



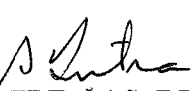
**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

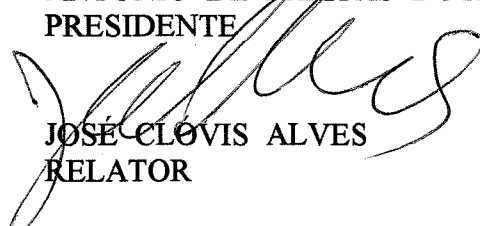
PROCESSO Nº : 14052/004.893/92-35
RECURSO Nº : 09.442
MATÉRIA : IRPF - EX.: 1989
RECORRENTE : SEBASTIÃO DE FREITAS COSTA
RECORRIDA : DRJ - BRASÍLIA - DF
SESSÃO DE : 26 DE FEVEREIRO DE 1997
ACÓRDÃO Nº : 102-41.243

IRPF - GANHO DE CAPITAL - VALOR DA ALIENAÇÃO - Para efeito de apuração do lucro imobiliário, o valor a ser considerado na alienação é o declarado no documento público. **AVALIAÇÃO** - A avaliação feita pela CEF em data posterior, mesmo que seja deflacionada não pode prevalecer quando a avaliação contraditória apresentada pelo contribuinte está mais próxima dos valores constantes da escritura, da avaliação para efeito de ITBI e de anúncios constante de classificados em jornal local. **RECURSO PROVIDO.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por SEBASTIÃO DE FREITAS COSTA.

ACORDAM os Membros da Segunda 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.


ANTONIO DE FREITAS DUTRA
PRESIDENTE


JOSÉ CLÓVIS ALVES
RELATOR

FORMALIZADO EM: **21 MAR 1997**

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: URSULA HANSEN, MARIA CLÉLIA PEREIRA DE ANDRADE, JÚLIO CÉSAR GOMES DA SILVA, RAMIRO HEISE e FRANCISCO DE PAULA CORRÊA CARNEIRO GIFFONI. Ausente Justificadamente a Conselheira SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITTO.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35
ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243
RECURSO Nº. : 09.442
RECORRENTE : SEBASTIÃO DE FREITAS COSTA

RELATÓRIO

SEBASTIÃO DE FREITAS COSTA, pessoa física inscrita no CPF sob o nº 024.113.771-34, inconformado com a decisão da Senhora Delegada da Receita Federal de Julgamento em Brasília - DF, que manteve o lançamento constante da página 01, interpõe recurso a este Conselho, objetivando a reforma da sentença.

Trata o lançamento de página 01 de exigência de IRPF exercício de 1989 ano-base de 1988, a título de ganho de capital na alienação do imóvel situado no setor denominado Mansões Suburbanas PARKWAY SUL - MSPW, lote 3, conjunto 530 em Brasília, em 26 de agosto de 1988.

Através de avaliação realizada pela CEF em 13-08-92, que naquela data deu como valor do imóvel CR\$ 450.000.000,00, que deflacionados até a data da alienação pelos índices oficiais chegou-se a um valor para arbitramento de ofício de CZ\$ 47.027.547,61 sem considerar a construção. Tendo o contribuinte declarado como valor da alienação CZ\$ 5.000.000,00 a fiscalização com base na avaliação realizada pela caixa exigiu o IRPF sobre o ganho de capital na alienação do referido imóvel.

A capitulação legal bem como os demais requisitos exigidos pelo artigo 10 do Decreto nº 70.235/72 constam do lançamento sendo portanto válido.

Inconformado com a exigência o contribuinte apresentou a impugnação de folhas 34/36 onde contesta a avaliação feita pela caixa e apresenta avaliação contraditória realizada pela Câmara de valores mobiliários de Brasília que avaliou o imóvel à época da alienação em CZ\$ 4.200.000,00. Apresenta ainda publicações de anúncios de venda de imóveis que alega serem semelhantes, com valores abaixo daquele por ele declarado para venda de seu terreno.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35

ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

Diz o impugnante que o método adotado pela Receita Federal é inadequado para tais procedimentos tendo em vista que, é público e notório que foi aplicado pela instituição, o método deflacionário, comumente não utilizado pelo mercado imobiliário, em razão do mesmo possuir uma valorização inerente ao mesmo. O imóvel à época não possuía qualquer infraestrutura como por exemplo esgoto.

Discorda portanto da avaliação realizada pela CEF e deflacionada pela Receita Federal e cita vários anúncios realizados no Correio Brasiliense em datas aproximadas à ocorrência da alienação, com valores muito inferiores aos da referida avaliação e até mesmo do constante da escritura pública de venda de seu imóvel.

A autoridade monocrática enfrentou todos os argumentos apresentados na inicial e manteve o lançamento, argumentando, em epítome o seguinte:

A exigência foi impugnada com base em laudo elaborado por empresa particular, portanto sem as garantias proporcionadas pelo princípio constitucional do contraditório e em caráter acentuadamente faccioso, tendo em vista que a avaliação foi efetuada por encomenda do impugnante finalmente que tal laudo fora feito, não com o propósito de chegar ao verdadeiro valor, mas ao de desmentir a avaliação da CEF.

“Em termos de fidedignidade, a avaliação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sobreleva em valor à da empresa particular estipendiada pelo interessado, que por se tratar de entidade oficial, que pela parcialidade deste.

Passa a analisar os anúncios, contesta-os dizendo serem inferiores, em termos de valor, afirma que tais anúncios são apenas chamariz e aponta na folha 63 abaixo do anúncio citado pelo contribuinte imóvel com valor muito superior a 5 milhões pretensamente corretos.

A avaliação para fins de IPTU não serve pois além de ser menor que os valores de mercado é extemporânea por ser realizada em ano anterior ao lançamento, além a exigência desse tributo é feita em janeiro enquanto que a alienação ocorrera em agosto. Diz ainda que a



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35
ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

avaliação para efeito de IPTU é feita com base nos registros em cartório, no entanto como é consabido, esses valores são largamente subdimensionados para atender ao interesse fiscal de ambas as partes (o vendedor paga menos imposto de renda; o comprador menos ITBI).

Inconformado com a decisão monocrática apresenta o recurso de folhas 92 a 95, argumentando, em resumo, o seguinte:

Inicialmente que o negócio foi realizado mediante pagamento em moeda corrente não tendo que se falar em cheque visto que não há legislação que o obrigue utilizar tal meio de pagamento.

Protesta contra a decisão por chamar a avaliação feita pela Câmara de Valores Imobiliários de Brasília de facciosa, entendendo que se a entidade realiza trabalhos com tais características, por que a SRF não interrompe o seu funcionamento. Diz que a CVI do DF é o local mais indicado e precioso para se obter o amparo necessário para contestar tão esdrúxula imputação.

Protesta mais uma vez contra o método deflacionário utilizado pela SRF, e questiona se os jornais não valem nada, se os anúncios não servem de base para se ter uma noção do preço de um imóvel, para que são feitos?

A DRJ menospreza tudo o que da Câmara de Valores Imobiliários do DF, dos jornais e, por último da Secretaria de Planejamento do DF, todos documentos emanados dessas fontes não servem para nada.

Passa a comentar a decisão protestando contra o tratamento dado aos documentos trazidos aos autos e à Secretaria de Fazenda do DF, quando discorre raciocínio de que os valores a serem escriturados são acertados entre comprador e vendedor com objetivo de sonegar impostos estaduais e federais.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35

ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

O Procurador da Fazenda Nacional no DF se manifestou no processo, e como contra-arrazado, informou que em nada o contribuinte inovou no recurso, requerendo então a manutenção da exigência com base nos argumentos contidos na decisão monocrática.

É o Relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35
ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

VOTO

CONSELHEIRO JOSÉ CLÓVIS ALVES, RELATOR

O recurso é tempestivo dele conheço, não há preliminar a ser analisada.

Em primeiro lugar cabe lembrar que o método utilizado pela SRF encontra amparo no artigo 20 da Lei nº 7.713/88 e no § 4º do artigo 6º da Lei nº 8.021/90.

A questão de preços de imóveis realmente é complexa senão vejamos:

Um condomínio de luxo, tendo construções já edificadas e terrenos a construir, tem preços elevados para o padrão da cidade.

De repente a região é alagada por uma chuva intensa, ou nas suas proximidades surge uma favela ou invasão como se denomina em Brasília, obviamente o valor dos imóveis em tal condomínio se reduzirá em valores reais.

Por outro lado, loteamentos novos muitas vezes não têm infra-estrutura, como rede de água, esgoto, asfalto, posto de saúde, etc, portanto os valores dos lotes normalmente são inferiores aos que já têm tais melhorias.

Além do mais sabemos que os valores dos imóveis são muito afetados pelos planos econômicos e situação geral da economia, como alta inflação, desemprego, super oferta de imóveis.

Não bastasse todas as variáveis supra tem-se que levar em conta também a necessidade do vendedor ou do comprador, quando o comprador necessita muito do imóvel o preço tende a ser mais elevado, quando o vendedor tem necessidade premente de dinheiro normalmente o valor real da transação fica aquém do valor de mercado.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35

ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

Depois dessas considerações passemos a analisar os valores contidos em alguns documentos trazidos aos autos, que contêm valor pois essa é a questão:

1) Escritura pública de compra e venda em 26.08.88 lavrada no cartório de Taguatinga - CZ\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzados), documento de página 09.

2) Laudo de avaliação realizado pela CEF em 13.08.92, 4 anos depois do evento, valor CR\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de cruzeiros), deflacionados utilizando-se a UFIR e OTN, chegou-se a um valor para agosto de 1988 de CZ\$ 47.027.547,52; documentos de folhas 29 e 30.

Obs: O laudo da CEF não diz em que se baseou para avaliar o imóvel.

3) Laudo de avaliação realizado pela Câmara de Valores Imobiliários do DF, valor do imóvel em agosto de 1988, CZ\$ 4.200.000,00, página 60, documento de página 53 a 61.

O laudo diz em seu item 12 que se valeu de informações colhidas dos arquivos da entidade e pesquisa de mercado imobiliário, inclusive junto à Terracap; no item 2 das observações de página 61, que o valor está de acordo com mercado imobiliário, realizado em Brasília - DF, no mês de agosto de 1988.

4) Valor base para lançamento do IPTU devido no ano de 1988 CZ\$ 1.283.000,00 documento de página 65.

6) Laudo de avaliação realizado em 06 de setembro de 1988 pela CVI - DF de terreno na mesma dimensão do alienado objeto do presente processo e no mesmo bairro, porém dotado de construção com 160 m2, valor CZ\$ 4.500.000,00 terreno, e CZ\$ 3.000.000,00 as benfeitorias, documento de página 67 a 70.

7) Avaliação para fins de ITBI em 24/08/88 CZ\$ 5.310.000,00, documento de página 75.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35

ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

Diante de tantos valores díspares, realmente torna-se difícil saber qual o valor de mercado do imóvel alienado em 26.08.88, porém alguns anúncios contidos no Correio Brasiliense de 10 de agosto de 1988 fl. 63, data mais próxima ao evento, nos convencem que o valor estabelecido no arbitramento realizado pela SRF com base em deflação de laudo extemporâneo realizado pela CEF:

Com é consabido um dos bairros mais valorizados de Brasília foi e é o Lago Sul, vejamos então alguns anúncios na coluna dedicada a esse bairro, os quais clareamos para melhor leitura.

“VDO EXCELENTE CASA QI 16, c/ 5 qtos, sendo 1 suíte, rol de entrada, salão de jantar, cozinha, DCE, sala íntima, piscina garagem V. 37.000.”

“OPORTUNIDADE RARA - térrea com 500m2 de construção lote c/ 800m2 + 3.000m2 de área verde com pomar formado e produzindo/linda vista, com salão em 2 ambientes, lavabo 4 quartos (2 suítes), armários embutidos, escritório, DCE, varanda grande mais cômodo para guardar volumes/mat. garagem, portão de ferro na QI 26/3 agora com pista dupla p/ **22 milhões.**” (Grifo nosso)

“MELHOR OPORTUNIDADE DO ANO casa com 950m2 de área construída sólida recém pintada colonial, 2 pavimentos, com varandas salão soc. escritório sl. Jantar, lavabo, sal. de jogos, 4 qts, socs c/ arms. (2 sts) b. Soc. bar 2 qts de hósp. copa, cozinha, compl. 3 qts empreg. garag. p/ 3 carros, ar. de lazer agradável e grande em mármore/granito, pisc. Churrasq. imensa, campo de futebol Society, sauna ducha. Etec; p/ apenas 34 milhs (vale o dobro). Na QI 1.”

Nos anúncios transcritos não há menção de que o valor seja referente a ágio, o que nos leva a crer serem os valores totais pelos quais foram ofertados os imóveis.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35
ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

Se um imóvel no lago sul com 950m² de área construída é ofertado por 34.000.000,00, seria um absurdo imaginar uma venda de um lote sem construção no PARKWAY por 47.000.000,00.

A comparação é válida, pois embora em bairros diferentes é consabido ser mais valorizado o Lago Sul mormente à época do evento, além dos anúncios se referirem a imóveis construídos, enquanto que o alienado, conforme os documentos dos autos não tinha área construída por ocasião da venda.

A defesa além de apresentar um laudo realizado em 1992, que por ser extemporâneo poderia estar sujeito a erro, portanto questionável, porém junta também laudo de avaliação de imóvel no mesmo bairro, com mesma área, por valor inferior ao contido na escritura, efetivado em setembro de 1988.

Outra questão seria a avaliação feita à época pela Secretaria de Fazenda do DF quando o vistoriador o avaliou por CZ\$ 5.310.000,00, seria também um absurdo admitir que o avaliador da SFDF avaliasse um terreno pelo valor contido no documento de folha 75 enquanto que seu valor de mercado, ou de venda, base do ITBI fosse CZ\$ 47.000.000,00.

Ora se ofertam um imóvel com área construída de 950m², por CZ\$ 34.000.000,00, no lago sul, bairro sabidamente mais valorizado, principalmente à época da alienação, do que o MSPW/SUL, no mesmo mês em que ocorrera a transação objeto da presente lide, seria um absurdo admitirmos para um terreno, com área 20.000m², sem edificação, o valor de CZ\$ 47.027.547,52.

O valor contido da escritura pública deve prevalecer visto que não somente as avaliações apresentadas pelo contribuinte mostram-se coerentes com tal verdade, como é corroborada pela avaliação realizada pela Secretaria de Fazenda do DF para fins de ITBI; os anúncios de imóveis muito mais valorizados, ofertados por preços inferiores ao arbitrado pela



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

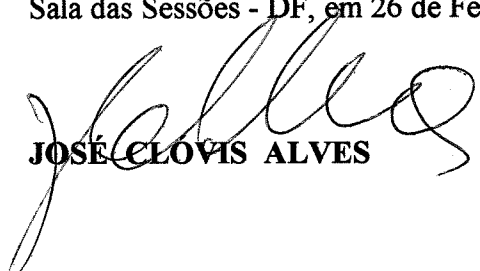
PROCESSO Nº. : 14052/004.893/92-35

ACÓRDÃO Nº. : 102-41.243

fiscalização nos permite formar convicção de que a fiscalização errou quanto ao valor do arbitramento.

Assim conheço o recurso como tempestivo e no mérito dou-lhe provimento.

Sala das Sessões - DF, em 26 de Fevereiro de 1997.


JOSÉ CLOVIS ALVES