



MINISTÉRIO DA ECONOMIA, FAZENDA E PLANEJAMENTO

PROCESSO Nº 11060/001.068/92-55

Sessão de 22 de fevereiro de 1995

ACORDÃO Nº 104-12-145

Recurso nº: 81.146 - IRPF - TEX: DE 1992

Recorrente: MARCOS CAUDURO TROIAN

Recorrida: DRF EM SANTA MARIA/RS

IRPF - LUCRO IMOBILIÁRIO - ARBITRAMEN
TO - Não provada, pelo Fisco, a falsi
dade do preço declarado em Escritura
Pública, este não pode ser desconside
rado, ainda que inferior ao estabele
cido como base de cálculo do ITBI, re
sultante de arbitramento do poder tri
butante correspondente."

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de re
curso interposto por MARCOS CAUDURO TROIAN.

ACORDAM os Membros da Quarta Câmara do Primeiro Conselho
de Contribuintes, por maioria de votos, DAR provimento ao recurso. Ven
cido o Conselheiro Sérgio Murilo Marelo (Suplente Convocado) que ne
gava provimento.

Sala da Sessões (DF) em, 22 de fevereiro de 1995


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - PRESIDENTE e RELATORA

VISTO EM
SESSÃO DE: 27 ABR 1995
RECURSO DA FAZENDA NACIONAL: NÃO HOUVE


ANTÔNIO DE MOURA BORGES

- PROCURADOR DA FAZEN
DA NACIONAL

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conselhei
ros: NELSON MALLNANN, EVANDRO PEDRO PINTO, MIGUEL RENDY, SÉRGIO MURI
LO MARELO (Suplente Convocado), REMIS ALMEIDA ESTOL. AUSENTE, JUSTI
FICADAMENTE, O CONSELHEIRO CARLOS WALBERTO CHAVES ROSAS.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 11060/001.068/92-55

RECURSO Nº. 81.146

ACORDÃO Nº: 104-12.145

RECORRENTE: MARCOS CAUDURO TROIAN

R E L A T Ó R I O

Contra o contribuinte acima identificado lavrou-se o auto de infração (fls. 27/32), exigindo-se o imposto de renda pessoa física em valor equivalente a 6.653,33 UFIR e acréscimos legais cabíveis.

A infração é assim descrita na peça de fls. 30:

"..... procedemos ao lançamento de ofício no contribuinte supra qualificado relativo ao IRPF em razão da apuração do ganho de capital de um imóvel rural, situado no 2º distrito do município de Cacequi-RS, no lugar denominado "FAZENDA CEDRINHO", quando da alienação do referido imóvel em 27/05/91, à empresa Medianeira Agropecuária Ltda, não oferecido à tributação pelo contribuinte.

Em decorrência do valor de alienação do imóvel rural ser notoriamente diferente do de mercado, procedemos ao arbitramento do valor com base em avaliação elaborada pelo órgão competente - Prefeitura Municipal de Cacequi - que atribuiu no laudo o preço de mercado em 27/05/91, Cr\$ 45.787.319,04."

Na defesa inicial argüi o contribuinte, em síntese:

se:

Acórdão nº 104-12.145

"- Em resposta à Intimação datada de 17.06.92, apresentou a documentação comprobatória das aquisições e alienações efetuadas, além de Laudo de Avaliação dos referidos imóveis. Do imóvel rural alienado à Medianeira Agropecuária Ltda., por Cr\$ 16.920.000,00 foram encaminhadas dois Laudos de avaliação: um deles subscrito pelo Chefe da Arrecadação da Prefeitura Municipal de Cacequi e outro por corretor de imóveis atribuindo, respectivamente, os valores de Cr\$ 18.799.485,68 e Cr\$ 18.800.000,00;

- A Declaração expedida de maneira voluntária pela Prefeitura Municipal de Cacequi, em 22.06.92, confirmando o prazo de Cr\$ 18.799.455,68, como valor de mercado para a época da realização da transação, encontra-se perfeitamente revestida das formalidades legais, intrínsecas, requeridos para a emissão de atos desta natureza.

- Contesta o Laudo fornecido pela citada Prefeitura ao fisco, no qual é asseverado que "houve equívoco nos valores constantes da declaração emitida em 22.06.92" retificando os valores daquele expediente para Cr\$ 45.787.319,04, por entender que tal declaração somente poderia ser conseguida por encomenda junto à autoridade municipal mencionada, sob forte pressão psicológica;

- Protesta contra o entendimento do Fisco de que ocorreu uma operação triangular, baseada numa Ordem de Pagamento efetuada em 25.02.91 pela empresa Medianeira Agropecuária Ltda., ao Sr. Lodonho Nascimento Pereira de quem o interessado adquiriu um imóvel em 04.03.91. Segundo o impugnante, a citada ordem de pagamento não possui vinculação em espécie alguma com as transações imobiliárias realizadas, pois não há coincidência de datas e valores e as alegações efetuadas pelo Fisco são evasivas e incoerentes;

- Requer o cancelamento do Auto de Infração lavrado."

O autor do feito na Informação Fiscal de fls. 47/51 propõe a manutenção integral do crédito tributário lançado.



Acórdão nº 104-12.145

A autoridade de primeira instância mantém a exigência conforme fundamentos a seguir sintetizados:

- em 27.05.91 o contribuinte alienou à Empresa Medianeira Agropecuária Ltda imóvel rural constando na Escritura, como valor de venda, a importância de Cr\$ 16.920.000,00;

- o contribuinte informa a fls. 05 que recebeu esse valor da seguinte forma: Cr\$ 13.978.749,00 e Cr\$ 1.753.620,00 em cheque e Cr\$ 1.187.631,00 em dinheiro;

- o extrato da conta-corrente da compradora (fls. 46) atesta que esses valores foram sacados em 28.05.91 e aparentemente a operação estaria esclarecida;

- o impugnante, entretanto, adquiriu uma fração de terras do Sr. Lodonho Nascimento Pereira pelo valor de CR\$ 28.980.000,00 e o pagamento se deu da seguinte forma: Cr\$ 8.000.000,00 em 15.02.91 e Cr\$ 20.980.000,00 em 27.05.91, sendo Cr\$ 15.732.369,00 em cheques de terceiros e Cr\$ 5.247.631,00 em dinheiro ;

- ocorre que em 25.02.91 aquela empresa remeteu ordem de pagamento ao Sr. Lodonho, no valor de Cr\$ 10.000.000,00, conforme comprovantes de fls. 19 e 46 ;

- a empresa, instada a comprovar a operação que motivou tal pagamento, informa que a mesma refere-se a início de negociação com área de terras mas que não se efetivou;

- tal justificativa, sem respaldo em documentação hábil e idônea, veio acentuar os indícios de uma operação triangular e que o valor de venda do imóvel rural do interessado foi maior que aquele constante da escritura pública ;

- com o intuito de não se cometer injustiça no arbitramento do valor de mercado do imóvel alienado, uma vez constatado que o documento de fls. 16/17 não merece fé, o fisco intimou o contribuinte e o órgão oficial de avaliação para efeito do cálculo do Imposto de



Acórdão nº 104-12.145

transmissão, a Prefeitura Municipal de Cacequi-RS, que fornecesse uma avaliação do valor de mercado à época da transação ;

- os documentos apresentados pelo contribuinte (fls. 06/07), dentre os quais a declaração fornecida pela Prefeitura Municipal de Cacequi, datada de 22.06.92 avaliando o imóvel em Cr\$ 18.799.485,68. A avaliação do corretor de imóvel é no valor de Cr\$ 18.800.000,00;

- entretanto, a Prefeitura Municipal de Cacequi , informou através do Ofício de fls. 20, que o valor correto da base de cálculo do mês de maio/91 era Cr\$ 121.534,56 a hectare, totalizando Cr\$ 45.787.319,04 para a área em lide e que havia constado de forma equivocada, na declaração datada de 22.06.92, os valores ali declarados;

- pode-se observar que as declarações foram assinadas pelo chefe da Arrecadação e pelo Secretário de Fazenda do Município , o que reforça ainda mais a retificação efetuada ;

- as argumentações do impugnante sobre tal retificação não têm respaldo em provas concretas e decisivas capazes de influir na elucidação do litígio ;

- quanto à avaliação efetuada por corretor de imóvel , sem identificar de forma clara e objetiva os cálculos que o levaram a concluir que o preço do hectare do imóvel correspondia, em maio/91, a Cr\$ 50.000,00, avaliando o imóvel em Cr\$ 18.800.000,00, é insubsistente, não podendo ser aceita.

Ciente em 10.09.93, (fls. 73) recorre o contribuinte a este Primeiro Conselho de Contribuintes, protocolizando a peça recursal em 06 de outubro de 1993 (fls. 62).

Como razões de sua defesa, o recorrente repiza os argumentos da defesa inicial, acrescentando, ainda, em síntese:

- se os argumentos anteriores não bastassem para comprovar a intromissão do fisco objetivando alterar o laudo de avaliação for

Acórdão nº 104-12.145

necido pela Prefeitura de Cacequi, em 22.06.92, deve-se examinar a nova declaração efetuada pelo mesmo órgão público, datado de 24.09.93, que junta (fls. 72);

- essa declaração confirma que o valor constante no ofício 190,08, de 25.07.92, dirigido ao fisco, "... teve seu valor indicado pelo Auditor da Receita Federal por telefone";

- parte substancial da argumentação do Fisco encontra-se fundamentada na ordem de pagamento na qual a outorgada compradora do imóvel alienado pelo recorrente remete ao Sr. Lodonho Nascimento Pereira, em 25.02.91, o valor de Cr\$ 10.000.000,00;

- referida ordem de pagamento não tem qualquer vinculação com a operação efetuada entre o contribuinte e a empresa Medaneira, a qual, por sua vez, informou que tal operação referia-se a início de negociação de área de terras, não concretizada, o que não satisfaz o fisco;

- um documento extravagante à transação efetuada entre as partes, devidamente comprovada por escritura pública, é utilizado para demonstrar uma operação triangular inexistente;

- o próprio fisco reconhece que a documentação sobre a qual se baseia para provar a alegada operação "veio acentuar os indícios de uma operação triangular".

- refere-se o recorrente ao trecho da decisão de que "o protesto do contribuinte, na peça impugnatória, resumiu em negar o conteúdo, sem qualquer fundamentação que tivesse o condão de elucidar de forma alternativa a questão";

- em face do art. 142 do CTN, cabe privativamente à autoridade administrativa determinar a matéria tributável, cabendo-lhe, portanto, o ônus da prova;



Acórdão nº 104-12.145

- enquanto o fisco denomina de "estranha" a operação efetuada, sem nada provar, o recorrente prova com documentos idôneos, coincidentes em datas e valores, os pagamentos efetuados pela compradora (fls. 46);

- cronologicamente, não há como se fazer tal vinculação. A ordem de pagamento em questão foi efetuada em 25.02.91 enquanto a alienação de seu imóvel se deu em 27.05.91.

- apenas como argumento, comparando a alienação da Fazenda Taboleiro e da Fazenda Cedrinho, embora não haja qualquer vinculação, verifica-se que o preço de venda desta última é inteiramente coerente e compatível, conforme demonstração de fls. 69/70 que leio em sessão aos ilustres pares;

- não há provas de que a diferença, no valor de Cr\$ 28.867.319,04 foi efetivamente recebida pelo recorrente. Essa prova incumbe exclusivamente ao fisco por ser ele quem acusa. Se o fisco não o fez, foi por não ter encontrado a documentação ou por falta de convicção ;

- solicita, finalmente, o cancelamento do Auto de Infração



É o relatório.

Acórdão nº 104-12.145

V O T O

Conselheira: LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - Relatora

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade. Dele, portanto, conheço.

A lide refere-se à apuração de ganho de capital na alienação de imóvel rural. A fiscalização arbitrou o valor da alienação em decorrência de ter considerado que o valor constante na escritura pública ser notoriamente diferente ao de mercado, baseando-se, para tanto, nos artigos 18 e 20 da Lei nº 7.713, de 1988.

O artigo 20 da Lei 7.713 tem a seguinte redação, in verbis:

"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."

Constata-se que a Escritura Pública de Compra e Venda de fls. 16/17 espelha que a operação realizada entre outorgada compradora e o ora recorrente, outorgante vendedor, se efetivou pelo valor de Cr\$ 16.920.000,00.

Pelo artigo 20 acima transcrito, vê-se que o arbitramento pode ser levado a efeito quando o valor ou o preço informado pelo contribuinte, por notoriamente diferente do de mercado, não mereça fé.

A fim de conduzir o presente voto, esta relatora buscou as seguintes definições no "Vocabulário Jurídico" De Plácido e Silva, Vol. 2 e na "Enciclopédia Saraíva", Vol. 33, respectivamente:



Acórdão Nº 104-12.145

1ª) "Escritura Pública é a feita ou provém de funcionário ou oficial público, achando-se revestida de todas as solenidades prescritas em lei.

2-) Pública é a que é feita pelo oficial público, achando-se revestida de todas as solenidades prescritas em lei. Escritura Pública é o instrumento lavrado segundo certas formalidades, por notário, tabelião ou oficial público, autorizado a lhe atribuir fé pública, no lugar onde o ato é lavrado, assinado pelos contraentes e por duas testemunhas, contendo a manifestação expressa do convenicionado por essas mesmas partes. É o testemunho autêntico de qualquer contrato ou convenção extrajudicial, outorgado pelas partes, lavrada pelo oficial público, redigida com toda a clareza, em língua vernácula, sem emprego de termos impróprios e ambíguos, que possam incidir as partes contratantes em enganos.

.....

Outro não é o ensinamento de João Mendes de Almeida júnior: "A nossa escritura pública é a mais importante das provas preconstituídas, porque é lavrada por tabelião sobre aquilo que se passa em sua presença e a que assiste (propiis sensibus visus et auditus."

Vê-se, pois, que a escritura pública é um instrumento de fé pública. Para que esse ato seja descaracterizado pela autoridade fiscal, sob o argumento de que não mereça fé, necessário se faz provar que o valor da operação constante naquele ato seja efetivamente notoriamente diferente do de mercado.

Vê-se nos autos que a fiscalização a fls. 18 busca fazer um elo de ligação entre uma ordem de pagamento efetuada pela empresa Medianeira em favor do Sr. Lodonho do Nascimento Pereira, no valor de Cr\$ 10.000.000,00 e argumenta que "tal fato elucida a transação imobiliária entre o Sr. Marcos Cauduro Troian e a Empresa Medianeira Agropecuária Ltda, ficando caracterizado nesta operação triangular que o valor da venda do imóvel foi superior àquele,



Acórdão nº 104-12.145

constante da Escritura Pública de ... CR\$ 16.920.000,00".

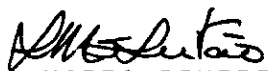
Não vejo os fatos sob tal prisma. Apesar de o Sr. Lo-
donho ter efetuado a alienação de um outro imóvel ao ora recorrente,
3 meses após àquela ordem de pagamento não há qualquer prova contun-
dente de que o Sr. Londonho teria repassado o valor de Cr\$ 10.000.000,00 ao au-
tuado.

Caberia à fiscalização demonstrar, de forma incon-
testê, que esse valor efetivamente passou a pertencer ao autuado ou,
ainda, provar que esse valor o Sr. Londonho teria recebido, por ante-
cipação, da Medianeira, como sinal do valor do imóvel comprado pelo
autuado do Sr. Londonho. Este fato, entretanto, também não está efe-
tivamente caracterizado.

Não havendo pois nos autos quaisquer elementos capa-
zes de descaracterizar a escritura pública ora em análise, não vejo,
pois, como levar a efeito o arbitramento do valor da alienação.

Voto, pois, pelo provimento do recurso.

Brasília em 22 de fevereiro de 1995


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - REEATORA