



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
RECURSO Nº. : 84.889
MATÉRIA : IRPF - EX. DE 1990
RECORRENTE : ARY SANTINI LONGONI
RECORRIDA : DRF em PORTO ALEGRE (RS)
SESSÃO DE : 21 de agosto de 1996
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609

IRPF - EX. DE 1990 - LUCRO NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS - ARBITRAMENTO - Para efeito de apuração do lucro imobiliário, o valor a ser considerado na alienação é o declarado pelo contribuinte no documento público (escritura), o qual sobrepõe-se a qualquer outro, inclusive o fixado como base de cálculo para fins de cobrança do Imposto de Transmissão, exceto se comprovado de forma inequívoca de que o valor informado pelo contribuinte é constante da escritura for inferior ao preço de mercado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por **ARY SANTINI LONGONI**.

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.


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
PRESIDENTE


ELIZABETO CARREIRO VARÃO
RELATOR

FORMALIZAR EM: 18 OUT 1996

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: NELSON MALLMANN, RAIMUNDO SOARES DE CARVALHO, ROBERTO WILLIAM GONÇALVES, JOSÉ PEREIRA DO NASCIMENTO, LUIZ CARLOS DE LIMA FRANCA e REMIS ALMEIDA ESTOL.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609
RECURSO Nº. : 84.889
RECORRENTE: ARY SANTINI LONGONI

RELATÓRIO

Contra o contribuinte ARY SANTINI LONGONI, CPF Nº 000.585.480/68, foi emitida a Notificação de Lançamento de fls. 34, para exigência do crédito tributário no valor de 24.518,44 UFIR, relativo ao exercício financeiro de 1990, ano-base de 1989.

O procedimento fiscal teve origem com a revisão interna da Declaração de Rendimentos do contribuinte, onde foi constatado um lucro imobiliário auferido em decorrência da alienação de um prédio residencial localizado no lote 1, quadra 11-A da praia de Atlântida, conforme demonstrativo de fls. 29/31 destes autos, lucro esse apurado mediante o arbitramento do valor de venda do citado imóvel, face a constatação de que o preço de alienação (Ncz\$.200.000,00), estar muito aquém do valor venal atribuído pela Prefeitura Municipal de Canoa/RS que para fins de cálculo do Imposto de transmissão avaliou o citado imóvel em Ncz\$. 1.010.000.00, conforme consta na cópia da escritura anexa às fls. 41.

Em sua peça impugnatória, instruída com os documentos de fls. 39/40, alega o interessado, em síntese, que:

“Tomando-se então, como, base, o valor do CUB (Custo Unitário básico) ou de índices oficiais (OTN - BTN) para o período, vemos que o valor de venda declarado pelo interessado é SUPERIOR ao valor avaliado para fins do Imposto de Transmissão Inter Vivos efetuado pela Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, valor este admitido como correto pelo Sr. Auditor.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609

A data de alienação e a forma de pagamento foram aqueles mencionados em sua declaração exercício de 1990, ano base de 1989, e para tanto junta em sua defesa o translado da escritura nº 17647 do Tabelionato de Capão da Canoa (doc. 01) onde está mencionado o valor de venda pelo preço certo e ajustado de Ncz\$. 200.000,00.

As parcelas mencionadas nesta escritura foram pagas pelo Sr. Osvaldo A. Biolchi ao Sr. Ary Santini Longoni, através de remessas bancárias depositadas em sua conta no Banco Bamerindus do Brasil SA., nas datas e valores pactuados (doc. 2 a 6) exceto as parcelas 1 e 2 que foram depositadas na Conta Corrente de Ari Edilson Longoni, filho do interessado, e (estava ausente de Porto Alegre) transferidas para a conta de Ary Santini Longoni em 06.03.89 (doc. 07).

Anexamos também o extrato da Conta Corrente do Banco Bamerindus do Brasil SA., onde se pode comprovar o efetivo ingresso deste numerário.

O fato da escritura ser lavrada somente em novembro/89 deve-se a cautela do interessado em ver satisfeitas todas as parcelas do preço ajustado, para então, e somente então, dar posse definitiva ao comprador.

Com relação a divergência no mês de dezembro/89, em que o Sr. Auditor considerou o IRRF do 4º trimestre como parte retido do 13º salário, teria então de excluir da renda também o valor do 13º salário, uma vez que este foi considerado como rendimento tributável.”

Na Informação Fiscal de fls. 58, o autor do procedimento após exame da documentação trazida aos autos pelo contribuinte, propõe a extinção do lançamento, “ uma vez que o interessado comprovou através de documentos (fls. 41/46) os valores e datas da venda do imóvel conforme originalmente declarado.”

A autoridade julgadora, após resumir os fatos constantes da autuação e as principais razões apresentadas pelo impugnante, conclui pela exclusão da base de cálculo no mês de dezembro/89, da parcela de Ncz\$. 3.848,24 correspondente ao décimo terceiro salário, por ter sido tributado indevidamente no mês de dezembro/89, e manutenção integral do crédito decorrente do arbitramento do valor da alienação do imóvel residencial, baseando-se nas seguintes considerações:



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609

“Considerando, então, que como data de alienação não há como aceitar outra senão a de 03/11/89, uma vez que não foi juntado qualquer documento que viesse de encontro aos dados consignados na escritura pública de compra e venda e ficha de matrícula (fls. 28 e 41); registre-se, ainda, que o próprio litigante informou na declaração de bens de 1990 (fls. 24) como data da venda 20/10/89;

Considerando, portanto, ser incabível a pretensão do contribuinte em estabelecer equivalência do valor declarado da venda - Cz\$. 200.000,00 - como índices oficiais (OTN-BTN-CUP) no período de janeiro/89, de acordo com o Demonstrativo de fls. 39, de vez que está amplamente comprovado pela documentação acostada aos autos que a data da alienação não se deu em janeiro/89, como cogita a defesa;

Considerando, ademais, que na tentativa de descaracterizar o valor atribuído pela Prefeitura, o contribuinte demonstra, utilizando critérios próprios (fls. 39), que o pretense valor da venda - Ncz\$. 200.000,00 - teria sofrido uma valorização surpreendente nos meses de janeiro a novembro/89 - data da lavratura da escritura - perfazendo, então, o montante de Ncz\$. 1.131.291,01, o que seria até explicável face a inflação galopante do período;

Considerando ser no mínimo estranhável tal forma de pagamento, ou seja, 6 (seis) parcela fixas sem qualquer atualização monetária, haja vista a espécie, a qualidade do imóvel alienado com 501,17 m² - fotografia às fls. 27 - e, também, a inflação do período, demonstrada pelo próprio defendente a fls. 39, sem falar que ditos pagamento teriam sido efetuados através de simples depósitos bancários, desacompanhados de quaisquer recibos que os vinculassem a tal operação de venda;

Considerando, ademais, que as transações imobiliárias, via de regra, obedecem formalidades e que a lavratura da escritura pública de compra e venda, visando salvaguardar os direitos das partes contratantes, pressupõe a existência de procedimentos anteriores, tais como: contra particular de compra e venda, “arras”, sendo que todos estes atos culminam com o registro do órgão competente;

Considerando que diante da não apresentação do contrato inicial de compra e venda ou “arras”, não há como vincular àquela operação imobiliária “simples depósitos avulsos” (fls. 42/46), nem tão pouco aceitar como preço de venda o somatório dos valores neles contidos, de vez que poderiam existir depósitos outros não juntados aos autos pelo defendente;

Considerando, ainda, que os ditos “recibos do cliente” (fls. 42/46) e os extratos da conta corrente do Banco Bamerindus do Brasil (fls. 47/56), por si só são insuficiente para comprovação do preço de venda declarado pelo insurgente - Ncz\$. 200.000,00; além do mais, os recibos de fls. 42/43 foram emitidos em nome de Ari Edilson Longoni, filho do declarante, não estando comprovado nos autos, o alegado repasse para a conta do interessado dos valores percebidos em janeiro/89 (Cz\$. 20.672,00) e fevereiro/89 (Ncz\$. 22.000,00”



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609

No recurso apresentado a este colegiado, o recorrente além de contestar a Decisão singular com as mesmas razões argüidas na fase impugnatória, apresenta cópia do “contrato de promessa de compra e venda” relativa a operação imobiliária em questão.

É o relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609

VOTO

CONSELHEIRO ELIZABETO CARREIRO VARÃO, RELATOR

O recurso atende as formalidades previstas na legislação que rege o processo administrativo fiscal. Dele tomo conhecimento.

Como se vê no relatório, litígio refere-se a cobrança de Imposto de Renda Pessoa Física, apurado em decorrência do arbitramento feito com base no valor utilizado para cálculo do Imposto de Transmissão Inter Vivos, por considerar a autoridade fiscal que o preço de venda (Ncz\$. 200.000,00) constante na Escritura Pública encontrar-se aquém da avaliação do mesmo para fins de pagamento do Imposto de transmissão de bens imóveis (Ncz\$. 1.010.000,00), tendo como fundamento legal o artigo o artigo 41, § 3º, letra “c”, do RIR/80, e artigo 20 da Lei nº 7.713/88.

Constata-se que a Escritura Pública de compra e venda do imóveis de fls. 41 foi lavrada em 03.11.1989, nela constando claramente o preço de venda, por Ncz\$. 200.000,00, bem como a sua forma de pagamento em seis (6) parcelas fixas, com vencimento da primeira em 20.01.89, data esta considerada pelo interessada como da efetiva da operação imobiliária.

Assevera o sujeito passivo que, embora a Escritura Pública somente tenha sido lavrada em 03/11/89, a venda foi efetivada em 20/01/89, juntando para tanto cópia da Escritura Pública



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609

(fls. 41), comprovantes de depósitos de fls. 42/46, extratos de conta corrente do Banco Bamerindus confirmando os depósitos efetivados em nome do recorrente e de seu filho Ari Edilson Longoni (fls. 47/49), e ainda, cópia do “contrato de promessa de compra e venda” de fls. 79/81, apresentado na fase recursal.

Mesmo após o autor do feito ter opinado pela extinção do crédito tributário, face a evidência das provas apresentadas na fase impugnatória, a autoridade de primeiro grau mantém o arbitramento, sob o argumento de que o preço de alienação declarado no instrumento público estava muito aquém do valor venal atribuído ao imóvel para fins de cálculo do Imposto de Transmissão, e ainda, por considerar insuficientes para comprovação do preço de venda declarado pelo interessado. Pela legislação aplicável, vê-se que o arbitramento somente será admitido quando o valor ou preço informado pelo contribuinte, por notoriamente diferenciado de mercado, não mereça fé.

De acordo com o demonstrativo elaborado pelo recorrente (fls. 39) ficou comprovado que ao se estabelecer equivalência do valor de Ncz\$. 200.000,00 (na hipótese realizada realizado em janeiro/89) com os índices oficiais (OTN-BTN-CUB), no período de janeiro a novembro/89, data da lavratura da Escritura, alcançaria um valor superior ao da avaliação feita para fins de cálculo do Imposto de Transmissão (Ncz\$. 1.010.000,00).

Pelo visto, o arbitramento teve apoio tão somente no valor de cálculo do Imposto de Transmissão que, ao meu ver, não é suficiente para desqualificar o valor informado pelas partes contratantes, mesmo porque sabemos ser comum a divergência entre o valor de mercado e a avaliação feita para fins de cálculo do Imposto de Transmissão pelo Órgão Municipal. Entendo que, no caso, para que seja descaracterizado o valor de venda constante da Escritura, caberia à fiscalização provar que o comprador tenha pago um valor a maior que o declarado.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 11080/002.266/92-52
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.609

Face ao exposto, voto no sentido de se prover o recurso, a fim de que seja considerado como valor e data de alienação imóvel, os constantes na respectiva Escritura Pública e informado pelo recorrente.

Sala da Sessões-DF, em 21 de agosto de 1996


ELIZABETO CARREIRO VARÃO