



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Csc/7

Processo nº : 13808.001526/00-82
Recurso nº : 141465 – EX OFFICIO
Matéria : IRPJ E OUTROS – EX.: 1997
Interessado : KIOLEI DO BRASIL S/A – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Recorrente : 2ª TURMA DA DRJ - BRASÍLIA / DF
Sessão de : 15 DE SETEMBRO DE 2004.
Acórdão nº : 107-07.760

IRPJ – IMÓVEIS - DAÇÃO EM PAGAMENTO PARA QUITAÇÃO DE MÚTUO * POR PREÇO SUPERIOR AO NEGOCIADO ANTERIORMENTE - BASE DE CÁLCULO COM FUNDAMENTO NO MAIOR PREÇO BÁSICO - DIFERENCIAL IMPUTADO A TEOR DE SUBFATURAMENTO - LANÇAMENTO INSUBSTANTE - Ao se comparar o maior valor de venda com o menor preço praticado de um determinado bem negociado, não se poderá imputar ao primeiro a prática de subfaturamento, numa clara e incompreensível inversão de raciocínio. A acusação fiscal sob o apanágio de subfaturamento não poderá se quedar numa repudiável superficialidade. A simples constatação do diferencial não tem o condão de inverter o ônus da prova.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto pela SEGUNDA TURMA DA DRJ - BRASÍLIA - DF.

ACORDAM os Membros da Sétima Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso de ofício, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


MARCOS VINICIUS NEDER DE LIMA
PRESIDENTE


NEICYR DE ALMEIDA
RELATOR



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

FORMALIZADO EM: 06 DEZ 2004

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: NATANIEL MARTINS, LUIZ MARTINS VALERO, HUGO CORREIA SOTERO, ALBERTINA SILVA SANTOS DE LIMA e CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES. Ausente justificadamente o Conselheiro OCTAVIO CAMPOS FISCHER.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Octávio Campos Fischer', is placed here.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

Recurso nº : 141465
Recorrente : 2ª TURMA DA DRJ - BRASÍLIA / DF

RELATÓRIO

I – IDENTIFICAÇÃO.

A Segunda Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Brasília/DF, consubstanciado no art. 34, inciso I, do Decreto nº 70.235/72, com a alteração introduzida pela Lei nº 9.532/97, art. 67 e Portaria MF nº 33 de 11.12.1997, art. 1.º, recorre a este Colegiado da decisão de fls. 236/243, em face da exoneração que prolatara concernente ao crédito tributário imputável à empresa KYOEI DO BRASIL S/A – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

II – ACUSAÇÃO.

Trata-se de auto de infração referente ao Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ), lavrado em 15/06/2000, no montante de R\$ 5.021.996,94 e reflexos de Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS) no valor de R\$ 130.708,12, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) no valor de R\$ 402.178,91, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) no valor de R\$ 1.489.551,57.

Em procedimento de verificação do cumprimento das obrigações tributárias pelo contribuinte foi efetuado lançamento de ofício, nos termos do art 926 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (Regulamento do Imposto de Renda), tendo em vista que foi apurada a omissão de receita consubstanciada em subfaturamento/prática de preços diferenciados, conforme artigos 195, inciso II, 197 e parágrafo único, 225,226 e 227 do RIR/94 e artigo 24 da Lei nº 9.249/95.

III – AS RAZÕES LITIGIOSAS VESTIBULARES



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

Cientificada da autuação em 20.06.2000, apresentou a sua defesa em 11.07.2000, conforme fls. 140/147, acostando o documento de fls. 148 e seguintes.

MÉRITO

A fiscalização tributou o valor de R\$ 7.675.756,29 a título de omissão de receita pela suposta diferença de preços dos três andares do Edifício Fujitsu vendidos para Sanyo da Amazônia SA no dia 05-06-96 por R\$ 4.800.000,00, ou seja, R\$ 1.600.000,00 por andar, apesar de a impugnante ter demonstrado, no decorrer da fiscalização, que o valor de mercado de cada andar era de aproximadamente R\$ 1.600.000,00.

Conforme termo de Constatação lavrado pelo fisco, a impugnante tem como uma de suas atividades a incorporação de prédios. A Fujitsu do Brasil Ltda deu, em permuta, o terreno de sua propriedade, localizado na Rua 13 de Maio nº 1.633 na cidade de São Paulo, para a impugnante construir um prédio de 14 andares e entregar-lhe 6 andares em troca do terreno.

No termo de constatação está dito ainda que, além da confissão de dívida assumida pela impugnante junto a Fujitsu do Brasil Ltda referente a diversas despesas de construção do referido prédio, esta fez empréstimos de valores mediante contrato de mútuo para dar suporte à construção do Edifício Fujitsu. No dia 31-07-96 a conta de mútuo apresentava o saldo credor de R\$ 4.158.585,43 a favor da Fujitsu conforme levantamento feito pelo fisco e constante do Termo de Constatação.

No dia 31-07-96, para encerrar a conta de mútuo a Fujitsu do Brasil Ltda aceitou em dação de pagamento a última unidade disponível do Edifício Fujitsu, situado no 7º andar, por R\$ 4.158.585,43 que era exatamente o saldo devedor da impugnante na conta do mútuo.

A fiscalização, sem qualquer prova de valor de mercado e sem aceitar as provas de valor de mercado apresentadas pela impugnante, considerou como



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

omissão de receita a diferença de preços entre a unidade do 7º andar dado em dação de pagamento para a Fujitsu do Brasil Ltda e as unidades dos 9º, 10º e 11º andares vendidas para a Sanyo da Amazônia SA. Com isso apurou a suposta omissão de receita de R\$ 7.675.756,29 (3x R\$ 4.158.585,43) - (3 x R\$ 1.600.000,00), ou seja, R\$12.475.756,29 - R\$ 4.800.000,00

No termo de Constatação Fiscal está dito que não nos pareceu razoável uma empresa de porte como a Fujitsu do Brasil Ltda tenha assumido suposto prejuízo de R\$ 2.558.585,43 ao aceitar em dação de pagamento pela dívida de R\$ 4.158.585,43 a unidade imobiliária do 7º andar avaliado em R\$ 1.600.000,00. Essa afirmação do fisco não tem fundamento porque não pode ser comparado o valor aceito pelo 7º andar com o valor de mercado, sem considerar os seis andares recebidos pela Fujitsu do Brasil Ltda.

A Fujitsu do Brasil Ltda deu o terreno em permuta e pagou mais R\$ 4.158.585,43 para receber os sete andares do prédio. Na data da permuta, o terreno da Rua 13 de Maio nº 1.633 tinha o valor contábil, incluindo a correção monetária do balanço, de 2.260,911,47 UFIR que correspondia a R\$ 1.710.153,44, conforme escritura de permuta juntada pelo próprio fiscal autuante. Com isso, para a Fujitsu do Brasil, o custo de cada um dos sete andares recebidos foi de (R\$ 1.710.153,44 + R\$ 4.158.585,43) ÷ 7 = R\$ 838.391,26.

DAS PROVAS DOCUMENTAIS

O Primeiro Conselho de Contribuintes decidiu pelos acórdãos nºs 101-92.549199 (DOU de 29-06-99) e 108-05.114198 (DOU de 31-08-98) o seguinte (doc. 2):

Ac. n º 101-92.549/99:

I.R.PJ - OMISSÃO NO REGISTRO DE RECEITA -
Após o advento do Código Tributário Nacional, que consagrou o princípio da reserva legal na atividade administrativa de lançamento, as exigências tributárias somente poderão ser formalizadas comprova segura, a cargo de quem alega, dos fatos que revelem o auferimento da receita passível de tributação, ou mediante a demonstração de que



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

ocorreram aqueles fatos, expressamente arrolados pela lei, como presunções de omissões de receitas. Se é certo que as presunções hominis ou facti, não se prestam para alicerçar a incidência do Imposto sobre a Renda, como é cediço na doutrina e jurisprudência, impossível a manutenção da exigência quando se baseia em simples ilação.

Recurso voluntário conhecido e provido.

Por unanimidade de votos, DAR provimento ao recurso. Ac. nº 108-05.114/98:

IMPOSTO DE RENDA-PESSOA JURÍDICA - OMISSÃO DE RECEITAS - SUBFATURAMENTO - A omissão de receitas, caracterizada pela prática de preços diferenciados entre veículos do mesmo ano, marca, tipo e código do fabricante, não dispensa aprova de sua ocorrência. Indícios colhidos junto a fiscalizada demandam maior aprofundamento de ação fiscal, no sentido de levar ao julgador a convicção de que o ilícito fiscal está devidamente caracterizado. Por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

A fiscalização, sem qualquer prova pelo menos indiciária, entendeu como valor de mercado de cada unidade/andar do Edifício Fujitsu o valor praticado na escritura de dação em pagamento realizada entre a impugnante e Fujitsu do Brasil Ltda relativamente ao 7º andar, sem levar em consideração os seis andares dados em permuta de terreno pela impugnante. O mais grave é que o fisco não aceitou nenhuma das provas documentais de valor de mercado apresentadas pela impugnante no decorrer dos trabalhos da fiscalização.

A impugnante, além de reapresentar as provas documentais entregues ao fisco no decorrer da fiscalização, apresenta novas provas de valor de mercado das unidades andares do Edifício Fujitsu e de outros prédios similares da região.

No dia 01-06-2000, portanto antes da lavratura do auto de infração, a impugnante apresentou ao fisco (doc. 3) os seguintes documentos:

1) declaração da corretora Local Imóveis Ltda de que foi incumbida de vender as unidades do Edifício Fujitsu pelo preço de R\$ 1.600.000, 00 o andar, sem contudo conseguir efetivar as vendas;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

2) páginas do jornal o Estado de São Paulo dos dias 18 e 22 de setembro de 1995 onde estão anunciadas as vendas daquelas unidades imobiliárias através do Local Imóveis Ltda;

3) tabela de preços das unidades dos 9º, 10º e 11º andares para venda a vista e a prazo elaborada na época pela Local Imóveis Ltda. O preço a vista de cada andar era de R\$ 1.600.000,00.

A tabela de preços elaborada, naquela época, pela corretora Local Imóveis Ltda, incumbida da venda dos três andares do Edifício Fujitsu, era a seguinte: R\$ 1.600.000,00 a vista ou R\$ 1.720.000,00 para venda em sete parcelas. Esse valor coincide com o publicado no Informativo Imobiliário da EMBRAESP relativo ao mês de agosto de 1995 (doc. 3). Note-se que o Informativo forneceu todas as informações técnicas do Edifício Fujitsu. O preço para venda do m² de área total foi de R\$ 1.366,52 enquanto os jornais e o Informativo Imobiliário da EMBRAESP da época forneciam o preço médio do m² da região da Av. Paulista que variava entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.400,00.

O Informativo Imobiliário EMBRAESP é um dos mais conceituados do ramo. Mensalmente faz as análises dos principais prédios de escritórios lançados na cidade de São Paulo. O Edifício Fujitsu apareceu no Informativo de agosto de 1995. A seguir são transcritos os preços de vendas por metro quadrado de área total construída para escritórios lançados na região da Av. Paulista, onde está situado o Edifício Fujitsu, no período de março de 1995 e julho de 1996, constantes do Informativo da EMBRAESP (doc. 4):

1 - março de 95 - R\$ 1.207,60 na Rua Padre João Manoel nº 222; R\$ 1.434,41 na Av. Min. Gabriel de Resende Passos.

2 - setembro de 95 - R\$ 986,20 na Rua Augusta nº 1.941.

3 - março de 96 - R\$ 1.171,48 na Rua Manoel da Nóbrega nº 595.

4 - abril de 96 - 1.079, 79,62 na rua Haddock Lobo nº 846; R\$ 1.080, 61 na Rua Haddock Lobo nº 846; R\$ 951,53 na Rua Maestro Cardim nº 560.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

5 - maio de 96 - R\$ 1.317, 55 na Al. Joaquim Eugênio de Lima nº 881.

6 - junho de 96 - R\$ 1.095, 81 na Al. Franca nº 267; R\$ 1.108, 33 na Rua Vergueiro nº 2.087.

7 - julho de 96 - R\$ 1.134,49 na Rua Manoel da Nóbrega nº 354.

O jornal *Folha de São Paulo* publica, aos domingos, a pesquisa feita pela *Data Folha* informando os valores de mercado dos imóveis comerciais. Para a região da Av. Paulista onde está localizado o Edifício Fujitsu, são anexadas pesquisas de três datas diferentes (doc. 5)

1 - *Folha de São Paulo* de 04-08-96 com valor de R\$ 1.488, 42 o m² de área construída. Mesmo incluindo a área comum do Edifício Fujitsu, cada andar tem 1.258,67/m² que multiplicado por R\$ 1.488, 42 resultaria no preço de R\$ 1.873.429, 60.

2) - *Folha de São Paulo* de 28-12-97 com valor de R\$ 1.514, 78 o m² de área construída. Com a inclusão da área comum teríamos 1.258,67 m² a R\$ 1.514,78 que resulta no preço de R\$ 1.906.608,14.

3) *Folha de São Paulo* de 28-05-2000 com valor de R\$ 1.422,92 o m². Mesmo com a inclusão da área comum teríamos 1.258,67 m² a R\$ 1.422,92 que resulta no preço de R\$ 1.790.986,71.

O Edifício Fujitsu, por estar localizado a três quadras da Av. Paulista, tem valor de mercado inferior ao dos escritórios que serviram de pesquisa da *Datafolha*. Mesmo considerando o valor da pesquisa dos escritórios da Av. Paulista e incluindo a área comum do Edifício Fujitsu, cada andar desse prédio não chega a metade do valor atribuído pela fiscalização.

Note-se que, dos onze lançamentos de escritórios na região da Av. Paulista, cujos preços de vendas constam no Informativo da EMBRAESP, nenhum foi superior a R\$ 1.500,00 o metro quadrado da área total construída. No entanto, a fiscalização, ignorando todas as provas apresentadas pela impugnante no decorrer dos trabalhos fiscais, atribuiu como valor de mercado do Edifício Fujitsu R\$ 3.303,95



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

(R\$ 4.158.585,43 1.258,67 m²), ou seja, mais que o dobro dos preços efetivos de vendas divulgados na época.

No Termo de Constatação lavrado pelo fisco está dito que cada um dos três andares adquiridos pela Sanyo da Amazônia SA têm:

"Área - Comum/720, 81 m² - Útil/537, 7,86 m² - Garagem/354,12 m² . "

A informação do fisco dá a falsa idéia de que a área total do andar é de 1.612,79 m² (720,81 + 537,86 + 354,12) quando a área da garagem está incluída na área comum, conforme consta na escritura de venda e compra (doc. 6).

No dia 21-12-95, como não tinha sido possível vender as unidades dos 9º, 10º e 11º andares, a impugnante elaborou laudo de avaliação para possível locação daquelas unidades (doc.7).

O laudo foi elaborado com base nos valores de locações de escritórios da região da Av. Paulista, divulgados pelo Jornal Gazeta Mercantil em diversas datas da época cujas cópias vão anexadas. O laudo concluiu que o valor de locação do Edifício Fujitsu era de R\$ 22,00 o metro quadrado ou R\$ 12.000,00 para cada andar.

Na pesquisa para elaboração do laudo foi constatada que a rentabilidade mensal da locação varia entre 0,8% e 1,0% do valor do imóvel. Mesmo considerando a rentabilidade de 0,8% para aluguel de R\$ 12.000,00 o valor de mercado para venda de cada um dos três andares do Edifício Fujitsu era de R\$ 1.500.000,00 (R\$ 12.000,00 X 100) = 0,8.

Nos jornais da Gazeta Mercantil que serviram para a elaboração do laudo de avaliação do valor de locação constam também alguns valores para venda de escritórios da Av. Paulista. Na Gazeta Mercantil do dia 05-10-95 (doc. 7), a reportagem diz que o valor de venda do 12º andar do prédio Paulista 1 com 335 metros quadrados de área útil e oito vagas de garagem está fixado em R\$ 1.188.000,00 ou R\$ 3.545,00 o metro quadrado de área útil.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

O valor de mercado do Edifício Fujitsu, por estar localizado a algumas quadras da Av. Paulista, é menor que o prédio Paulista 1, objeto da reportagem. Mesmo considerando aquele valor por m² de área útil, o andar do Edifício Fujitsu com 537 m² de área útil a R\$ 3.545,00 valeria R\$ 1.903.665,00, longe dos R\$ 4.158.585,43 atribuídos pelo fisco.

A Gazeta Mercantil do dia 15-02-96 (doc. 8) diz que a faixa de preços de metro quadrado útil da classe A de escritório para venda era de R\$ 2.200,00 a R\$ 3.350,00 enquanto para locação era de R\$ 16,00 a R\$ 24,00. Considerando-se o andar do Edifício Fujitsu com área útil de 537,86 m², o preço máximo para venda era de 537,86 x R\$ 3.350,00 = R\$ 1.801.831,00. Para a locação, considerando a rentabilidade mensal de 1,0% por m², o preço de venda seria 537,86 m² x R\$ 24,00 x 1,0% = R\$ 1.290.864,00.

O boletim publicado por Richard Ellis Consultores Internacionais de Imóveis Comerciais, uma das empresas mais conceituadas do ramo, diz na publicação relativa a dezembro de 1995 (doc. 9) que os preços pedidos para locação de escritórios na região da Av. Paulista, onde está localizado o Edifício Fujitsu, era de R\$ 20,00 a R\$ 36,00 o metro quadrado. Considerando a rentabilidade mensal de 1,0% por m² de área útil, o preço do andar do Edifício Fujitsu para venda variava entre 537,86 x R\$ 20,00 x 1% = R\$1.075.720,00 a 537,86 x R\$ 36,00 x 1% = R\$ 1.936.296,00.

No dia 14-06-2000, antes da lavratura do auto de infração, a impugnante entregou ao fisco três laudos de avaliação do Edifício Fujitsu elaborados por três conceituadas corretoras de imóveis que intermediam a venda e locação de escritórios comerciais da região da Av. Paulista, como segue (doc. 10):

1) laudo de avaliação elaborado por Local Imóveis Ltda: R\$ 1.615.000,00;

2) laudo de avaliação elaborado por Camargo Dias Imóveis: R\$1.883,865,00;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

3) laudo de avaliação elaborado por Hilda Zeido Ethur R\$ 1.887 000, 00.

O valor de mercado de venda de cada andar do Edifício Fujitsu, constante dos três laudos de avaliação, é bastante semelhante ao das pesquisas elaboradas e publicadas pela Folha de São Paulo e Gazeta Mercantil. A fiscalização ignorou tudo isso e lavrou o auto de infração e notificação de lançamento considerando como valor de mercado de cada andar o valor de R\$ 4.158.585,43. Para ter esse valor, o m² de área útil teria que valer R\$ 7.731,72 (R\$ 4.158.585,43 - 537,86).

A impugnante junta ainda o laudo de avaliação de cada andar do Edifício Fujitsu, elaborado pela EMBRAESP, em 14-03-94, para fixar o preço de venda dos andares (doc. 11). O laudo de avaliação concluiu pelo preço de CR\$ 1.100.000.000,00 por andar, para pagamento a vista.

Corrigindo aquele valor com base na variação da UFIR entre 14-03-94 e 05-06-96, data da alienação dos três andares objetos da fiscalização, temos: CR\$ 1.100.000.000,00 - CR\$ 418,60 x R\$ 0,8287 = R\$ 2.177.663,63. Nos dois anos de vigência do Real, entre julho de 1994 e junho de 1996, o valor de mercado dos imóveis não acompanhou a variação da UFIR. Mesmo assim, o valor atribuído pelo fisco foi quase o dobro da avaliação feita pela EMBRAESP.

Senhor Delegado, as provas juntadas na impugnação são suficientes para dar provimento total e cancelar as notificações de lançamentos mas se ainda persistir dúvida quanto ao valor de mercado de cada andar do Edifício Fujitsu, a impugnante requer a V Sa. a realização de diligência para que a fiscalização junte prova em contrário. Essa prova poderá ser feita através de publicação idônea ou operações colhidas nos cartórios de notas ou de registro de imóveis.

TRIBUTAÇÃO REFLEXA

Em razão da suposta omissão de receita de R\$ 7.675.756,29 foram efetuadas tributações reflexas para cobrança de CSLL, PIS e COFINS. A improcedência da tributação de IRPJ por suposta omissão de receita foi provada



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

com ampla documentação. Sendo improcedente o lançamento do IRPJ, improcedentes são também os lançamentos da CSLL, PIS e COFINS.

DO PEDIDO

Pelos fundamentos de fato e de direito expostos e provados, a impugnante requer a V Sa. que se digne conhecer da impugnação e mandar cancelar os lançamentos efetuados. Termos em que

Pede deferimento"

IV– A DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU

Às fls. 236/243, a decisão de Primeiro Grau exarara a seguinte sentença, sob o n.º 9.290, de 12 de março de 2004, e assim sintetizada em sua ementa:

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 1996

Ementa: A omissão de receitas, caracterizada pela prática de preços diferenciados, não dispensa a prova de sua ocorrência. Indícios colhidos junto à fiscalizada demandam maior aprofundamento da ação fiscal, no sentido de levar o julgador a convicção de que o ilícito fiscal está devidamente caracterizado.

É O RELATÓRIO



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

V O T O

Conselheiro NEICYR DE ALMEIDA, Relator.

Recurso ex officio admissível em face do que prescrevem o inciso I, artigo 34, do Decreto nº 70.235/72 e art. 67 da Lei nº 9.532/97, c/c a Portaria do Sr. Ministro de Estado da Fazenda sob o nº 333, de 11.12.1997.

Trata-se de exigência fundada em adoção de preços abaixo dos sugeridos e praticados pela empresa recorrente, considerando a fiscalização que o diferencial representava omissão de receita, por subfaturamento.

Conforme Termo de Constatação lavrado pelo fisco, a impugnante tem como uma de suas atividades a incorporação de prédios. Consta, ainda, que a empresa Fujitsu do Brasil Ltda. dera, em permuta, o terreno de sua propriedade, para a impugnante construir um prédio de 14 andares e entregar-lhe 6 (seis) andares em troca do terreno.

Ainda foram vendidos três andares do Edifício Fujitsu para Sanyo da Amazônia S/A., no dia 05-06-96, por R\$ 4.800.000,00, ou seja, R\$ 1.600.000,00 por andar, apesar de a impugnante ter demonstrado, no decorrer da fiscalização, que o valor de mercado de cada andar aproximava-se do preço ora praticado.

No termo de constatação está dito ainda que, além da confissão de dívida assumida pela impugnante junto a Fujitsu do Brasil Ltda., referente às diversas despesas de construção do referido prédio, a recorrente fizera empréstimos de valores mediante contrato de mútuo para dar suporte à construção do Edifício Fujitsu. No dia 31-07-96 a conta de mútuo apresentava o saldo credor de R\$ 4.158.585,43 a favor da Fujitsu, conforme levantamento feito pelo fisco e constante do Termo de Constatação.

No dia 31-07-96, objetivando o encerramento da conta de mútuo, a Fujitsu do Brasil Ltda aceitara, em dação de pagamento, a última unidade



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

disponível do Edifício Fujitsu, situado no 7º andar, por R\$ 4.158.585,43, o qual era exatamente o saldo devedor da impugnante na conta do mútuo.

A fiscalização, sem qualquer prova de valor de mercado e sem aceitar as provas de valor de mercado apresentadas pela impugnante, considerara como omissão de receita a diferença de preços entre a unidade do 7º andar dado em dação de pagamento para a Fujitsu do Brasil Ltda e as unidades dos 9º, 10º e 11º andares vendidas para a Sanyo da Amazônia SA. Com isso apurou a suposta omissão de receita de R\$ 7.675.756,29 (3 x R\$ 4.158.585,43) - (3 x R\$ 1.600.000,00), ou seja, R\$12.475.756,29 - R\$ 4.800.000,00

Relator: ao mais apartado analista não lhe escaparia a simplista percepção de que não é defeso à empresa praticar preços diferenciados menores dos que àqueles que se observa no mercado. A venda por preço inferior restará caracterizada como omissão de receitas se a Autoridade Fiscal demonstrar, de forma clara e inquestionável, que a respectiva diferença de preços fora recebida "por fora", ou seja, extra-escrituração.

Também não se caracterizara a prática de preços aviltados, ao menos por indícios, quando diversos dos constantes dos documentos fiscais. Também não se confirmara a inidoneidade dos documentos e das declarações do contribuinte.

Evidentemente trata-se de um cenário amplo onde os indícios não devem ser descartados "ad limine". Impor-se-ia um aprofundamento investigativo. Entretanto tal não ocorrerá.

O que não se admite, por refugir a um mínimo de inferência lógica, é promover-se um raciocínio invertido, concluindo o Fisco que o que estava correto era a unidade dada em pagamento do mútuo, e não as três unidades imobiliários



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE
SÉTIMA CÂMARA

Processo nº : 13808.001526/00-82
Acórdão nº : 107-07.760

alienadas à empresa Sanyo da Amazônia S/A ao preço paradigmático de R\$ 1.600.000,00. Das duas uma: ou as três unidades vendidas ao preço unitário de R\$ 1.600.000,00 estavam subavaliadas e deveriam ter sido impugnadas pelo fisco, com elementos seguros de prova; ou a empresa mutuante adquirira um bem superfaturado, numa espécie de suprimento ao caixa da litigante.

Por derradeiro, não pode o fisco apoiar-se numa frágil, movediça e absurda base para inverter o ônus da prova.

C O N C L U S Ã O

Em face do exposto decidido por se negar provimento ao apelo recursal.

Sala das Sessões - DF, em 15 de setembro de 2004.

NEICYR DE ALMEIDA ICM