imóveis Ltda, também somente por contrato particular, pelo valor informado de R\$ 450.000,00.

As operações constam das DIRPF da contribuinte dos exercícios 2009 e 2010, da forma como retratado nos contratos citados, não apontando, por consequência, ganho de capital a ser tributado.

A autoridade fiscal destaca que as duas operações que envolvem a contribuinte (aquisição e alienação do imóvel) foram efetuadas à margem de registro público, fundadas apenas em documentos particulares. Na matrícula do imóvel consta que ele foi diretamente transferido de Elisângela Martins e seu marido Adair Aguiar Martins à empresa Silveira Dametto Locações de Imóveis.

Essas duas operações constaram nas DIRPF exercícios 2009 e 2010 da contribuinte na forma como acima descrito, não apontando, por consequência, ganho de capital a ser tributado.

Entretanto, **a legislação tributária permite o arbitramento do valor da transmissão, quando não mereça fé o valor informado pelo contribuinte, em razão de ser notoriamente diferente do valor de mercado.**

Nesse contexto, a autoridade fiscal verificou nos registros públicos de compra e venda que a **Fazenda Pública do Município de Passo Fundo/RS avaliou o imóvel pelo valor de R\$ 1.395.000,00 (um milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais) para fins de tributação pelo ITBI.**

Também foi verificado que **nos contratos particulares não há reconhecimento de firma das partes envolvidas e tampouco é avalizado por testemunhas.**

Conforme o mesmo contrato, o valor de R\$ 450.000,00 teria sido pago pela adquirente ao contribuinte, integralmente, no ato de sua assinatura. Entretanto, conforme diligência realizada na empresa, **os livros contábeis demonstram ausência de movimentações na conta “Caixa” que deem suporte à situação ora em análise.**

Ainda, a contribuinte é progenitora dos sócios da pessoa jurídica com quem transacionou o imóvel em referência e que a parcela de capital integralizada pelos mesmos junto à empresa, à época do ocorrido, limitava-se ao próprio imóvel aqui tratado.

A autoridade fiscal ressalta que a avaliação do valor imóvel, por vários métodos utilizados, aponta para um valor de mercado para o imóvel em questão muito maior do que aquele apresentado ao fisco.

Para fins de tributação de tributação pelo ITBI, conforme já descrito, o valor utilizado pela fazenda pública municipal foi de R\$ 1.395.000,00 (um milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais).

Tomando-se por base o Custo da Construção Civil – CCC de Passo Fundo/RS, que na data da operação apontava o valor de R\$ 1.124,75 por metro quadrado de construção, reajustado pelo índice de construção com até 10 anos de 1,25, **o valor de mercado daquele imóvel totaliza o montante de R\$ 1.162.500,00 (um milhão, cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais).**

Tomando-se por base o valor de locação do imóvel que na data dos fatos importava em R\$ 9.520,00, o seu valor de mercado alcança a cifra de R\$ 1.360.000,00 (um milhão e trezentos e sessenta reais), utilizando-se o método de remuneração de capitais e admitindo-se uma taxa de expectativa de retorno em 0,70% ao mês.

Frente a tais argumentos, constatou-se a impossibilidade de se comprovar o real valor da operação de transferência do imóvel em questão, de forma que, sendo o valor utilizado notoriamente abaixo do seu valor de mercado, tal valor deve ser arbitrado.

Nesse sentido, foi atribuído à operação de venda do imóvel em questão o valor de R\$ 1.162.500,00 00 (um milhão, cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais), tendo por base para seu cálculo o Custo da Construção Civil de Passo Fundo/RS, por ser o método mais favorável ao contribuinte, conforme disposto no §6º do artigo 6º da Lei nº 8.021/90.

Da Impugnação

Cientificada pessoalmente do Auto de Infração na data de 28/03/2012 (fls. 2/14), a contribuinte apresentou Impugnação (fls. 137/155) na data de 20/04/2012 (fl. 137), na qual alegou, em breve síntese, as razões que sintetizo nos tópicos abaixo:

I – Da Suposta Supressão de Operação de Compra e Venda do Imóvel

Afirma que não houve supressão de qualquer operação de compra e venda do imóvel, mas tão somente a outorga da escritura diretamente pela proprietária registral, de quem adquiriu o imóvel, ao comprador, o que não é vedado pela legislação vigente, e que informou tal operação em sua DIRPF.

II – Da ausência de reconhecimento de firma no contrato particular – ausência de assinatura de testemunhas

Aduz que não é obrigatório constar o reconhecimento de firma e a assinatura de duas testemunhas nos contratos particulares de compra e venda, tratando-se de uma opção das partes envolvidas no negócio jurídico.

III – Do valor da aquisição do imóvel/valor já aceito pelo Fisco

Esclarece que o valor da aquisição do imóvel já foi alvo de fiscalização por parte da Fazenda Nacional, através do processo administrativo fiscal nº 11030.722419/2011-46, da contribuinte Elisangela Martins, sendo que reconheceu o valor de alienação o montante de R\$ 450.000,00.

IV – Do valor venal do imóvel – do valor do ITBI cobrado pela Prefeitura

Tece argumentos acerca das irregularidades cometidas pela Prefeitura Municipal de Passo Fundo/RS na apuração do ITBI decorrente da operação de compra e venda pactuada pela contribuinte junto à empresa Silveira Dametto, uma vez que o valor venal do imóvel para fins de IPTU é de R\$ 417.326,90, e não o valor considerado de R\$ 1.395.000,00.

V – Da ausência de movimentação da conta caixa – livros diários e razão empresa adquirente do imóvel

Argumenta que não há valores na conta caixa da empresa, uma vez que o valor pago pelo imóvel foi realizado em moeda corrente e não chegou a ser depositado na conta da empresa, pois foram integralizados pelos sócios no mesmo momento em que efetuado a compra do imóvel.

VI – Da diferença de preço de mercado – valor de venda – afirma que o preço de mercado não se confunde com o preço de venda de um imóvel.

VII – Da ausência de interesse de lucro – que a contribuinte não teve interesse de lucro, razão pela qual não houve apuração de ganho de capital.

VIII – Do valor atribuído pelo órgão fiscalizador – impugna o valor considerado pelo Fisco, e requer, de modo subsidiário, o ajuste da depreciação de 25%, chegando-se ao arbitramento do valor de mercado de R\$ 697.415,29.

Da Diligência

A 7ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília – DRJ/BSB, em 31/03/2016, por meio do Despacho nº 12 (fls. 204/205), converteu o feito em diligência, para que a fiscalização:

Sendo assim, os autos devem ser enviados para a DRF de origem em diligência para que a autoridade lançadora anexe aos autos norma referente a aplicação do índice de 1,25 sobre o CCC de Passo Fundo, e eventuais esclarecimentos que considerar relevantes.

Em resposta à diligência (fls. 208/210), após esclarecimentos pela autoridade fiscal, houve a redução do imposto lançado, utilizando o CCC (Custo da Construção Civil) o montante de R\$ 1.124,75 (06/2009), sem aplicação do índice de 1,25, na forma abaixo descrita:

Nesse sentido, cumpre observar, que a questão envolvida na presente Diligência diz respeito quanto à aplicação do índice de 1,25 sobre o valor do CCC (Custo da Construção Civil) com vistas a obter, por arbitramento, o valor do imóvel alienado,

gerador do Ganho de Capital apurado, na data da alienação. Para tanto, solicita-se a anexação, aos autos, de “norma referente a aplicação do índice de 1,25 sobre o CCC de Passo Fundo, e eventuais esclarecimentos que considerar relevantes” (fl. 205).

5 De fato, conforme relatado no despacho de fls. 204/205 não é possível encontrar no site do Sindicato das Indústrias da Construção e do Mobiliário – Sinduscon, de Passo Fundo/RS, na internet, qualquer referência quanto à aplicação do índice em questão.

6 Nem tampouco, por falta de qualquer referência sobre a sua utilização nos Termos lavrados no curso do procedimento fiscalizatório, se pode precisar qual a orientação seguida para o emprego daquele índice.

7 Haja vista o acima exposto, considerando que a aplicação do índice de 1,25 sobre o CCC para fins de avaliação de imóvel, a preço de mercado, com vistas à apuração do IRPF / Ganho de Capital auferido na sua venda, demonstra-se haver sido equivocado, ainda que tal avaliação tenha sido a mais favorável ao contribuinte (entre as três alternativas apresentadas no Auto de Infração), propõem-se a retirada do referido índice, do cálculo de apuração do IRPF / Ganho de Capital verificado na venda do bem imóvel constante no presente Auto de Infração, com a consequente redução do imposto lançado, na forma abaixo transcrita:

(...)

Cientificada da diligência na data de 27/06/2019, por via postal, conforme Aviso de Recebimento – A.R. acostado à fl. 218, a contribuinte apresentou resposta (fls. 220/224) na data de 26/07/2016 (fl. 219), na qual refutou a resposta à diligência, afirmou que o valor arbitrado pela fiscalização não condiz com a realidade de mercado, e reiterou os termos da Impugnação.

Da Decisão em Primeira Instância

A 7ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília – DRJ/BSB, em sessão realizada em 30/09/2016, por meio do acórdão nº 03-72.134 (fls. 231/240), julgou procedente em parte a impugnação, para retificar o lançamento de acordo com a informação fiscal e demonstrativo apresentado (fls. 228/230), alterando o valor arbitrado de alienação do imóvel para o montante de R\$ 929.662,11 (novecentos e vinte e nove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e onze centavos), cujo acórdão restou assim ementado (fl. 231):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2009

GANHO DE CAPITAL.

Retifica-se o valor do ganho de capital, uma vez comprovado erro de cálculo na apuração.

GANHOS DE CAPITAL. VALOR DE ALIENAÇÃO. ARBITRAMENTO.

O valor de alienação declarado pelo contribuinte, quando incompatível com valor de mercado, pode ser arbitrado pela autoridade fiscal.

Impugnação Procedente em Parte

Crédito Tributário Mantido em Parte

Do Recurso Voluntário

Cientificada do acórdão de primeira instância na data de 29/12/2016, por via postal, conforme aviso de recebimento acostado à fl. 243, a contribuinte apresentou Recurso Voluntário (fls. 245/277) na data de 25/01/2017 (fl. 244), no qual reiterou os mesmos argumentos apresentados na Impugnação, e acrescentou, ao final, seja afastada a incidência das multas, uma vez que não houve má-fé do contribuinte, ou que sejam reduzidas ao percentual de 10% ou 20% sobre o valor do imposto lançado.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Luana Esteves Freitas**, Relatora

O recurso voluntário é tempestivo e atende às demais condições de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido.

Tendo em vista que a recorrente repisa os mesmos argumentos trazidos em sede de Impugnação, manifestando um mero inconformismo com a decisão de piso, e uma vez que amplamente enfrentada pela primeira instância, cujos fundamentos concordo, adoto como razões de decidir os fundamentos expostos na decisão recorrida, nos termos do artigo 114, § 12, inciso I da Portaria MF nº 1.634 de 2023, mediante a reprodução do seguinte excerto (fls. 236/240):

O presente processo trata de impugnação ao lançamento do imposto de renda incidente sobre ganho de capital apurado na alienação de imóvel pela contribuinte em epígrafe.

Em sua impugnação, a contribuinte questiona o arbitramento do valor de alienação, sob vários argumentos, e pleiteia a utilização do valor de R\$ 450.000,00.

Subsidiariamente, requer a revisão do valor arbitrado.

Assim dispõe a legislação acerca do arbitramento do valor ou preço:

Lei 7.713/88

Art. 20. 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.

Parágrafo único. (Vetado).

RIR/99 – Decreto nº 3.000/99

Arbitramento do Valor ou Preço

Art. 124. 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 (Lei nº 7.713, de 1988, art. 20).

CTN

Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Lei nº 8.021/1990

Art. 6º O lançamento de ofício, além dos casos já especificados em lei, far-se-á arbitrando-se os rendimentos com base na renda presumida, mediante utilização dos sinais exteriores de riqueza.

§ 1º Considera-se sinal exterior de riqueza a realização de gastos incompatíveis com a renda disponível do contribuinte.

§ 2º Constitui renda disponível a receita auferida pelo contribuinte, diminuída dos abatimentos e deduções admitidos pela legislação do Imposto de Renda em vigor e do Imposto de Renda pago pelo contribuinte.

§ 3º Ocorrendo a hipótese prevista neste artigo, o contribuinte será notificado para o devido procedimento fiscal de arbitramento.

§ 4º No arbitramento tomar-se-ão como base os preços de mercado vigentes à época da ocorrência dos fatos ou eventos, podendo, para tanto, ser adotados índices ou indicadores econômicos oficiais ou publicações técnicas especializadas.

~~*§ 5º O arbitramento poderá ainda ser efetuado com base em depósitos ou aplicações realizadas junto a instituições financeiras, quando o contribuinte não comprovar a origem dos recursos utilizados nessas operações. (Revogado pela lei nº 9.430, de 1996)*~~

§ 6º Qualquer que seja a modalidade escolhida para o arbitramento, será sempre levada a efeito aquela que mais favorecer o contribuinte.

No presente caso, a autoridade fiscal desconsiderou o valor de alienação constante do contrato particular de compra e venda, R\$ 450.000,00, em razão da verificação dos seguintes fatos:

- as duas operações em que a contribuinte figurou como parte ocorreram à margem de registro público, fundadas, apenas, em documentos particulares. A Escritura Pública de Compra e venda transfere o bem diretamente dos antigos proprietários para a pessoa jurídica Silveira Dametto Locações de Imóveis Ltda, mantendo ocultas as operações de compra a venda que envolveram a contribuinte;
- o contrato particular de compra e venda celebrado entre a contribuinte e a pessoa jurídica Silveira Dametto Locações de Imóveis Ltda não possui firma das partes envolvidas reconhecidas em cartório e não possui testemunhas;
- a fazenda pública do Município de Passo Fundo/RS avaliou o imóvel em R\$ 1.395.000,00 para fins de tributação pelo ITBI;
- a pessoa jurídica adquirente do imóvel não possui, em seus livros Diário e Razão do período, movimentações na conta “Caixa” que deem suporte ao pagamento à vista em moeda corrente na data da assinatura do termo, conforme consta em referido contrato;
- a contribuinte é mãe dos sócios da empresa adquirente do imóvel em questão, e que a parcela de capital integralizada pelos sócios junto à empresa, à época do ocorrido, limitava-se ao próprio imóvel aqui tratado;
- avaliando o imóvel pelo Custo da Construção Civil – CCC de Passo Fundo, o valor do imóvel totaliza o valor de R\$ 1.162.500,00;
- avaliando o imóvel tomando por base seu valor de locação, utilizando o Método da Remuneração de Capitais com taxa de expectativa de retorno de 0,70% ao mês, o valor do imóvel chega a R\$ 1.360.000,00.

Por todos esses fatos, a autoridade fiscal observou a impossibilidade de se comprovar o valor real da operação de alienação do imóvel, e arbitrou o valor da venda em R\$ 1.162.500,00.

O arbitramento, portanto, foi efetuado conforme a previsão do texto legal, pois os documentos apresentados não demonstram que o valor informado (R\$ 450.000,00) corresponda ao valor real da negociação.

Os argumentos apresentados pela impugnante não são suficientes para afastar as conclusões da autoridade fiscal lançadora, vejamos:

A contribuinte requer que o valor de R\$ 450.000,00 seja aceito com base nas informações constantes em **contrato particular de compra e venda firmado entre si e empresa de propriedade dos seus filhos**, no qual **não há assinatura de testemunhas ou reconhecimento de firma dos signatários em cartório**. Referida operação teria sido paga em espécie, em uma única vez, sem qualquer registro na contabilidade da empresa.

Inicialmente, é de destacar que a transferência de bens como o imóvel sob comento deve ser registrada em Escritura Pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil.

Sendo assim, **um contrato particular de compra e venda sem testemunhas ou firmas reconhecidas em cartório está muito aquém das formalidades exigidas pela legislação.**

Também **não foram apresentados quaisquer outros documentos que endossassem as informações do contrato e pudessem suprir a ausência de formalidades, com intuito de comprovar o valor real da operação, tais como transferências bancárias, cheques, extratos, ou qualquer outro que demonstrasse que efetivamente foram pagos apenas R\$ 450.000,00 pelo imóvel.**

Ao contrário, a defesa alega que os valores sequer chegaram a transitar pela contabilidade da empresa.

Portanto, no que diz respeito à comprovação documental da alienação, **não há prova de que o valor real da operação tenha sido R\$ 450.000,00, estando correto o procedimento da autoridade fiscal em desconsiderar o valor informado pela contribuinte.**

A alegação de que o valor de R\$ 450.000,00 já havia sido aceito pela Receita Federal não prospera, pois qualquer ação fiscal anterior, realizada em contribuinte diverso, não vincula a presente ação fiscal, ainda que o imóvel seja o mesmo, já que se trata de outro fato gerador.

A operação que deu origem ao presente lançamento refere-se unicamente a alienação do imóvel em questão pela contribuinte à empresa Silveira Dametto Locações de Imóveis Ltda. A tributação do ganho de capital eventualmente obtido pelo proprietário anterior, por ocasião da aquisição do imóvel pela contribuinte, é objeto de procedimento diverso, cujos valores, provas e decisões administrativas não têm o condão de afastar a apuração do ganho de capital na alienação do imóvel objeto do presente lançamento.

Também não assiste razão à defendente quando alega ser descabida a aplicação do valor de mercado em razão de não ter intenção de lucro na operação.

De início, descabe a alegação de que não pode ser aplicado o valor de mercado, pois, conforme legislação acima transcrita, a autoridade fiscal está autorizada a arbitrar o valor do negócio quando este justamente divergir do valor de mercado. Sendo assim, afastado o valor inicialmente informado pela contribuinte de R\$ 450.000,00, cabia ao Fisco aplicar o valor mais próximo ao valor efetivo da venda.

Por fim, **a intenção da contribuinte em obter ou não lucro não deve interferir na atividade da autoridade fiscal, pois sua atuação é vinculada, nos termos do parágrafo único do artigo 142 do CTN:**

Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

Parágrafo único. A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional.

Conforme já exposto, **a busca pelo valor real da alienação do imóvel foi frustrada pela ausência de documentação hábil para comprovar os termos da negociação.**

Nesse contexto, a autoridade fiscal verificou que a Fazenda Municipal avaliou o imóvel em R\$ 1.395.000,00 para fins de cobrança do ITBI e que, aplicando-se o Custo da Construção Civil da cidade de Passo Fundo/RS, o valor do imóvel seria de R\$ 1.162.500,00 na data da venda.

A contribuinte alega que o ITBI deveria ser lançado com base no valor venal do imóvel, entretanto não consta dos autos que referida controvérsia tenha sido levada ao órgão arrecadador municipal. Em sentido contrário, consta no documento de fls. 64 (escritura) que o Imposto de Transmissão Inter-Vivos foi pago no valor de R\$ 27.900,00.

Deve ser destacado que **o valor do imóvel utilizado para apuração do ITBI foi considerado pela autoridade fiscal para demonstrar que o valor informado pela contribuinte como valor da venda estava muito abaixo do valor de mercado, mas não serviu de base para a apuração do imposto devido.**

Ademais, ainda que o ITBI tivesse sido lançado com base no valor venal do imóvel, não há previsão legal para que o arbitramento seja feito com base em referido preço. **Ausente a comprovação do valor real da negociação, o arbitramento será feito pelo valor mais aproximado ao de mercado, conforme legislação já transcrita.**

RETIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO

Conforme diligência, fls. 204/205 dos autos, foi utilizado o índice de 1,25 sobre o valor do Custo da Construção Civil de Passo Fundo (R\$ 1.124,75 por metro quadrado) sem que haja demonstração da norma local que determina a aplicação desse índice.

Dessa forma, nos termos da Informação Fiscal de fls. 208/209, o lançamento deve ser alterado, conforme demonstrativo anexado aos autos, fls. 228/230, instruído com os seguintes dados:

Data de alienação: 01/06/2009

Valor de alienação: R\$ 929.662,11 (= 826,55m2 x R\$ 1.124,75)

Data de aquisição: 18/12/2008

Custo de aquisição: R\$ 450.000,00

Conforme demonstrativo, o imposto mantido no presente processo é de R\$ 70.215,33.

Pelo exposto, voto pela procedência parcial da impugnação, para alterar o valor de alienação do imóvel para R\$ 929.662,11, apurando ganho de capital de R\$ 468.102,26 e imposto a pagar de R\$ 70.215,34, a ser acrescido de multa de ofício e juros de mora.

Por fim, não comporta acolhimento o pedido formulado pela Recorrente, para que seja arbitrado o valor da aquisição do imóvel pelo mesmo valor arbitrado para a venda, uma vez que não traz aos autos qualquer prova hábil e idônea que corrobore com as suas alegações, não se desincumbindo de seu ônus probatório previsto no artigo 373 do Código de Processo Civil, tampouco há previsão na legislação para que assim se proceda.

Desse modo, não há reparos a serem feitos na decisão de piso.

Da Multa de Ofício

A Recorrente, ao final, pugnou pelo afastamento da multa aplicada, uma vez que não houve má-fé do contribuinte, ou que sejam reduzidas ao percentual de 10% ou 20% sobre o valor do imposto lançado.

Não assiste razão à contribuinte, ora Recorrente.

A multa é consequência da constatação da infração à legislação tributária.

O artigo 142 do CTN prevê que a autoridade lançadora tem o dever de lavrar a multa de ofício, sob pena de responsabilidade funcional, visto que a atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória.

No caso de lançamento decorrente de procedimento de fiscalização, o fundamento legal para o lançamento da multa de ofício de 75% encontra-se no artigo 44, inciso I da Lei nº 9.430 de 1996, não havendo previsão para reduzi-la:

Art. 44. Nos casos de lançamento de ofício, serão aplicadas as seguintes multas:

I - de 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade ou diferença de imposto ou contribuição nos casos de falta de pagamento ou recolhimento, de falta de declaração e nos de declaração inexata;

Pelas razões expostas acima, deve ser mantida a multa de ofício aplicada.

Conclusão

Diante do exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário, para negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Luana Esteves Freitas

ACÓRDÃO 2201-012.294 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA

PROCESSO 11030.720531/2012-23

DOCUMENTO VALIDADO