



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
RECURSO Nº. : 03.759
MATÉRIA : IRPF - EX. DE 1991
RECORRENTE : LEVY SCHETTINI PEREIRA
RECORRIDA : DRJ em BRASÍLIA (DF)
SESSÃO DE : 12 de junho de 1996
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464

IRPF - LUCRO IMOBILIÁRIO - Sendo o laudo técnico apresentado pela fiscalização intrinsecamente deficiente e pouco esclarecedor, prevalece o valor constante da escritura na apuração do ganho de capital.

JUROS DE MORA - Por força do disposto no artigo 101 do CTN e no parágrafo 4. do artigo 1º da Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro, a Taxa Referencial Diária - TRD, só poderia ser cobrada, como juros de mora, a partir do mês de agosto de 1991 quando entrou em vigor a Lei nº 8.218.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por **LEVY SCHETTINI PEREIRA**.

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


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
PRESIDENTE


REMIS ALMEIDA ESTOL
RELATOR

FORMALIZADO EM: 28FEV 1997

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: NELSON MALLMANN, RAIMUNDO SOARES DE CARVALHO, ROBERTO WILLIAM GONÇALVES, JOSÉ PEREIRA DO NASCIMENTO, SÉRGIO MURILO MARELLO (Suplente Convocado) e LUIZ CARLOS DE LIMA FRANCA.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE**

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464
RECURSO Nº. : 03.759
RECORRENTE : LEVY SCHETTINI PEREIRA

RELATÓRIO

Contra o contribuinte **LEVY SCHETTINI PEREIRA** - CPF n.º 022.037.231-49, foi lavrado o Auto de Infração de fls. 01, assim justificado:

“O autuado, conforme comprova a anexa escritura e cópia da declaração de rendimentos, fls. 2/9 e 13/16, efetuou a alienação do imóvel em referência e não ofereceu a tributação o ganho de capital auferido.

Em função do preço de CR\$.10.000.000,00 informado pelo contribuinte, como valor de venda (fls. 07 e 08), diferir de forma substancial do valor de mercado apurado em laudo técnico efetuado pela Caixa Econômica Federal, bem como da avaliação efetuada pelo governo do Distrito Federal, os quais apontam, respectivamente os valores de CR\$.40.647.185,32 (deflacionado) e CR\$.27.030.000,00, arbitramos o valor de venda, nos termos do artigo 20 da lei 7.713/88, conforme quadro demonstrativo n.º 01, fls. 12, visto não merecer fé o valor informado pelo contribuinte, por ser notoriamente diferente do preço praticado no mercado.

Visto isto, foi considerado para efeito de tributação, a avaliação efetuada pelo G.D.F., em função de ser este o preço mínimo admissível como valor de mercado.”

Impugnação às fls. 19/32, cujas razões foram assim resumidas pela autoridade julgadora:

- a) “que, pela inconsistência do método utilizado pelos autuantes na deflação do valor atribuído pela CEF, os mesmos arbitram em Cr\$.27.030.000,00 o preço de venda do imóvel, valendo-se da avaliação do GDF;
- b) que a fiscalização ignorou os 35% de redução do lucro a que teria direito, considerando que adquiriu o imóvel em 1982;
- c) que os auditores utilizaram o absurdo critério de calcular os juros de mora para o ano de 1991 com base na TRD, apesar da jurisprudência contrária e do reconhecimento da Administração ao permitir a compensação em 1992 aos contribuintes que efetuaram pagamentos em 1991 utilizando-se da TRD;
- d) que a cobrança de juros acima do limite anual de 12% contrária a lei de usura e o parágrafo 3.º do art. 192 de Constituição Federal;



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464

- e) que, admitindo-se o cálculo com base no inciso I do art. 3.º da Lei n.º 8.218/91, o máximo que se poderia admitir seria a incidência da TRD a partir de sua vigência, e não retroativamente;*
- f) que, segundo capitulação legal do Auto de Infração (parágrafo 3.º do art. 41 do RIR/80), considera-se como valor da alienação o preço efetivo da operação de venda ou da cessão de direitos, bem como o valor de mercado nas operações a título gratuito;*
- g) que o preço efetivo da transação foi de Cr\$.10.000.000,00, como consta da escritura pública, e que o negócio foi realizado no intuito de utilização imediata do recurso na aquisição de uma casa, podendo os valores transacionais ser confrontados com os declarados pelas outras partes;*
- h) que não lhe parece ser o caso de se cogitar de renda presumida, conforme art. 6.º da Lei n.º 8.021/90;*
- i) que o valor de transmissão é o preço efetivo da operação, cabendo ao Fisco demonstrar se o valor constante de um documento público não merece fé (art. 19 e 20 da Lei n.º 7.713/88);*
- j) que a situação em pauta não pode ser confundida com outras hipóteses da legislação, como a tributação do valor locativo do imóvel, quando cedido seu uso gratuitamente, ou dos rendimentos de sócios de microempresa ou de pessoa jurídica que tenha optado pelo lucro presumido ou sujeita ao lucro arbitrado, cujos percentuais são fixados;*
- k) que a questão está bem esclarecida no Acórdão n.º 102-22.484/86, segundo o qual o valor de alienação é o declarado no documento público, a despeito do valor fixado como base de cálculo para cobrança do ITBI, exceto de restar comprovado que o valor constante da escritura definitiva está aquém do preço efetivo de operação;*
- l) finalmente, solicita que:*
- seja considerado como valor da venda o constante da escritura pública (Cr\$.10.000.000,00);
 - se faça a dedução de 35%, aplicável às aquisições de 1982, conforme art. 18 da Lei n.º 7.713/88;
 - não se considere a atualização da TRD no cálculo dos juros de mora referentes a 1991, especialmente até agosto, mês da edição da Lei n.º 8.218, por inaplicável retroativamente e por embutir a TRD a própria correção monetária, cuja cobrança fora suspensa.

Intimado dessa decisão e 01.07.94 ingressa o interessado com tempestivo recurso em 28.07.94 (lido na íntegra), onde finalmente requer:



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464

- a) “computando-se a transação pelo seu valor efetivo (Cr\$.10.000.000.00);
- b) deduzindo-se 35% da base tributável (lucro imobiliário apurado); e
- c) sem a aplicação da TRD no exercício de 1991, especialmente até o mês de agosto.

É o Relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464

VOTO

CONSELHEIRO REMIS ALMEIDA ESTOL, RELATOR

O recurso atende aos pressupostos de admissibilidade devendo, portanto, ser conhecido.

A questão fiscal ora submetida à apreciação deste Colegiado refere-se ao arbitramento efetuado pelo fisco ao desconsiderar o preço da alienação constante da Escritura Pública.

De um lado temos que a escritura lavrada em tabelionato goza de fé pública, na medida de ser verdade o que nela está contido e que pelas partes foi declarado.

De outro lado é lícito à Fazenda questionar os valores na busca da existência do fato gerador do imposto, no caso ganho de capital.

Nesse sentido cabe analisar o Laudo da CEF às fls. 11, no qual podem ser observados os seguintes pontos:

- a) que a avaliação foi feita em 06/08/92;
- b) que o imóvel estava fechado;
- c) que a avaliação foi feita por amostragem;
- d) que a conclusão foi:



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464

“avaliamos a garantia em Cr\$ 1.150.000,00”

Por sua vez, às fls. 12, o fisco deflaciona o valor até a data da alienação.

Nesse contexto, firmo o entendimento que “avaliar a garantia” não é determinar valor de mercado, como também uma simples deflação pelos índices oficiais é inaceitável para se chegar ao mesmo valor de mercado, mesmo porque deixa de considerar um sem número de fatores que influem na valoração de um imóvel.

Assim sendo, estou plenamente convencido de que o chamado Laudo de fls. 12 não é suficientemente claro para caracterizar o pretendido preço notoriamente inferior ao de mercado, devendo prevalecer como valor da alienação aquele declarado na escritura pública, ou seja, Cr\$ 10.000.000,00.

Quanto ao direito do contribuinte fazer jus a redução de 35% tenho para mim que ela decorre da lei e do lapso entre a aquisição até o ano de 1988, sendo irrelevante a não apresentação da declaração ou oferecimento voluntário do ganho de capital à tributação.

No que se refere à TRD, vários tribunais já tem se manifestado a respeito e a cada dia avoluma-se o repúdio a retroatividade da Lei n.º 8.218 de 29.08.1991, alcançando fatos ocorridos anteriormente à referida data.

Vejamos o que assegura o Acórdão unânime da 2.ª TA - CIV. SP - 4.ª Câmara - Julgado em 01.03.1994, exibindo a seguinte ementa:



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464

“CORREÇÃO MONETÁRIA - TR - ÍNDICE - INADMISSIBILIDADE

A TR não é índice de correção monetária, já que tem por escopo não a variação do poder aquisitivo da moeda, mas simples taxa remuneratória do mercado financeiro, não podendo, pois, servir como indexador para a atualização monetária do débito.”

(In Tribuna do Advogado - Suplemento de Doutrina e Jurisprudência - Agosto/Setembro/Outubro).

Também ao Supremo Tribunal Federal foi rendida oportunidade de pronunciar-se a respeito e, a semelhança, fulminou a aplicação da TRD como indexador de juros de mora.

Recentemente, à CSRF (Câmara Superior de Recursos Fiscais) foi devolvida a apreciação da mesma o Acórdão n.º 84.812, originário da Primeira Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes do Ministério da Fazenda, de 17 de fevereiro de 1993, versando matéria relacionada com “a cobrança da Taxa Referencial Diária - TRD, no período anterior a Agosto de 1991”.

Acudindo ao recurso especial contra o Acórdão mencionado linhas volvidas (n.º 101.84.812, de 17.02.1993) o Tribunal Maior Administrativo, entendeu, a unanimidade de votos, pela implicação da TRD em período anterior a Agosto de 1991, conforme faz certo o Acórdão n.º CRSF/01.1.773, de 17 de outubro de 1994, assim ementado:

“VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA INCIDÊNCIA DA TRD COMO JUROS DE MORA

Por força do disposto ao artigo 101 do CTN e no parágrafo 4.º do artigo 1.º da Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro, a Taxa Referencial Diária, TRD, só poderia ser cobrada, como juros de mora, a partir do mês de agosto de 1991 quando entrou em vigor a Lei n.º 8.218 recurso provido.”



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 14052/004.095/92-02
ACÓRDÃO Nº. : 104-13.464

Pelo exposto e na esteira de tais ponderações, meu voto é no sentido de DAR provimento parcial ao recurso para que o cálculo do ganho de capital considere como valor de alienação o importe de Cr\$ 10.000.000,00; reconhecer o direito do contribuinte à redução de 35% sobre a base de cálculo do imposto e excluir da exigência resultante a TRD como juros de mora no período de fevereiro a julho de 1991.

Sala das Sessões - DF, em 12 de junho de 1996


REMIS ALMEIDA ESTOL