



MINISTÉRIO DA FAZENDA

PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO No. 14052/004.189/92-46
ACORDAO NR. 106-07.780

Sessão de : 23 de janeiro de 1996
Recurso nº: 04.287 - IRPF - EX: DE 1991
Recorrente : ORLANDO CAVALCANTI DE OLIVEIRA
Recorrida : DRF em BRASILIA - DF
MFMA

IRPF (EX. 1991) - GANHO DE CAPITAL - LUCRO IMOBILIARIO
- Se o Fisco não apresenta Laudo Técnico de Avaliação de imóvel que mereça fé e seja convincente, não há como desconsiderar o valor de venda informado na Escritura Pública de Venda e Compra, mormente se este valor foi corroborado na Guia de Recolhimento do ITBI.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por ORLANDO CAVALCANTI DE OLIVEIRA

ACORDAM os Membros da Sexta 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, em 23 de janeiro de 1996

JOSE CARLOS GUIMARAES

- PRESIDENTE

MARIO ALBERTINO NUNES

- RELATOR

FORMALIZADO EM: 16 MAI 1996

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: WILFRIDO AUGUSTO MARQUES, , HENRIQUE ORLANDO MARCONI e MARIA NAZARETH REIS DE MORAIS. Ausente os Conselheiros JOSE FRANCISCO PALOPO-LI JUNIOR e ADONIAS REIS SANTIAGO.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO No. 14052/004.189/92-46
ACORDÃO NR. 106-07.780

Recurso nr. 04.287

Recorrente: ORLANDO CAVALCANTI DE OLIVEIRA

R E L A T Ó R I O

ORLANDO CAVALCANTI DE OLIVEIRA. já qualificado, recorre da decisão da DRF Brasília - DF, de que foi cientificado em 14.10.94 (fls. 45), através de recurso protocolado em 25.10.94.

2. Contra o contribuinte foi emitido Auto de Infração (fls. 01), na área do Imposto de Renda Pessoa - Física, relativo ao Exercício 1991, Período-base Maio/90, por omissão de GANHO DE CAPITAL, na venda de imóvel.

2A- Da referida venda participaram, além do contribuinte de que trata este processo e, também, na qualidade de vendedores, os Srs. JOSE LUIZ MATHIAS DE SOUSA, ISMAEL BATISTA DE CARVALHO e EVALDO DE ALMEIDA MOUSINHO (fls. 07).

2B- Motivou a ação fiscal a suspeita de sub-valorização do preço de venda informado na Escritura de Compra e Venda (fls. 08), no montante de 3.000.000,00 (padrão monetário da época p.m.e). Nessa mesma escritura (fls. 08v.) é informado que o ITBI foi pago sobre a mesma base de cálculo (3.000.000,00).

2C. A pedido da SRRF/1ª RF, a CEF avaliou o imóvel (só o terreno, embora tenham sido construídas e vendidas 11 salas, 1 copa e 2 sanitários) por 450.000.000,00 (p.m.e) em 12.08.92, data da avaliação, conforme documento de fls. 10, que exhibo aos Senhores Conselheiros.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES

PROCESSO No. 14052/004.189/92-46
ACORDÃO NR. 106-07.780

2D.- O valor é deflacionado para a data da venda (10.05.90), chegando a 6.940.565,92 (p.m.e), conforme Quadro Demonstrativo no 01 de fls. 11.

2E - Apurado o lucro de 6.397.018,16, este é rateado pelos quatro alienantes (fls. 11).

3. Inconformado, apresenta IMPUGNAÇÃO (fls. 19), rebatendo o lançamento com os seguintes argumentos, que destaco, por refletirem a tese esposada pelo impugnante:

a) que o fato econômico que ocorreu foi a venda pelo valor consignado na Escritura Pública - documento que goza de fé pública - e não pelo hipotético preço arbitrado pelo Fisco;

b) que a avaliação da CEF não reflete o valor econômico de mercado e, no caso, nem mesmo foi contemporânea com a realização do negócio;

c) que o próprio GDF, para cobrança do IPTU, avaliou o imóvel em nível inferior ao declarado.

4. ATRAVES de INFORMAÇÃO FISCAL (fls. 35), A fiscalização assim rebate os argumentos da defesa:

a) que o valor da escritura difere, de forma substancial, do valor de mercado apurado em avaliação técnica, efetuada pelo Caixa Econômica Federal";



MINISTÉRIO DA FAZENDA

PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO No. 14052/004.189/92-46
ACORDÃO NR. 106-07.780

b) que o Fisco fez a devida deflação para ajustar o valor da avaliação da CEF, em 1992, ao valor considerado na época da venda (1990).

c) concluindo que a fiscalização não se valeu de valor meramente hipotético, mas baseado em Laudo Técnico, propõe a manutenção do lançamento.

5. A DECISÃO RECORRIDA (fls. 38) mantém integralmente o feito, acatando os argumentos da Fiscalização.

6. Regularmente cientificado da decisão, o contribuinte dela recorre, conforme razões de fls. 46 e seguintes, onde reedita os termos da Impugnação, conforme leitura que faço em Sessão.

E o relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO No. 14052/004.189/92-46
ACORDÃO NR. 106-07.780

V O T O

Conselheiro MARIO ALBERTINO NUNES, Relator.

Em termos formais, as escrituras lavradas em Tabelionato gozam de fé pública, na medida de ser verdade que contém o que, pelas partes foi dito ao Tabelião.

2. Todavia, como ressalta a própria defesa, ao Imposto de Renda importa o fato econômico, cabendo ao Fisco identificá-lo. E o lucro obtido nas alienações imóveis é um fato econômico do interesse do Imposto de Renda, de que é fato gerador. Assim sendo, ocorrendo o fato - venda de imóvel - é lícito à Administração Tributária diligenciar em busca da certeza se houve ou não o fato gerador do imposto - o lucro ou ganho de capital.

3. Nesse contexto, o valor informado pelas partes ao tabelião é apenas um elemento a considerar. Com efeito, mesmo se reconhecendo o livre arbítrio das partes na fixação do preço, é aceitável supor a existência de conluio entre as mesmas, para fugirem ao pagamento do imposto devido, se tal preço pactuado se afasta em demasia do preço de mercado e se, para tal, não são oferecidos explicações ou justificativas.

4. Perfeitamente lógico, portanto, que o Fisco busque outras fontes de avaliação para aferir a que foi declarada. Tendo, inclusive, respaldo legal para tanto, como foi sistematicamente declarado pelos agentes do Fisco e pela d. Autoridade julgadora de 1º grau.

5. A busca, portanto, será a do valor corrente do bem, ou



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO No. 14052/004.189/92-46
ACORDAO NR. 106-07.780

valor de mercado, valor pelo qual bens semelhantes são comercializados na mesma época e no mesmo local.

6. A fonte de pesquisa há que ser - portanto - o mercado, através de consulta a anúncios de venda de imóveis na época e no local, a publicações técnicas específicas ou a entidades de acompanhamento do mercado imobiliário, tais como Administradores de Imóveis, Incorporadoras, etc.

7. O que o d. AFTN informante e o d. julgador "a quo" chamam de "Laudo Técnico da CEF", não é capaz de indicar as fontes de pesquisa que sustentem a opinião de que o imóvel valeria 450.000.000,00; não é feita a mínima demonstração de como chegou a tal valor, e ainda é incompleto pois, embora reconhecendo que no terreno estava edificado um imóvel com 11 salas, 1 copa e 2 sanitários, só foi capaz de opinar quanto ao valor do terreno, não tendo opinado quanto ao valor de construção, por não lhe ter sido apresentada a documentação referente... Ora, mas não tinha sido isso que lhe fora pedido?

8. Entendo, portanto, que a prova trazida pelo Fisco, pela sua tibieza, não merece fé para se contrapor ao valor declarando em Escritura Pública, valor este convalidado pelo Fisco do GDF ao emitir a guia para o pagamento do ITBI.

9. Como não merece fé a simples deflação pelos mesmos índices de variação dos tributos (fls. 11), por não considerar fator relevante que ocorria à época de transação e que tumultuou as condições de negócios, pela retenção de ativos em contas-correntes e investimentos (Plano Collor) e consequente aviltamento do preço de tudo que se pretendesse vender.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO No. 14052/004.189/92-46
ACORDÃO NR. 106-07.780

10. Assim sendo, entendo que o Fisco não foi capaz de ilidir a presunção de certeza do preço declarado em instrumento público, devendo ser reformada a r. decisão recorrida para se cancelar a exigência.

Por todo o exposto e por tudo mais que consta do processo, conheço do recurso, por tempestivo e apresentado na forma da lei, e, no mérito, dou-lhe provimento.

Brasília-DF., 23 de janeiro de 1996

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mário Albertino Nunes', written over the printed name.

MÁRIO ALBERTINO NUNES - RELATOR