



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo nº 11516.003508/2006-70
Recurso nº 164.924 Voluntário
Acórdão nº 2101-00.251 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 30 de julho de 2009
Matéria IRPF
Recorrente GUILHERME DA SILVA GRILLO
Recorrida 3ª. TURMA/DRJ-FLORIANÓPOLIS/SC

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2005

IRPF. GANHO DE CAPITAL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

Embora não se exija para o distrato de compromisso de compra e venda de imóvel loteado a sua efetivação por instrumento público, não podem seus termos se sobrepor à robusta prova dos autos, em especial à escritura de compra e venda de imóvel, na qual se atesta a efetiva realização do negócio.

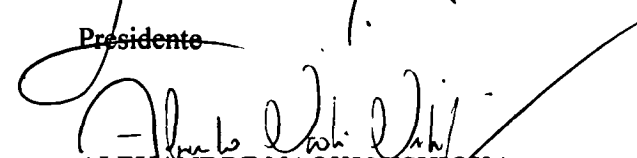
JUROS DE MORA. TAXA SELIC.

“A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC para títulos federais.” (Súmula nº 4 do Primeiro Conselho de Contribuintes).

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros da Primeira Turma Ordinária da Primeira Câmara da Segunda Seção de Julgamento do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, por unanimidade de votos, em NEGAR provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.


CATO MARCOS CÂNDIDO
Presidente

ALEXANDRE NAOKI NISHIOKA

Relator

FORMALIZADO EM: 07 AGO 2009

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Ana Neyle Olímpio Holanda, Silvana Mancini Karam, José Raimundo Tosta Santos, Gonçalo Bonet Allage .

Relatório

Trata-se de recurso voluntário (fls. 181/204) interposto, em 21 de dezembro de 2007, contra o acórdão de fls. 166/174, do qual o Recorrente teve ciência em 28 de novembro de 2007 (fls. 178), proferido pela 3ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Florianópolis (SC), que, por unanimidade de votos, julgou procedente em parte o auto de infração de fls. 82/90, lavrado em 13 de novembro de 2006 (ciência em 20 de novembro, fls. 104), em decorrência de omissão de ganhos de capital na alienação de bens e direitos adquiridos em reais, verificada no ano-calendário de 2004.

O relatório contido no acórdão recorrido resume os fatos e as alegações do Recorrente da seguinte forma:

“Através do auto de infração de fls. 389 a 408 exige-se do interessado a importância de R\$ 30.000,00 a título de Imposto de Renda Pessoa Física - IRPF, relativo ao ano-calendário 2004, com acréscimo de multa de ofício de 150% e juros de mora, em decorrência da verificação de Omissão de Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos. O enquadramento legal consta na fls. 90.

A autoridade fez o seguinte relato, contido a partir da fls. 83:

Conforme Certidão emitida em 17/09/2004, pelo Cartório Luz 1º Ofício de Protesto 2º Ofício de Notas de Florianópolis SC, doc. fls. 05 a 08, o contribuinte e seu cônjuge, PATRICIA REGINA BLEYER CHEREM GRILLO, CPF 624.997.269-20, alienaram para a empresa DPLM CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 04.614.271/0001-98, C.A. TEIXEIRA IMÓVEIS LTDA, CNPJ 04.206.839/0001-31, CARLOS EDUARDO FERREIRA, CPF 224.418.679-20 E NILZETE CLASEN FERREIRA, CPF 376.854.659-49, o LOTE 01, DA QUADRA K, DO LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL MARIA DO MAR, situado no Bairro

Saco Grande, Distrito de Santo Antonio de Lisboa, em Florianópolis SC, por R\$ 700.000,00, através de Escritura Pública lavrada em 05/02/2004 (fls. 07).

Ocorre, porém, que não houve registro do referido imóvel nas Declarações de Ajuste Anual apresentadas pelo interessado, como também não foi apurado o ganho de capital nem recolhido o imposto de renda correspondente.

Em atendimento a intimação, o interessado negou a ocorrência do ganho de capital. Apresentou documentos com o intuito de comprovar que a venda foi feita por terceiro, pois a transação por meio da qual iria adquirir o imóvel não teria se consumado, tendo sido providenciado o Instrumento de Distrato do Contrato de Compra e Venda correspondente. Por esse motivo, ele e sua esposa teriam figurado apenas como Anuentes na operação de venda do imóvel, promovida pela Administradora Lufaco Ltda.

No entender da autoridade lançadora, tais documentos conflitam com as informações contidas na escritura pública, prevalecendo esta, conforme diversos acórdãos do Conselho de Contribuintes que citou, dos quais transcrevo dois, a título de demonstração:

Conselho de Contribuintes - Quarta Câmara - Acórdão 104-16480, de 09/07/1998: PROVA DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - ESCRITURA PÚBLICA - A escritura pública de compra e venda é o instrumento formal previsto para a transmissão da propriedade de bem imóvel. O valor nela transcrito sobrepõe-se a qualquer outro, inclusive ao fixado como base de cálculo para fins de cobrança do Imposto de Transmissão de bens imóveis, salvo se restar comprovado, de maneira inequívoca, que o valor constante da escritura definitiva não corresponde ao valor da operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova que se contraponha àquele valor.

Conselho de Contribuintes - Quarta Câmara - Acórdão 104-19921, de 15/04/2001: IRRF - ACRÉSCIMO PATRIMONIAL A DESCOBERTO - A escritura pública, registrada no Registro de Imóveis, é documento dotado de fé pública em cujo favor limita presunção de veracidade. Assim sendo, apenas a prova categórica é hábil desnaturá-la.

Ao final a autoridade lançadora registrou:

Portanto, ficando constatado que as cláusulas e condições do Contrato firmado pelo Sr. GUILHERME DA SILVA GRILLO e cônjuge PATRÍCIA REGINA BLEYER CHEREM com a empresa ADMINISTRADORA LUFACO LTDA foram totalmente cumpridas e realizadas, e que a alienação do imóvel está perfeita e acabada (isto é, vale o que está registrado), consideramos que houve o ganho de capital na transação do imóvel como demonstrado abaixo:

Data da alienação: 05/02/2004

Data da aquisição: 10/02/2003

Valor da alienação do bem (fls. 07): R\$ 700.000,00

(-) Custo de aquisição do bem (fls. 06): R\$ 300.000,00

= Ganho de capital: R\$ 400.000,00

[...]

Considerando que o contribuinte apresentou a Declaração de Ajuste Anual em separado, e não houve a opção pela tributação em nome de um dos cônjuges, procedemos ao lançamento do crédito tributário correspondente a 50% do ganho de capital, artigos 6º e 7º, 138 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 3.000/99.

Além do exposto, comprovada a intenção dolosa do contribuinte nas declarações falsas prestadas ao fisco, visando embarçar a fiscalização na apuração do imposto sobre o lucro imobiliário, aplicamos a multa de ofício qualificada, conforme a previsão legal contida no art. 44, inc. II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, prevista para os casos de evidente intuito de fraude, definido nos arts. 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502, de 30 de novembro de 1964, independentemente de outras penalidades administrativas ou criminais cabíveis, calculadas sobre a totalidade ou diferença de tributo ou contribuição.

Impugnação

O interessado desenvolve argumentos na peça de impugnação com vistas a demonstrar que não promoveu a venda do imóvel, já que a operação por meio da qual teria adquirido o imóvel não se consumou. Seu nome e o de sua esposa teriam figurado no contrato de venda apenas na qualidade de Anuentes, sendo que o vendedor seria a empresa Administradora Lufaco Ltda. Entende que os documentos apresentados à fiscalização comprovam que os fatos ocorreram de forma diversa do que consta na escritura pública, devendo prevalecer sobre esta.

A seguir seguem trechos da peça de impugnação:

3. Intimado a apresentar o Demonstrativo de Ganho de Capital e o recolhimento de imposto sobre o lucro imobiliário supostamente decorrente da “venda” do imóvel em comento, o Contribuinte prestou os seguintes esclarecimentos (fls. 40): (a) que firmou com a Administradora de Bens Lufaco Ltda. contrato de promessa de compra e venda do imóvel matriculado sob o nº 69.531, averbada sob nº R. 001.69531 (fls. 42 a 44); (b) que o valor contratado foi de R\$ 300.000,00, para pagamento em 20 parcelas mensais de R\$ 15.000,00; (c) que a promessa de compra e venda não se concretizou, não tendo havido a entrega do imóvel ou pagamento de qualquer parcela, com o conseqüente desfazimento do negócio jurídico formalizado através do instrumento de distrato (fls. 47 e 48) celebrado entre as partes; (d) que compareceu como interveniente anuente na escritura pública de compra e venda firmada entre a Lufaco e os compradores em atendimento à cláusula quarta do distrato; (e) que a Lufaco foi a efetiva vendedora do bem, tendo estipulado o preço a seu critério e recebido a integralidade dos valores.

[...]

7. Apesar dos esclarecimentos e documentos disponibilizados pelo Impugnante no sentido de demonstrar que não figurou como vendedor do imóvel, que em momento algum foi seu proprietário ou possuidor e que, tampouco recebeu quaisquer valores em decorrência de sua alienação, foi lavrado auto de infração contra si e sua esposa, Sra. Patrícia Regina Bleyer Cherem Grillo.

[...]

13. A presente Impugnação busca nada além de demonstrar a realidade fática das transações imobiliárias tomadas como pano para o lançamento. Apesar dos termos da escritura pública, numa primeira leitura, levarem ao entendimento de que a promessa de compra e venda firmada pelo Impugnante se concretizou, outros

elementos de prova apresentados durante a fiscalização e neste momento processual demonstram realidade fática diversa.

14. A presunção de veracidade da escritura pública é apenas relativa, ou seja, admite prova de que os fatos ocorreram de forma distinta daquela ali descrita. Nesses casos, a fé pública cede à prova de que a alienação deu-se de forma diversa, conforme entendimento pacífico do Conselho de Contribuintes:

“GANHO DE CAPITAL - PROVA - A venda de bem imóvel é comprovada pela escritura pública, salvo quando presente provas legais suficientes de que o fato ocorreu de forma distinta daquela que constou da primeira.” (Primeiro conselho de Contribuintes, 2ª. Câmara, acórdão 102-47.470, em 23.03.2006)

[...]

16. Busca-se aqui a produção de prova negativa de que a compra e venda compromissada entre a Lufaco e o Impugnante não se concretizou, que este último não vendeu o imóvel e não recebeu qualquer valor pela negociação descrita na escritura, afastando-se assim o suposto ganho de capital. Tendo em mente que a obrigação tributária nasce apenas quando e se realizado integralmente o fato gerador - situação descrita em lei como necessária e suficiente a sua ocorrência, passa-se a analisar cada um dos documentos e indícios que comprovam as alegações do Impugnante.

[...]

43. Inegável que o Impugnante se desincumbiu da prova do não pagamento e não recebimento dos valores referentes à alienação do imóvel. Os termos utilizados na escritura pública geraram uma conclusão equivocada. A afirmação da empresa vendedora de que dava por totalmente cumpridas e realizadas as condições de prazo da Promessa de Compra e Venda celebrada com o Impugnante (fls. 06), quis significar apenas a inexistência de qualquer pendência em relação ao referido contrato, exatamente porque fora desfeito.

44. A menção no corpo do auto de infração ao pagamento de parte do Imposto de Transmissão de Propriedade Intervivos pelos anuentes, ora Impugnantes, tampouco os coloca na condição de vendedores. O referido pagamento, por exigência da Lei do Município de Florianópolis - LC 07/97 (Doc. 07), se deu em razão da cessão de direitos efetuada pelos anuentes, indispensável em face do registro do compromisso de compra e venda. Desta feita, a quitação do encargo tributário foi efetuada pelo Impugnante e sua esposa na condição de cessionários e não de vendedores, in verbis:

“Art. 278. O imposto sobre transmissão onerosa, de bens imóveis, por ato “Intervivos”, incide sobre:

I - a transmissão, a qualquer título, de propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.”

45. Repita-se, o único fundamento do auto de infração é a declaração constante da escritura pública que, conforme destacado acima, tem presunção relativa de veracidade. Toda a prova trazida no decorrer do procedimento de fiscalização demonstra que a realidade fática transcorreu de forma diversa:

a) documento de distrato firmado entre a Lufaco e o Impugnante (fls. 47 e 48), nos termos da lei civil;

b) previsão de rescisão automática do contrato de compra e venda pelo inadimplemento de três parcelas (fls. 43);

c) extratos dos meses de fevereiro, março e abril de 2003 das contas bancárias do Impugnante e sua esposa, comprovando a inexistência de pagamento de parcelas no valor de R\$ 15.000,00 (Docs. 04 e 05);

d) extratos dos meses de janeiro e fevereiro de 2004 das contas bancárias do Impugnante e sua esposa, comprovando a inexistência de recebimentos pela suposta venda do imóvel (fls. 79/80 e Docs. 02 e 03);

e) cheques nominais emitidos pelos efetivos compradores indicados na escritura pública à Administradora de Bens Lufaco e recebidos por esta emitidos declarando o recebimento de R\$ 800.000,00 pela venda do imóvel (fls. 61 à 72);

f) declaração prestada pelo sócio diretor da Administradora de Bens Lufaco afirmando que a promessa de compra e venda celebrada com o Impugnante não se concretizou; que o bem vendido aos compradores qualificados na escritura e que, por esta venda, recebeu diretamente o preço ajustado (Doc. 06);

Em oposição à multa de ofício no percentual de 150% o interessado apresenta os seguintes argumentos, que tomam por referência o art. 44, inciso II, da Lei nº 9.430/1996:

50. O dispositivo legal determina a necessária demonstração de **EVIDENTE** intuito de fraude por parte do Contribuinte para a qualificação da multa. Os Srs. Auditores sustentam a aplicação da penalidade em supostas 'declarações falsas' do Impugnante, sem explicitá-las claramente. Não há nos autos, contudo, declaração ou documento com esta característica. Ainda que o distrato não seja aceito pela fiscalização como capaz de afastar a presunção de veracidade da escritura (fls. 05 a 08), não há qualquer indicativo de que seu conteúdo não corresponda à verdade. Até mesmo o fato de ter sido produzido mais de dois anos antes do início da fiscalização comprova sua efetiva celebração entre as partes. Outros documentos trazidos tanto pela vendedora como pelos compradores apontam no mesmo sentido.

51. Os AFRFs, por sua vez, não lograram demonstrar irregularidades em quaisquer documentos que instruem o processo. Embasaram o lançamento no fato de terem sido insuficientes para contrapor-se aos termos da escritura, e não na inveracidade de seus conteúdos. Sem a prova incontroversa da existência de evidente intuito de fraude, cujo ônus é do Fisco, não há que se falar em qualificação da penalidade: (transcreveu acórdão do Conselho de Contribuintes).

[...]

53. Não há, portanto, indicação de fundamento legal ou fático que demonstre a existência de evidente intuito de fraude e justifique a aplicação da multa qualificada, tornando-a insustentável e requerendo novamente a aplicação do artigo 112 do CTN em relação à graduação da penalidade cabível.

O interessado ainda contesta a incidência de juros pela taxa Selic, alegando ser esta superar a taxa de 12% ao ano, em afronta ao disposto no § 3º do art. 192 da Constituição Federal, bem como inexistir previsão legal que autorize sua aplicação, tendo em vista seu caráter remuneratório” (fls. 166 verso a 169).

A Recorrida julgou procedente em parte o lançamento, através de acórdão que teve a seguinte ementa:

“ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2004

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

A escritura pública de compra e venda de imóveis, merece fé se sobrepondo a qualquer outro documento, a não ser que exista robusta prova em contrário, apta a desqualificá-la, circunstância não verificada nos autos.

ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

Ano-calendário: 2004

MULTA DE OFÍCIO DUPLICADA - AFASTAMENTO.

Ausentes os elementos previstos nos artigos 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502/1964, resta inviável a exacerbação da multa de ofício, que deve ser aplicada em seu percentual ordinário.

Lançamento Procedente em Parte” (fls. 166).

Não se conformando, o Recorrente interpôs o recurso voluntário de fls. 181/204, no qual discordou da parte do acórdão da Recorrida que julgou procedente o lançamento, requerendo o cancelamento total do auto de infração, já que não teria havido transação imobiliária entre a Administradora de Bens Lufaco e o contribuinte, ou, subsidiariamente, o afastamento dos juros SELIC.

É o relatório.

Voto

Conselheiro ALEXANDRE NAOKI NISHIOKA, Relator

O recurso preenche seus requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço.

Conforme se extrai do relatório, trata-se de auto de infração no qual se discute a incidência do IRPF em razão da omissão de ganhos de capital na alienação de bens e direitos no ano-calendário de 2004, relativamente ao lucro imobiliário obtido na alienação do imóvel consubstanciado no Lote 01, da Quadra K, do Loteamento Parque Residencial Maria do Mar, situado em Santo Antônio de Lisboa, em Florianópolis/SC.

Alega o Recorrente que, muito embora tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis um Contrato de Compromisso de Compra e Venda do imóvel objeto do auto de infração, referida transação não se concretizou, não tendo o contribuinte recebido qualquer valor por sua venda posterior a terceiro. Sustenta que, em atenção ao princípio da verdade material, deve ser levado em conta o conjunto probatório constante nos autos, em especial o instrumento de distrato (fls. 47/48), prova suficiente para o desfazimento dos negócios jurídicos celebrados entre particulares. Requer, ainda, a aplicação ao caso concreto da regra prevista nos artigos 107 e 481 do Código Civil, segundo as quais a manifestação da vontade de compra e, por conseguinte, do seu distrato, não requerem forma solene.

De início, cumpre verificar a disciplina conferida pelo Código Civil de 2002 às promessas de compra e venda. Assim dispõe o art. 1.417 de aludido diploma:

"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel."

Como se vê, trata-se, a promessa de compra e venda, de um contrato preliminar pelo qual as partes comprometem-se a celebrar contrato definitivo de compra e venda pelo valor e condições pactuadas. Uma vez ocorrida a satisfação da obrigação, em contrato de promessa de compra e venda no qual não se tenha pactuado o arrependimento, surge ao compromissário-comprador o direito real sobre o imóvel objeto do contrato.

Em relação à necessidade de registro público dos contratos, a regra geral vem prevista no artigo 108 do Código Civil de 2002, segundo o qual a escritura pública será obrigatória aos negócios que visem à constituição de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo, desde que não haja disposição de lei em contrário. Veja-se:

"Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País."

De qualquer modo, e ainda que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) determine a realização de registro dos contratos de compromisso de compra e venda de terrenos loteados firmados em conformidade com o Decreto-lei nº 58/1937, especificamente em relação aos imóveis urbanos loteados, determina o art. 26 da Lei nº 6.766/79 que os compromissos de compra e venda poderão ser feitos tanto por escritura pública quanto por instrumento particular:

"Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

(...);

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)."

Em comentários ao mencionado art. 108 do Novo Código Civil, o Prof. Arnoldo Wald bem ressalta a desnecessidade de registro público dos contratos relativos aos terrenos loteados, em razão de expressa disposição em lei especial:

"A regra geral do art. 108 do Novo Código Civil exige o instrumento público para os contratos que possam gerar direito real ("constitutivos" é palavra imprópria), de valor superior a certa quantia. Assim, salvo as indicações em leis especiais (terrenos loteados e sistema financeiro), as demais, em tese, exigem instrumento público."

(WALD, Arnoldo. *Direito Civil: contratos em espécie*. v.3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 22).

Considerando-se, assim, que o registro público não é requisito essencial ao contrato de compromisso de compra e venda, logo, também para o seu distrato, a teor do que dispõe o artigo 472 do Código Civil ("O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato"), não se exige o seu registro no cartório de imóveis.

E ainda que o contrato tenha sido registrado no cartório de imóveis, se este não for requisito exigido para a sua validade, o distrato poderá ser realizado de forma diversa, ressalvados os direitos de terceiros. Neste exato sentido, ainda que à luz do Código Civil anterior, permanece plenamente aplicável o entendimento consignado pelo Superior Tribunal de Justiça nos precedentes a seguir transcritos:

"Recurso especial. Prequestionamento. Distrato. Forma Necessário o prequestionamento, inclusive quanto a eventuais violações à lei, surgidas no próprio acórdão recorrido, em virtude de vício do julgamento.

Só é de exigir-se tenha o distrato a mesma forma do contrato quando exigida para validade desse."

(STJ, 3ª. Turma, AgRg no Ag 214.778/SP, Rel. Ministro Eduardo Ribeiro, julgado em 25/10/1999, DJ 08/03/2000, p. 109)

"CIVIL. PROCESSUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO.

1. Quando para o contrato não exige a lei solenidade própria, o seu distrato pode ser feito por forma diversa, até verbalmente ou, mesmo, decorrer de fato que dispense expressa manifestação de vontade dos pactuantes.

2. Não cabe em recurso especial, reexame de provas que foram adotadas pelo acórdão para ter por verificada a rescisão de

contrato particular de compromisso de venda, em forma de pré-contrato.

3. Contrato de promessa de compra e venda que não contém obrigação de concluir o negócio, não serve a dar suporte ao procedimento do art. 27 da Lei 6766/79."

(STJ, Terceira Turma, REsp 5.317/RS, Rel. Ministro Dias Trindade, julgado em 30/04/1991, DJ 03/06/1991, p. 7421)

Assim, verifica-se que a averbação no cartório de registro de imóveis, por si só, não é elemento essencial à validade do distrato.

Contudo, a matéria vertente requer um exame detalhado do conjunto probatório constante nos autos.

Registre-se, de início, que o instrumento de distrato, nada obstante datado de 02/12/2003, teve a firma de seus subscritores reconhecida apenas em 03/03/2004. Embora, como bem alega o Recorrente, não haja qualquer dispositivo legal que exija o reconhecimento das assinaturas apostas nos referidos instrumentos, salta aos olhos o fato de terem sido referidas assinaturas reconhecidas em cartório somente após realizada a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel.

E referido fato, por si só, não teria relevância, exceto quando se constata que, na Escritura Pública datada de 05/02/2004, portanto em data anterior à publicidade do distrato, não há qualquer referência ao desfazimento do negócio entre as partes. Ao contrário, em referida Escritura Pública consta a declaração dos Anuentes, entre os quais figura o ora Recorrente, de que cumpriram "*todas as obrigações contratuais*" relativas ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre eles e a Administradora de Bens Lufaco Ltda. Confira-se:

"D – que tendo então os promitentes compradores daquele Contrato, ora ANUENTES, cumprido todas as obrigações contratuais, assumidas com a promitente vendedora daquele Contrato, ora VENDEDORA, vem, neste instrumento, indicar os COMPRADORES acima qualificados, aos ora VENDEDORES, que pela presente Escritura Pública e melhor forma de direito, vendem como de fato vendido tem, aos mesmos COMPRADORES, na proporção de 50% para DPLM CONSTRUTORA LTDA.; 30% para C.A. TELXEIRA IMÓVEIS LTDA.; e, 20% para CARLOS EDUARDO FERREIRA, o imóvel antes descrito e caracterizado (...)" (fls. 06).

Também a Vendedora, Administradora de Bens Lufaco Ltda., declara o cumprimento das condições do contrato, *in verbis*:

"C – que ela, VENDEDORA, por Contrato de Promessa de Compra e Venda de 10.02.2003, prometeu vender aos ANUENTES, o imóvel acima descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), com demais condições de prazo, pactuadas no referido Contrato, que ora dá por totalmente cumpridas e realizadas, segundo me declarou a mesma, do que dou fé; (...)" (fls. 06).

Por fim, extrai-se da alínea “E” de aludida Escritura Pública que os Anuentes dão sua expressa anuência à venda, efetivada aos COMPRADORES no valor de R\$ 700.000,00, cujo pagamento é certificado pela tabeliã:

“E – pelos ANUENTES me foi dito que tendo transferido aos COMPRADORES os seus direitos de Compromissários Compradores do imóvel objeto desta Escritura Pública, indicavam o nome dos ditos COMPRADORES, para receberem a Escritura Pública definitiva de Compra e Venda do aludido imóvel, dando a sua expressa anuência à venda que ora se efetiva, o que fazem pelo preço certo e ajustado de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), pagos, neste ato, pelos COMPRADORES, em moeda corrente do País, contada e achada certa, do que dou fé” (fls. 06/07).

De igual modo, não se pode conferir às cópias de cheques de fls. 63/65 e recibos de fls. 69/75, por si só, a força probatória que pretende o Recorrente.

Com efeito, o quadro comparativo abaixo bem demonstra o desencontro das provas com os fatos que pretende o Recorrente comprovar:

Beneficiário	Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda	Recibos	Cheques
DPLM Construtora Ltda.	R\$ 280.000,00	- R\$ 105.000,00 (30/01/2004) - R\$ 19.623,00 (04/02/2004) - R\$ 25.000,00 (10/02/2004) - R\$ 20.000,00 (18/03/2004) - R\$ 94.773,05 (19/04/2004) - R\$ 175.415,45 (30/04/2004) (Total de R\$ 439.811,50)	- R\$ 75.000,00, por ordem de DS Emp. Imobiliários Ltda. (30/01/2004) - R\$ 30.000,00 (30/01/2004) - R\$ 25.000,00, por ordem de DS Emp. Imobiliários Ltda. (10/02/2004) - R\$ 3.500,00, por ordem de Sandro Ávila (10/02/2004)
C. A. Teixeira Imóveis Ltda.	R\$ 240.000,00	- R\$ 45.000,00 (30/01/2004) - R\$ 15.000,00 (10/02/2004) - R\$ 12.000,00 (18/03/2004) - R\$ 56.863,83 (19/04/2009) - R\$ 105.249,27 (30/04/2004) (Total de R\$ 234.113,10)	
Carlos Eduardo Ferreira	R\$ 160.000,00	- R\$ 10.000,00 (10/02/2004) - R\$ 8.000,00 (18/03/2004) - R\$ 37.909,22 (19/04/2009) - R\$ 70.166,18	- R\$ 10.000,00 (10/02/2009)

		(30/04/2004) (Total de R\$ 126.075,40)	
André Corrêa de Amorim	R\$ 80.000,00		
Edson de Amorim	R\$ 40.000,00		
			- R\$ 10.000,00, pagos a Carlos Alberto Teixeira (pessoa física) (10/02/2004)
Valor total	R\$ 800.000,00, sendo R\$ 150.000,00 no ato (29/01/2004) e R\$ 650.000,00 na data da assinatura da escritura (05/02/2004)	R\$ 800.000,00, sendo R\$ 150.000,00 em 30/01/2009 e R\$ 650.000,00 pagos em datas diversas	R\$ 153.500,00, sendo R\$ 10.000,00 pagos a pessoa distinta dos contratantes

Muito embora os recibos juntados aos autos perfaçam o montante pactuado no Contrato, as datas não conferem com os termos pactuados, tampouco os destinatários de pagamentos, sendo muitas vezes a eles destinadas quantias maiores ou menores daquelas acordadas. De igual modo, os cheques não comprovam o pagamento da totalidade dos valores, sendo um deles, aliás, destinado ao Sr. Carlos Alberto Teixeira, pessoa física não contemplada no contrato de compromisso de compra e venda do imóvel.

Mais que isso, a Escritura de Compra e Venda do Imóvel atesta o pagamento em moeda, no ato do contrato, do valor de R\$ 700.000,00. E, como se infere da própria escritura pública em referência, a cessão de direitos e a compra e venda do imóvel são eventos distintos, a primeira registrada sob o n.º R-002-69531 (fls. 12 verso) e a segunda registrada sob o n.º R-003-69531 (fls. 13 e verso).

Os comprovantes de pagamento juntados, portanto, não têm o condão de afastar a prova da efetivação dos termos do Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre a Administradora de Bens Lufaco Ltda. e o Recorrente.

E o Recorrente, instado a juntar aos autos os extratos das contas-correntes, poupança e aplicações financeiras no período de 01/01/2004 a 31/12/2004, bem como comprovar a origem dos recursos nas datas dos depósitos (intimação de fls. 77), apresentou apenas o extrato bancário do mês em que foi assinada a escritura do imóvel, na qual teria participado como interveniente (fevereiro/2004 – fls. 79/80), o que, por si só, não afasta a robusta prova da efetivação do negócio.

Com efeito, o Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado em 10/02/2003, que culminou com a Escritura Pública de Compra e Venda datada de 05/02/2004, na qual se atesta o cumprimento pelo Recorrente dos termos do contrato preliminar anterior, no qual se pactuara o compromisso de compra e venda do imóvel pelo valor de R\$ 300.000,00, comprovando-se, ademais, a posterior venda a terceiros no valor de R\$ 700.000,00, não pode ser infirmado por distrato cuja publicidade só se deu em data posterior ao registro, em 03/03/2004.

A higidez da escritura pública, aliás, em nenhum momento foi contestada pelo Recorrente, não podendo ser infirmada por distrato firmado por instrumento particular cujos efeitos, acaso produzidos, valeriam somente entre as partes.

Como se vê, em que pese a alegação do Recorrente acerca da existência de um distrato, a prova juntada aos autos não corrobora a sua tese acerca da não-ocorrência do

negócio. Ao contrário, é robusta a prova no sentido da sua ocorrência, representada em especial pela escritura pública de compra e venda do imóvel.

Registre-se, por fim, que a sentença juntada pelo Recorrente nas fls. 205/214 dos autos, proferida pelo Juízo Trabalhista em 27/08/2007, produz efeitos apenas naquele âmbito, entre as partes envolvidas, efeitos estes, aliás, adstritos ao exame do litisconsórcio necessário do denunciado em razão de penhora que teria recaído sobre o imóvel em discussão. Ademais, trata-se de sentença sujeita à revisão em segunda instância, não trazendo o Recorrente prova de eventual trânsito em julgado.

Por todos estes motivos, portanto, é de ser mantido o lançamento realizado.

Por fim, no que pertine aos juros com base na variação acumulada da taxa SELIC, sua aplicação também é devida, nos termos do art. 13 da Lei nº 9.065/1995, que deu nova redação ao artigo 84 da Lei nº 8.981/1995:

Lei nº 8.981/1995:

"Art. 84. Os tributos e contribuições sociais arrecadados pela Secretaria da Receita Federal, cujos fatos geradores vierem a ocorrer a partir de 1º de janeiro de 1995, não pagos nos prazos previstos na legislação tributária serão acrescidos de:

I - juros de mora, equivalentes à taxa média mensal de captação do Tesouro Nacional relativa à Dívida Mobiliária Federal Interna; (Vide Lei nº 9.065, de 1995)

(...)."

Lei nº 9.065/1995:

"Art. 13. A partir de 1º de abril de 1995, os juros de que tratam a alínea c do parágrafo único do art. 14 da Lei nº 8.847, de 28 de janeiro de 1994, com a redação dada pelo art. 6º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, e pelo art. 90 da Lei nº 8.981, de 1995, o art. 84, inciso I, e o art. 91, parágrafo único, alínea a.2, da Lei nº 8.981, de 1995, serão equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente."

Também nesse sentido, a respeito da possibilidade de aplicação da taxa SELIC para atualização do valor principal do tributo devido, é expresso o art. 61, §3º, da Lei Federal nº 9.430/96. Confira-se:

"Art. 61. Os débitos para com a União, decorrentes de tributos e contribuições administrados pela Secretaria da Receita Federal, cujos fatos geradores ocorrerem a partir de 1º de janeiro de 1997, não pagos nos prazos previstos na legislação específica, serão acrescidos de multa de mora, calculada à taxa de trinta e três centésimos por cento, por dia de atraso.(...)"

§ 3º Sobre os débitos a que se refere este artigo incidirão juros de mora calculados à taxa a que se refere o § 3º do art. 5º, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao vencimento do

prazo até o mês anterior ao do pagamento e de um por cento no mês de pagamento."

Desta feita, na esteira da jurisprudência uníssona do extinto Primeiro Conselho de Contribuintes, materializada na Súmula nº 2, não cabe ao Conselho Administrativo de Recursos Fiscais pronunciar-se acerca da inconstitucionalidade de leis. Isso porque, tendo tais normas obedecido o trâmite previsto na Lei Maior para ingressar no ordenamento jurídico, tornam-se cogentes e, portanto, são plenamente aplicáveis por força da presunção de validade.

E a matéria de fundo, aliás, também já se encontra sumulada pelo Primeiro Conselho de Contribuintes, que consignou serem devidos juros de mora pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia:

"A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC para títulos federais."

(Súmula nº 4 do Primeiro Conselho de Contribuintes).

Também sob esse enfoque, pois, merece ser mantido o acórdão recorrido.

Eis os motivos pelos quais voto no sentido de NEGAR provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 30 de julho de 2009


ALEXANDRE NAOKI NISHIOKA