

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº : 14052.004092/92-14

Sessão de 28 de fevereiro de 1996

ACÓRDÃO Nº 102-30.661

RECURSO Nº : 1.588

-IRPF EX: 1991

RECORRENTE : JOSÉ LUIZ MATHIAS DE SOUZA

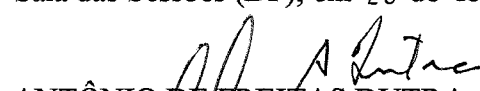
RECORRIDA : DRF EM BRASÍLIA - DF

GANHO DE CAPITAL - ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS:
Está sujeito ao imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) o ganho de capital na alienação de imóveis. Sendo o valor da alienação lançado na escritura notoriamente inferior ao do de mercado, tendo a autoridade administrativa arbitrado o preço com base em laudo emitido pela CEF, não tendo o autuado apresentado avaliação contraditória, conforme determina a lei, é de se manter a exigência do imposto.

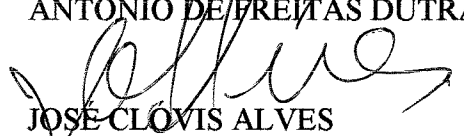
Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por JOSÉ LUIZ MATHIAS DE SOUZA .

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

Sala das Sessões (DF), em 28 de fevereiro de 1995.


ANTÔNIO DE FREITAS DUTRA

- PRESIDENTE


JOSÉ CLOVIS ALVES

- RELATOR

29 FEV 1996

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: Ursula Hansen, Maria Clélia Pereira de Andrade e Sueli Efigênia Mendes de Brito. Ausente, justificadamente o Conselheiro Júlio César Gomes da Silva.

PROCESSO Nº :14052.004092/92-14

RECURSO Nº: -:1.588

ACORDÃO Nº: 102-30.661

RECORRENTE: JOSÉ LUIZ MATHIAS DE SOUZA

RELATÓRIO

O contribuinte supra identificado foi autuado e intimado a recolher o valor equivalente a 1.862,67 UFIRs de IRPF e acréscimos legais, incidente sobre ganho de capital na alienação de imóvel ocorrida em 10/05/90 e não recolhido, infringindo assim os artigos 1º, 2º e 3º §§ 2º e 4º, artigo 20 combinado com artigo 16 e artigo 58, tudo da Lei 7.713/88.

A autoridade lançadora arbitrou o valor da alienação, com base em laudo emitido pela CEF, em virtude do preço constante da escritura não merecer fé, por ser notoriamente inferior ao do mercado.

A avaliação ocorreu em agosto de 1992, e como a transação ocorrera em maio de 1990, a fiscalização reduziu o valor da referida avaliação com base nos mesmos índices de correção a que estavam sujeitos os imóveis.

Tempestivamente o contribuinte impugnou o lançamento alegando em síntese o seguinte:

Que o fato gerador do imposto de renda sobre o resultado apurado em venda de imóvel é aquele decorrente do fato econômico real como praticado e não, um valor hipotético. O Estado não tem poder jurídico para intervir nas relações de mercado de imóveis com o fim de determinar o "quantum" do negócio.

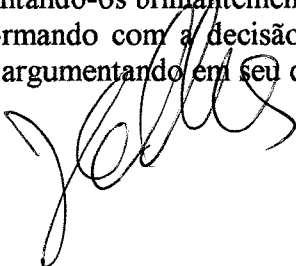
Que a escritura goza de presunção de verdade - fé pública somente passível de destituição mediante sentença judicial e à vista de prova suficiente. Nem existe a tal sentença, nem o Fisco logrou produzir a prova.

Que a avaliação da CEF se refere a um valor hipoteticamente praticado e que o laudo não é contemporâneo ao negócio realizado.

Que a certidão emitida pelo Distrito Federal para incidência de IPTU, informa que o valor do referido imóvel, à época do negócio, era bem inferior ao que efetivamente foi praticado pelo impugnante.

A autoridade monocrática manteve o lançamento, com base no artigo 20 da Lei 7.713/88, pois uma vez arbitrado o valor da alienação do imóvel por notoriamente inferior ao mercado o informado pelo contribuinte, em caso de contestação deveria apresentar avaliação contraditória, administrativa ou judicial, o que não aconteceu, em consequência indeferiu a impugnação apresentada. Discorreu também sobre cada um dos argumentos apresentados pelo impugnante, enfrentando-os brilhantemente.

Não se conformando com a decisão de primeira instância, o autuado apresentou recurso a este Conselho, argumentando em seu discurso, em resumo o seguinte:



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

03

Acórdão nº 102-30.661

PROCESSO Nº :14052.004092/92-14

QUANTO AO DIREITO:

"O fato gerador do imposto de renda sobre o resultado apurado em venda de imóvel é aquele decorrente do fato econômico realmente praticado.

Que valor de mercado é aquele pelo qual o bem é comercializado, e que somente se pode apurar satisfatoriamente o valor de um bem, no momento da efetiva venda, daí a dificuldade de se chegar a uma avaliação real, pode-se chegar a um valor aproximado, mas não o real.

Que por ocasião da venda do imóvel, ocorreu o bloqueio dos cruzados, tendo aviltado o preço dos imóveis, em virtude da escassez de moeda, não tendo o autuante atentado para isso.

INEXISTÊNCIA DE PROVA DO FATO GERADOR DO IR

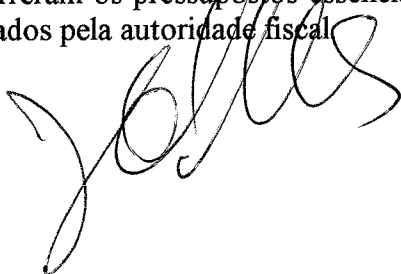
Que a autoridade fiscalizadora apresentou laudo de avaliação da CEF sem no entanto constituir prova cabal de que existiram alienações praticadas neste período que refletissem o valor demonstrado.

Que o valor apresentado pela CEF, utilizado como de mercado é hipotético não podendo se constituir em prova para a data de ocorrência do fato gerador do Imposto de Renda.

Que há possibilidade de arbitramento da base de cálculo do IR, todavia, como medida extrema, somente se legitima ante a evidências concretas.

Conclui pedindo a insubsistência do auto de infração, por ser nula a pretensa constituição do crédito tributário por insanável defeito formal e ofensa à Constituição e às leis e no mérito porque não ocorreram os pressupostos essenciais à incidência da norma impositiva nos termos que foram lavrados pela autoridade fiscal.

É o relatório



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

04

PROCESSO Nº :14052.004092/92-14

RECURSO Nº: -: 1.588

ACORDÃO Nº: 102-30.661

RECORRENTE: JOSÉ LUIZ MATHIAS DE SOUZA

VOTO

Conselheiro: José Clóvis Alves, Relator:

O recurso é tempestivo, dele tomo conhecimento, não havendo preliminares a serem analisadas.

O recorrente centraliza seus argumentos na imprestabilidade do laudo da CEF para determinar o valor de mercado do imóvel alienado, em virtude de ter sido realizado 2 anos depois da realização do negócio.

Em primeiro lugar cabe lembrar que a autoridade administrativa lançadora nem precisava recorrer a laudo da CEF para recusar o valor constante da escritura, poderia lançar mão de outros meios como publicações de oferta de imóveis nos classificados de jornais que circularam na época, ou publicações especializadas, porém mostrando zelo, providenciou o referido laudo de avaliação e utilizou índices econômicos oficiais para retroagir o valor da avaliação à época da realização do negócio.

A fiscalização agiu dentro dos estritos ditames da lei conforme abaixo transcrevemos:

Lei 7.713/88

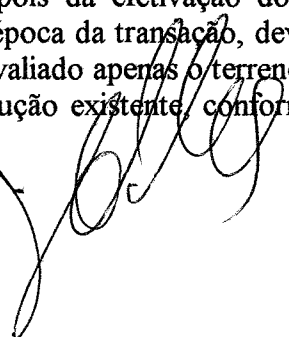
Art. 20 (art 804 do RIR/94) - A autoridade Administrativa, mediante processo regular, arbitrará o valor ou preço, sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente de mercado, o valor informado pelo contribuinte, **ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.(grifamos).**

Parágrafo único: No arbitramento tomar-se-ão como base os preços de mercado vigentes à época da ocorrência dos fatos geradores ou eventos, podendo, para tanto, ser adotados índices ou indicadores econômicos oficiais ou publicações técnicas especializadas.

O caminho para a contestação do valor arbitrado pelo fisco para a alienação é uma avaliação contraditória, realizada através de profissionais habilitados, o que não ocorreu, a contestação com quaisquer argumentos sem cumprir a exigência da lei, não pode ser aceita, devendo então ser mantida a decisão de primeira instância que julgou procedente a autuação.

É sabido que após o bloqueio dos cruzados novos, devido a escassez de moeda, muitos negócios foram realizados com valores inferiores aos que eram praticados meses antes, porém essa alegação, não ancorada em laudo contraditório é insuficiente para contradizer o arbitramento realizado com base em laudo técnico.

O laudo mesmo que realizado depois da efetivação do negócio, se adotados índices oficiais para deflacionar seu valor até à época da transação, deve ser aceito, ademais na presente lide embora imóvel construído, fora avaliado apenas o terreno, em virtude da não apresentação da documentação referente à construção existente, conforme declara o perito no campo observações do documento de página 11.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

05

Acórdão nº 102-30.661

PROCESSO Nº :14052.004092/92-14

A escritura, como documento público realmente merece fé, porém o tabelião transcreve aquilo que é declarado pelas partes, pelo que, seu conteúdo é de responsabilidade daqueles que perante o oficial comparecem. No presente caso, a fé pública da escritura não foi posta em dúvida ou rejeitada pela autoridade administrativa, mas tão somente um item de seu conteúdo, o preço da transação, modificado pela autoridade autuante por ser notoriamente inferior ao de mercado e para tal se valeu de prova, laudo técnico, emitido por órgão oficial que rotineiramente transaciona no setor imobiliário, agindo portanto em perfeita consonância com o mandamento legal existente (art 20 da Lei 7.713/88).

O auto de infração, bem como a decisão de primeira instância foram realizados dentro dos parâmetros legais, pelo que ratifico os atos praticados pelos autuantes e confirmo a decisão monocrática nos termos em que foi proferida.

Assim conheço o recurso, como tempestivo, e no mérito voto para
NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Brasília DF, 28 de fevereiro de 1996.


JOSÉ CARLOS ALVES
Conselheiro - relator