

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 14052.004.096/92-67

Sessão de 17 de julho de 1995

ACÓRDÃO Nº 104-12.520

Recurso nº 02.563 - IRPF - Exercício de 1990

Recorrente: BASÍLIO JOSÉ REZENDE

Recorrida: DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM BRASÍLIA - DF

**IRPF - LUCRO IMOBILIÁRIO - DATA E VALOR DE ALIENAÇÃO - INSTRUMENTO PARTICULAR** - Estabelecendo a lei que, para os efeitos de incidência do tributo, considera-se alienação a operação que importar na transmissão ou promessa de transmissão, a qualquer título, de imóveis, ainda que através de instrumento particular, e que a data e o valor da alienação será aquela em que foi celebrado o contrato inicial da operação imobiliária, considera-se derogada, na hipótese, a disposição da lei civil que condiciona a eficácia da operação à existência de escritura pública e à sua inscrição no Registro de Imóveis.

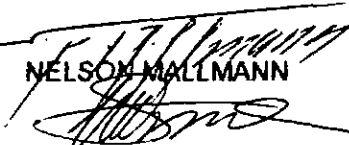
**Recurso a que se dá provimento.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por BASÍLIO JOSÉ REZENDE.

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

Sala das Sessões (DF), em 17 de julho de 1995

  
LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO - PRESIDENTE

  
NELSON MALLMANN - RELATOR

  
CARLOS AUGUSTO TORRES NOBRE - PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

VISTO EM  
SESSÃO DE : 21 SET 1995

RECURSO DA FAZENDA NACIONAL: NÃO HOUE

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conselheiros: Roberto William Gonçalves, Roberto Alves Vieira, Aloísio Ferreira de Oliveira e Remis Almeida Estol.

PROCESSO Nº 14052.004.098/92-67

RECURSO Nº 02.563

ACÓRDÃO Nº 104- 12.520

RECORRENTE : BASÍLIO JOSÉ REZENDE

## RELATÓRIO

**BASÍLIO JOSÉ REZENDE**, contribuinte inscrito no CPF/MF 112.498.701-00, residente e domiciliado na SQS 402 - BLOCO I - APTO 304 - ASA SUL - BRASÍLIA - DF, jurisdicionado à DRF em Brasília - DF, inconformado com a decisão de primeiro grau, recorre a este Conselho pleiteando a sua reforma, nos termos da petição de fls. 59/65.

Contra o contribuinte acima mencionado foi lavrado, em 09/10/92, o Auto de Infração - Pessoa Física, de fls. 01/05, exigindo-se o recolhimento do crédito tributário no valor total de 3.085,92 UFIR (referencial de indexação de tributos e contribuições de competência da União - padrão monetário fiscal da época do lançamento do crédito tributário), relativo ao Imposto de Renda Pessoa Física, acrescido da TRD, relativo ao período de 04/02/91 a 02/01/92 (índice de 3,3552); da multa de ofício de 50% e dos juros de mora de 1% ao mês (excluído o período da incidência da TRD acumulada), calculados sobre o valor do imposto, referente ao exercício de 1990, correspondente ao ano-base de 1989.

O lançamento teve origem pela constatação de omissão de rendimentos na venda de um imóvel de propriedade do contribuinte, em função do preço consignado na escritura diferir de forma substancial do valor de mercado, apurado em avaliação técnica efetuada pela Caixa Econômica Federal

**PROCESSO Nº 14052.004.098/92-67**

**RECURSO Nº 02.563**

**ACÓRDÃO Nº 104- 12.520**

A descrição dos fatos e o enquadramento legal encontram-se devidamente expostos no Auto de Infração de fis. 01/05 do presente processo.

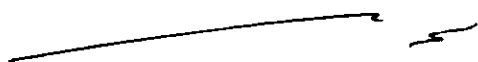
Em sua peça impugnatória de fis. 18/20, apresentada tempestivamente, em 09/11/92, o contribuinte, se indis põe contra a exigência fiscal, solicitando que seja acolhida a impugnação, para o fim de declarar o feito fiscal improcedente, com base nos seguintes argumentos:

- que a fórmula utilizada pela Receita Federal para deflacionar o valor do imóvel avaliado pela Caixa Econômica Federal em 18/08/92, não espelha a realidade, haja visto que a valorização imobiliária no Distrito Federal, no período compreendido de 20/04/89 a 12/08/92, foi bem superior ao Índice constante da Tabela usada para a referida deflação;

- que conforme o Laudo de Avaliação da Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, o valor do imóvel localizado na QNM 18 Conjunto "G" - lote 20, em abril de 1989 era de NCz\$ 11.200,00, portanto a metade do valor apurado pela Receita;

- que o valor constante da escritura lavrada em 20/04/89 está compatível com o preço de pauta da Secretaria de Finanças do Distrito Federal, pois caso contrário àquela Secretaria não faria a transferência do imóvel, já que o imposto de transmissão é cobrado pelo preço de pauta, mesmo que o imóvel tenha sido vendido por preço inferior;

- que apesar da escritura do imóvel ter sido lavrada somente em 20/04/89, o imóvel foi vendido em 11/11/88 pelo preço de mercado justo de Cz\$ 4.200.000,00, sendo Cz\$ 2.200.000,00 pagos na referida data, conforme Recibo de Sinal de Negócio registrado no Cartório de Taquatinga e o restante do pagamento efetuado em 28/11/88, conforme Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Vantagens e Obrigações, cláusula segunda, firmado e reconhecido firmas no Cartório de Ofício de Notas, registro Civil e Protesto.



**PROCESSO Nº 14052.004.096/92-67**

**RECURSO Nº 02.563**

**ACÓRDÃO Nº 104- 12.520**

Cumprindo o preceito estabelecido no artigo 19 do Decreto nº 70.235/72, a autora do procedimento fiscal, após analisar as razões da impugnação, propõe que o lançamento seja mantido parcialmente, com base nas seguintes argumentações:

- que o contribuinte em sua impugnação, apresentou vários argumentos, jornais de anúncio imobiliário da época, e inclusive, Laudo Técnico de Avaliação, contestando o valor considerado como o de alienação pela Caixa Econômica Federal;

- que a Lei faculta, no caso de arbitramento do preço ou valor, que o procedimento fiscal tome como base os preços de mercado vigentes à época do fato gerador. Faculta, ainda, que, qualquer que seja a modalidade escolhida para o arbitramento, será sempre levada a efeito aquela que mais favorecer o contribuinte. Dentre os dois Laudos Técnicos apresentados, o Laudo da Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal parece ser o mais favorável.

Após resumir os fatos constantes da autuação e as principais razões apresentadas pelo impugnante, a autoridade singular conclui pela procedência da ação fiscal e pela manutenção total do crédito tributário apurado, baseado, em síntese, nas seguintes considerações:

- que da análise das peças do processo, verifica-se que, para o lançamento, a fiscalização tomou por base a avaliação feita pela CEF em 12/08/92, deflacionada até 20/04/89, data da escritura, utilizando-se dos mesmos índices para correção de custo na apuração de ganho de capital. Com isso, evidenciada está a coerência do tratamento dispensado pelos autuantes, pois, se a lei determina a utilização de certos índices para correção, os mesmos devem ser usados no cálculo inverso. Se refletem ou não a realidade, quanto à valorização dos moveis ou dos imóveis, não é este o momento da discussão, pois não se pode escapar aos mandamentos da lei;

PROCESSO Nº 14052.004.096/92-67

RECURSO Nº 02.563

ACÓRDÃO Nº 104- 12.520

- que o impugnante não cumpriu os requisitos exigidos, ou seja, não houve registro em cartório do instrumento particular, nem a declaração de IRPF acusa data da operação de venda coincidente com a do instrumento e nem mesmo com a da escritura. Por conseguinte, os elementos constantes do instrumento particular de cessão de direitos não são legítimos, para os efeitos fiscais;

- que a transmissão imobiliária torna-se eficaz com a escritura pública em 20/04/89. Para esta data existem dois lados técnicos: um da CEF e outro, mais interessante ao contribuinte, da Câmara de Valores Imobiliários do DF. Tendo em vista que a Caixa Econômica Federal é a instituição oficial competente em matéria de avaliação imobiliária, além de que o método de deflação obedeceu à legislação regente à época, arbitra-se em NCz\$ 22.257,59 o valor da venda.

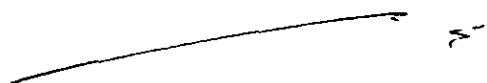
A ementa da decisão da autoridade de 1º grau, que consubstancia o lançamento do crédito tributário é a seguinte:

**"IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA - LUCRO NA  
ALIENAÇÃO DE IMÓVEL**

Arbitra-se o valor ou preço, sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente do de mercado, o valor ou preço informado pelo contribuinte.

Impugnação indeferida."

Cientificado da decisão de Primeira Instância, em 03/06/94, conforme Termo constante à folha 55, o recorrente apresentou a sua peça recursal, tempestivamente, em 01/07/94, na qual expõe as mesmas razões apresentadas em sua peça impugnatória, reforçado pelos seguintes argumentos:



**PROCESSO Nº 14052.004.096/92-67**

**RECURSO Nº 02.563**

**ACÓRDÃO Nº 104- 12.520**

- que não registrou o Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Vantagens e Obrigações, firmado em cartório com o comprador do imóvel, pois esta preocupação cabe ao comprador, como forma de resguardar o seu direito de posse do imóvel e que também o simples registro do documento não confere nem mais nem menos veracidade, já que não há nenhuma exigência para este registro, a não ser pagar;

- que não anexou ao presente cópia dos cheques recebidos em pagamento do imóvel, nos valores de Cz\$ 2.200.000,00 e Cz\$ 2.000.000,00, pois esses cheques somente podem ser requisitados junto ao banco do emitente pelo mesmo ou por ordem judicial, face o sigilo bancário;

- que o lançamento da operação somente foi feita em janeiro de 1989, conforme declaração de 1990, ano-base de 1989, em virtude de um acordo verbal com os compradores, e não com intuito de sonegação, pois pelos cálculos não houve ganho de capital à época;

- que se fosse adotado o mesmo raciocínio da Receita Federal de deflacionar o valor da avaliação feita pela CEF, para apuração do valor de aquisição do imóvel em foco em 1979, encontraríamos o valor de Cz\$ 903.405,81;

- que seja verificado a legislação que regulamenta a cobrança de juros de mora pela Receita, por considerar que os juros que foram cobrados estão exorbitantes e em desacordo com o que estabelece a Constituição Federal de 1988.

É o relatório.

\_\_\_\_\_ S

PROCESSO Nº 14052.004.098/92-67

RECURSO Nº 02.563

ACÓRDÃO Nº 104- 12.520

V O T O

**Conselheiro NELSON MALLMANN, Relator:**

O recurso é tempestivo e preenche as demais formalidades legais, dele tomo conhecimento.

Não há arguição de qualquer preliminar.

A matéria em discussão no presente litígio, como ficou consignado no Relatório, diz respeito, tão somente, sobre o valor a ser considerado como sendo o de alienação para fins de base de cálculo para apuração do lucro em operações imobiliárias.

O Fisco a partir da análise da declaração do imposto de renda pessoa física, arbitrou o valor da transação com base em um laudo de avaliação fornecido pela Caixa Econômica Federal, desconsiderando o valor constante do documento público com cópia às fls. 07/09, com fulcro no disposto no artigo 20 da Lei nº 7.713/88, por entender que o valor da operação de NCz\$ 10.300,00, estava muito diferente do valor de mercado, isto posto, tomou como referência o valor venal deflacionado atribuído ao imóvel pela Caixa Econômica Federal.

O nó da questão reside no fato em saber se o arbitramento do valor da alienação, para o cálculo do lucro imobiliário, com base no valor atribuído pela Caixa Econômica Federal, através de laudo técnico e deflacionado pela Fiscalização, prevalece sobre

PROCESSO Nº 14052.004.096/92-67

RECURSO Nº 02.563

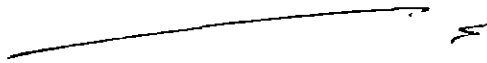
ACÓRDÃO Nº 104- 12.520

os documentos apresentados pelo recorrente, quais sejam, laudo de avaliação fornecido pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, recibo de sinal de negócio, instrumento particular de cessão de direitos, vantagens e obrigações.

Da análise da legislação de regência verifica-se que embora a Lei Civil condicione a eficácia da operação de transmissão de bem imóvel à existência de escritura pública e à sua inscrição no Registro de Imóveis, para ter plena validade perante terceiros, para a Legislação Tributária ocorre alienação e aquisição em qualquer operação que importe em transmissão ou promessa de transmissão de imóveis, a qualquer título, ou na cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, ainda que efetuada por meio de instrumento particular não inscrito em registro público, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos à aquisição de imóveis, etc. Esses dispositivos não são conflitantes, pois cada um deles tem finalidade legal específica, gerando direitos e deveres em seus respectivos campos, sem prejudicar um ao outro.

Verifica-se também que em regra geral, o valor da transmissão é o preço efetivo da operação de venda ou da cessão de direitos; nas operações em que o valor não se expressar em dinheiro, o valor da transmissão será arbitrado segundo o valor de mercado. Verifica-se, ainda, que utiliza-se o valor que serviu de base para o lançamento do imposto de transmissão, como valor referencial de aquisição, nos seguintes casos: adiantamento da legítima, herança ou legado, dissolução de sociedade conjugal, usucapião extraordinário, revogação de doação, etc.

Nessa linha de raciocínio, entendo que a escritura de compra e venda de imóvel, pública ou particular, e desde que contenha todos os requisitos legais que regem esse negócio jurídico constitui direito entre as partes, sendo instrumento suficientemente válido para configurar a transmissão dos direitos sobre o imóvel objeto do contrato, pois por força do artigo



**PROCESSO Nº 14052.004.098/92-87**

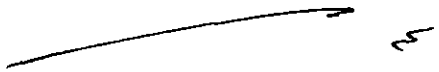
**RECURSO Nº 02.563**

**ACÓRDÃO Nº 104- 12.520**

117, inciso II, do Código Tributário Nacional - CTN, o ato ou negócio jurídico de alienação do imóvel reputa-se perfeito e acabado, para os efeitos fiscais, a partir da data do instrumento particular ou público de promessa de compra e venda celebrado entre as partes.

Ora, constata-se claramente nos autos que o recorrente apresentou o Recibo de Sinal de Negócio, fls. 34, e o Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Vantagens e Obrigações, fls. 37, com firma reconhecida em cartório, na época da ocorrência do fato, onde consta claramente que o imóvel foi vendido, em 11 de novembro de 1988, pelo valor de Cz\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil cruzados) e Fisco nem tentou obter provas adicionais que pudessem invalidar o valor da alienação constante nos documentos anteriormente citados, simplesmente, abandonou o valor da alienação para tomar como base da operação o valor avaliado pela Caixa Econômica Federal, como se vê, não existe fato não conhecido e não foram apresentadas novas razões para que se pudesse analisar, razão pela qual entendo que cabe razão ao recorrente, pois o Fisco teve a total liberdade e oportunidade para que pudesse ter acostada ou levantada toda a matéria útil em defesa do lançamento. Nada apresentou de concreto, a não ser o laudo da CEF, que pudesse contestar o valor da alienação apresentado pelo recorrente, pois o valor da alienação constante em Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Vantagens e Obrigações, com firma reconhecida na época do fato, não pode ser simplesmente desprezado pelo Fisco, na apuração do lucro imobiliário tributável.

Entendo, ainda, que o recorrente cumpriu a determinação contida no parágrafo do artigo 41 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 85.450/80, pois a operação consta em sua declaração do imposto de renda exercício de 1990, correspondente ao ano-base de 1989 e o seu valor é coincidente com o valor constante no Instrumento Particular de Cessão.



PROCESSO Nº 14052.004.096/92-67

RECURSO Nº 02.563

ACÓRDÃO Nº 104- 12.520

Ademais, o valor de NCz\$ 10.300,00 (dez mil e trezentos cruzados novos) constante no documento de averbação do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, é o valor do preço de pauta da Secretaria de Finanças do Distrito Federal para fins de cálculo do imposto de transmissão inter-vivos (imposto de transmissão de bens imóveis).

Mesmo sendo irrelevante para a solução do presente caso, convém ressaltar que o Fisco desconsiderou em seu cálculo o contido no parágrafo 5º do artigo 41 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 85.450/80, "verbis":

"Na apuração do rendimento tributável, o lucro será reduzido pela aplicação do percentual de 5% (cinco por cento) por ano completo transcorrido entre a data de aquisição e a de alienação do imóvel (Decreto-lei nº 1.641/78, art. 2º, - parágrafo 4º, e Decreto-lei nº 1.790/80, art. 4º).

Usando, somente, a título de argumentação, para melhor definir a minha convicção que a razão está com o recorrente, se fossemos deflacionar o valor utilizado pelo Fisco (valor do laudo de avaliação da CEF) até 07/12/79, data em que o recorrente adquiriu o imóvel, utilizando-se dos mesmos índices e o mesmo raciocínio utilizado para apuração do ganho de capital, encontraríamos o valor de Cr\$1.662.406,56 ( $55.000.000,00 : 2.715,95 = 20.250,74$  UFIR x 597,06 = 12.090.906,00 : 4,3552 (índice da TRD ano 91) = 2.776.199,94 : 126,8621 = 21.883,60 BTN : 6,17 = 3.546.77 ORTN x 468,71 = 1.662.406,56), muito superior ao valor de Cr\$ 350.000,00, constante como sendo o valor real pago na época, e não haveria ganho de capital na operação.

O presente processo não se trata, simplesmente, de um arbitramento com base em normas técnicas e sim de matéria de prova, os documentos foram apresentados pelo próprio recorrente, razão pela qual caberia ao autuante o ônus da prova em contrário, ou seja, teria que provar que os documentos de compra e venda não espelhavam a realidade dos

PROCESSO Nº 14052.004.096/92-67

RECURSO Nº 02.563

ACÓRDÃO Nº 104- 12.520

fatos, apresentando alguma prova concreta que o valor recebido fora superior ao que consta no instrumento particular.

Faltou, pois, a meu ver, o necessário aprofundamento da ação fiscal, por parte da Fiscalização, com exame, nas declarações do imposto de renda e contas bancárias do comprador, para verificar a veracidade do fato.

Ao invés de tomar a iniciativa de investigar o que lhe pareceu duvidoso, preferiu deixar a cargo do recorrente a iniciativa e o ônus de carrear para os autos o que lhe apossesse.

Portanto, ante a inexistência de demonstração em contrário ao procedimento adotado pelo recorrente, não prevalece o lançamento.

Diante do exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso.

Brasília (DF), 17 de julho de 1995

  
NELSON MALLMANN - RELATOR