

**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE**

PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

Sessão de 20 de junho de 1995

ACÓRDÃO Nº 104-12.425

Recurso nº 05.042 - IRPF - Exercício de 1992

Recorrente: AQUILINO DE BORTOLI

Recorrida: DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE JULGAMENTO EM SANTA MARIA - RS

IRPF - LUCRO IMOBILIÁRIO - VALOR DE ALIENAÇÃO

Para efeito do lucro imobiliário, o valor a ser considerado é o declarado no documento público, o qual sobrepõe-se a qualquer outro, inclusive o fixado como base de cálculo para fins de cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) de competência dos Municípios, exceto se restar comprovado de maneira inequívoca que o valor constante da escritura definitiva está aquém do preço efetivo da operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova de que a sua lavratura deu-se por valor inferior ao real.

Recurso a que se dá provimento.


Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por AQUILINO DE BORTOLI.

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

Sala das Sessões (DF), em 20 de junho de 1995


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - PRESIDENTE


NELSON MALLMANN - RELATOR


Wagner de Almeida Dinto
Procurador da Fazenda Nacional
Mat. 3.021.248-0
- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

ISSUE EM
SESSÃO DE: 20 JUL 1995

RECURSO DA FAZENDA NACIONAL: NÃO HOUVE

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conselheiros: Roberto William Gonçalves, Roberto Alves Vieira e Remis Almeida Estol.

PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

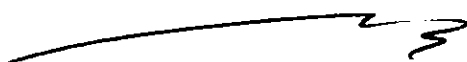
RECORRENTE : AQUILINO DE BORTOLI

RELATÓRIO

AQUILINO DE BORTOLI, contribuinte inscrito no CPF/MF 012.947.840-72, residente e domiciliado na Rua Dr. Noronha, 43 - Cruz Alta - RS, jurisdicionado à DRF em Santo Ângelo, RS, inconformado com a decisão de primeiro grau, recorre a este Conselho pleiteando a sua reforma, nos termos da petição de fls. 68/74.

Contra o contribuinte acima mencionado foi lavrado, em 06/08/92, a Notificação de Lançamento Suplementar nº 068/92 - Imposto de Renda Pessoa Física de fls. 16/22, exigindo-se o recolhimento do crédito tributário no valor total de 9.350,95 UFIR (referencial de indexação de tributos e contribuições de competência da União - padrão monetário fiscal da época do lançamento do crédito tributário), relativo ao Imposto de Renda Pessoa Física, acrescido da TRD, relativo ao período de 22/11/91 a 01/01/92 (Índice de 0,3921); da multa de ofício de 100% e dos juros de mora de 1% ao mês (excluído o período da incidência da TRD acumulada), calculados sobre o valor do imposto, referente ao exercício de 1992, correspondente ao ano-base de 1991.

O lançamento teve origem pela constatação de omissão de rendimentos evidenciada por ganho de capital superior ao declarado pelo contribuinte, ou seja, o Fisco entende que houve apuração do ganho de capital no valor de Cr\$ 10.063.332,42 em



PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

decorrência da alienação do imóvel. Para tanto houve a desclassificação do valor de venda de Cr\$ 18.000.000,00, informado pelo contribuinte, por entender que o valor da operação revela-se notoriamente diferente do de mercado, tendo em vista a avaliação expressa efetuada pela Prefeitura Municipal pelo valor total de Cr\$ 44.359.000,00, para efeito de pagamento do imposto de transmissão.

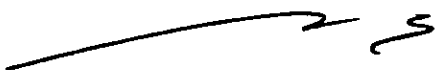
A descrição dos fatos e o enquadramento legal encontram-se devidamente expostos na Notificação de Lançamento de fls. 16/22 do presente processo.

Em sua peça impugnatória de fls. 30/33, apresentada tempestivamente, em 02/09/92, o contribuinte, se indis põe contra a exigência fiscal, solicitando que seja acolhida a impugnação, para o fim de declarar o feito fiscal improcedente, com base nos seguintes argumentos:

- que a notificação em referência teve como pressuposto, a apuração de ganho de capital, onde a receita utilizou-se do valor arbitrado pela autoridade lançadora, a municipalidade, e não o valor efetivo da venda do bem, provocando com isso grave ônus ao contribuinte;

- que não há como vingar a notificação e lançamento, ora impugnado, face a inexistência de amparo legal, para assegurar a pretensão deduzida na notificação, eis que, não encontra suporte fático e nem mesmo jurídico que lhe possa dar guarida;

- que convém, desde logo, destacar que a responsabilidade do contribuinte se fundamenta no valor da transmissão efetiva da compra e venda, isto é, o valor real do negócio e, não dos valores arbitrados pela municipalidade, tendo em vista que, esses são valores atribuídos pela municipalidade somente para efeito de pagamento de imposto de transmissão;



PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

- que se procedente o valor arbitrado pela autoridade lançadora, o que não se admite, estaríamos ainda, diante de irregularidades de cálculo; no imóvel matrícula nº 9.157, a dedução é de 45% e não de 35% utilizado pela receita, assim como, na escritura nº 51.326/044 a dedução é de 90% e não de 80% utilizado pela receita, além dos índices de atualização do custo de aquisição que são incorretos revelando-se a menor em função das constantes mudanças da moeda, de modo que, mudaria completamente o lançamento. O que deverá ser revisto;

- que o contribuinte em data de 14 de maio de 1992, recolheu a importância de Cr\$ 1.068.577,48 e, em 21 de julho de 1992, recolheu a importância de Cr\$ 1.399.863,26, conforme guias em anexo, valores que deverão serem abatidos dos eventualmente devidos;

- que outro aspecto de alta relevância, que não foi observado pela impugnada é o das benfeitorias que foram introduzidas nos imóveis;

- que tendo em vista, que as benfeitorias realizadas no imóvel, acrescenta ao custo da aquisição para efeito de verificar o lucro tributável e como o custo supera o valor arbitrado para a venda, não se vislumbra diferença entre o custo e a venda, e por isso, não há valor tributável.

Cumprindo o preceito estabelecido no artigo 19 do Decreto nº 70.235/72, o autor do procedimento fiscal, após analisar as razões da impugnação, propõe que o lançamento seja mantido parcialmente, com base nas seguintes argumentações:

- que quanto a justificativa apresentada à fls. 32, item 8, na qual afirma que as avaliações procedidas pela Municipalidade de Cruz Alta-RS não refletem a realidade, é infundada, pois, é evidente que os valores atribuídos pelo órgão Municipal, sem a devida contestação de parte do contribuinte, sobrepõem-se ao interesse particular em razão da notória

PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

fé pública dos mesmos, determinando sobremaneira a veracidade dos fatos, e, especialmente ao que preceitua o artigo 20 da Lei nº 7.713/88;

- que com relação aos percentuais de redução, do ganho de capital nas alienações dos imóveis referidos, não procede a alegação manifestada à fls. 32, item 9, pois, as datas de aquisições são de 28/03/82 e 25/01/73, respectivamente;

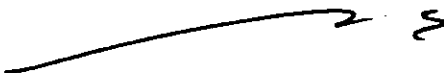
- que quanto ao custo do imóvel adquirido em 25/01/73, cabe retificar o valor do custo, com vistas à apuração do ganho de capital demonstrado à fls. 16;

- que são procedentes as alegações do contribuinte, no sentido de que sejam computados ao preço de aquisição os valores averbados concernentes às benfeitorias acrescidas nos imóveis;

- que o valor original do imposto de Cr\$ 248.224,43, apurado pelo contribuinte à fls. 51-verso, correspondente ao imóvel B, e pago conforme DARF de fls. 15, o mesmo foi compensado para fins de cálculo do imposto;

- que com relação ao valor original de Cr\$ 201.034,14, pago conforme DARF em 21/07/92, portanto, após o início do procedimento fiscal ocorrido em 11/07/92, fica excluída a espontaneidade do contribuinte, razão pela qual não foi compensado o referido valor no cálculo do imposto, cabendo o ajuste a nível do Sistema de Arrecadação.

Em 31/10/94, a DRF/Santo Ângelo, tendo em visto o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.748, de 09/12/93, encaminhou o presente processo para a Delegacia de Julgamento em Santa Maria - RS.



PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425


Após resumir os fatos constantes da autuação e as principais razões apresentadas pelo impugnante, a autoridade singular conclui pela procedência parcial da ação fiscal e pela manutenção parcial do crédito tributário apurado, baseado, em síntese, nas seguintes considerações:

- que o Fisco arbitrou o preço das transações realizadas em 15/10/91 e 28/10/91 constantes dos documentos públicos com cópia às fls. 05/07 e 12/14, com fulcro no disposto no artigo 20 da Lei nº 7.713/88, tendo em vista que o preço das referidas operações de Cr\$ 4.000.000,00 e Cr\$ 14.000.000,00 estavam muito diferentes do valor de mercado, tomando-se por referência o valor venal atribuído aos imóveis pela Prefeitura Municipal, que foi de Cr\$ 9.500.000,00 e Cr\$ 34.859.000,00;

- que a alegação de que o arbitramento não encontra amparo legal, não procede, pois o artigo 20 da Lei nº 7.713/88 é claro ao dispor: "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."

- que relativamente aos percentuais de redução do Ganho de Capital nas alienações dos imóveis referidos, estão corretas as alíquotas de 35% e 80%, conforme o disposto no artigo 18 da Lei nº 7.713/88, utilizados pela autoridade lançadora, tendo em vista as datas de aquisição de 28/03/82 e 25/01/73, assim como os índices de atualização estão de acordo com o Ato Declaratório CST nº 76/91;

- que quanto às importâncias recolhidas pelo interessado, o valor original do imposto devido, de Cr\$ 248.224,43, pago pelo contribuinte em 14/05/92, foi compensado para fins de cálculo do imposto, entretanto, o de Cr\$ 201.034,14, recolhido em 21/07/92, após o



PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

início do procedimento fiscal, está excluído da espontaneidade do contribuinte, cabendo a compensação após a apuração do valor total do crédito tributário;

- que assiste razão ao impugnante no que concerne aos custos das benfeitorias que foram averbadas conforme fls. 26 e 37, os quais devem ser computados no preço de aquisição dos imóveis.

A ementa da decisão da autoridade de 1º grau, que consubstancia, parcialmente, o lançamento do crédito tributário é a seguinte:

"IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA

Lucro na alienação de imóveis:


Mantido o arbitramento do valor de alienação do imóvel, tendo em vista que os argumentos apresentados na impugnação não lograram invalidar a avaliação da prefeitura Municipal que serviu de base para o lançamento em litígio.

Custo dos imóveis:

Devem ser computados ao preço de aquisição os valores averbados concernentes às benfeitorias acrescidas nos imóveis.

Cientificado da decisão de Primeira Instância, em 23/12/94, conforme Termo constante à folha 65, o recorrente apresentou a sua peça recursal, tempestivamente, em 17/01/95, na qual expõe os mesmos argumentos de sua peça impugnatória.

É o relatório.



PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

V O T O

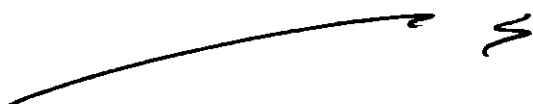
Conselheiro NELSON MALLMANN, Relator:

O recurso é tempestivo e preenche as demais formalidades legais, dele tomo conhecimento.

Não há arguição de qualquer preliminar.

A matéria em discussão no presente litígio, como ficou consignado no Relatório, diz respeito, tão somente, sobre a forma de tributação do lucro apurado em operações imobiliárias. O Fisco a partir da análise das Declarações Sobre Operações Imobiliárias arbitrou o valor das transações realizadas em 15/10/91 e 28/10/91, constantes dos documentos públicos com cópia às fls. 05/07 e 12/14, com fulcro no disposto no artigo 20 da Lei nº 7.713/88, por entender que o valor das operações de Cr\$ 4.000.000,00 e Cr\$ 14.000.000,00 estavam muito diferentes do valor de mercado, isto posto, tomou como referência o valor venal atribuído aos imóveis pela Prefeitura Municipal, para o cálculo do imposto de transmissão Inter-vivos (Imposto de transmissão de bens Imóveis - ITBI).

O nó da questão reside no fato em saber se o arbitramento do valor da alienação, para o cálculo do lucro imobiliário, com base no valor atribuído pela Prefeitura Municipal para o cálculo do imposto de transmissão de bens imóveis, estaria dentro do conceito de arbitramento válido.



PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

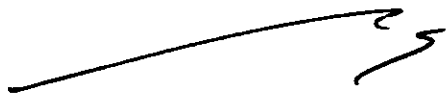
RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

Da análise da legislação de regência verifica-se que embora a Lei Civil condicione a eficácia da operação de transmissão de bem imóvel à existência de escritura pública e à sua inscrição no Registro de Imóveis, para ter plena validade perante terceiros, para a Legislação Tributária ocorre alienação e aquisição em qualquer operação que importe em transmissão ou promessa de transmissão de imóveis, a qualquer título, ou na cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, ainda que efetuada por meio de instrumento particular não inscrito em registro público, tais como as realizadas por: compra e venda, permuta, adjudicação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos à aquisição de imóveis, etc. Esses dispositivos não são conflitantes, pois cada um deles tem finalidade legal específica, gerando direitos e deveres em seus respectivos campos, sem prejudicar um ao outro.

Verifica-se também que em regra geral, o valor da transmissão é o preço efetivo da operação de venda ou da cessão de direitos; nas operações em que o valor não se expressar em dinheiro, o valor da transmissão será arbitrado segundo o valor de mercado. Verifica-se, ainda, que utiliza-se o valor que serviu de base para o lançamento do imposto de transmissão, como valor referencial de aquisição, nos seguintes casos: adiantamento da legítima, herança ou legado, dissolução de sociedade conjugal, usucapião extraordinário, revogação de doação, etc.

Entendo que a escritura de compra e venda de imóvel, pública ou particular, e desde que contenha todos os requisitos legais que regem esse negócio jurídico, constitui direito entre as partes, sendo instrumento suficientemente válido para configurar a transmissão dos direitos sobre o imóvel objeto do contrato, pois por força do artigo 117, inciso II, do Código Tributário Nacional - CTN, o ato ou negócio jurídico de alienação do imóvel reputa-se perfeito e acabado, para os efeitos fiscais, a partir da data do instrumento particular ou público de promessa de compra e venda celebrado entre as partes.



PROCESSO Nº 11070.000.810/92-03

RECURSO Nº 5.042

ACÓRDÃO Nº 104- 12.425

Ora, constata-se claramente nos autos que o Fisco nem tentou obter provas adicionais que pudessem invalidar o valor da alienação constante nas escrituras públicas de compra e venda, simplesmente, abandonou o valor da alienação para tomar como base da operação o valor avaliado pela Prefeitura Municipal para o cálculo do imposto de transmissão, entretanto, não existe fato não conhecido e não foram apresentadas novas razões para que se pudesse analisar, razão pela qual entendo que cabe razão ao recorrente, pois o Fisco teve a total liberdade e oportunidade para que pudesse ter acostada ou levantada toda a matéria útil em defesa do lançamento . Nada apresentou de concreto que pudesse contestar os valores das alienações apresentados pelo recorrente, pois o valor da alienação constante em escritura pública, não pode ser simplesmente desprezado pelo Fisco, na apuração do lucro imobiliário tributável.

O presente processo não se trata de arbitramento com base em normas técnicas e sim de lançamento com base em documentos apresentados pelo próprio recorrente, razão pela qual caberia ao autuante o ônus da prova em contrário, ou seja, teria que provar que as Escrituras Públicas de Compra e Venda não espelhavam a realidade dos fatos, apresentando alguma prova concreta que o valor recebido fora superior ao que consta na escritura.

Portanto, ante a inexistência de demonstração em contrário ao procedimento adotado pelo recorrente, não prevalece o lançamento.

Diante do exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso.

Brasília (DF), 20 de junho de 1995


NELSON MALLMANN - RELATOR