



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Recurso nº. : 134.073
Matéria : IRPF - EXS.: 1995 e 1996
Recorrente : MÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Recorrida : 2ª TURMA/DRJ no RIO DE JANEIRO II - RJ
Sessão de : 17 DE OUTUBRO DE 2003
Acórdão nº. : 102-46.171

IRPF - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COM RECEBIMENTO DE SINAL DE PAGAMENTO - ESCRITURA PÚBLICA - Nas operações relativas a alienação imobiliária, a escritura lavrada em cartório faz prova não só da operação, mas também dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram, dados estes que se sobrepõem a quaisquer outros, salvo se restar comprovado, de maneira inequívoca, que não correspondem à efetiva operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova que se contraponha aos dados constantes da escritura. Assim é de ser considerado como recebido o valor do sinal e princípio de pagamento ou de parcela registrada na escritura pública, mormente quando o contribuinte apresenta cópia de documentos e extratos bancários que demonstram o recebimento desses valores.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por MÁRIO DA SILVA OLIVEIRA.

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Ausente, momentaneamente, a Conselheira Maria Goretti de Bulhões Carvalho.


ANTONIO DE FREITAS DUTRA
PRESIDENTE


JOSÉ OLESKOVICZ
RELATOR

FORMALIZADO EM: 05 DEZ 2003

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros NAURY FRAGOSO TANAKA, LEONARDO HENRIQUE MAGALHÃES DE OLIVEIRA e GERALDO MASCARENHAS LOPES CANÇADO DINIZ Ausentes, justificadamente, os Conselheiros MARIA BEATRIZ ANDRADE DE CARVALHO e EZIO GIOMBATA BERNARDINIS.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº : 15374.002229/99-30
Acórdão nº : 102-46.171
Recurso nº : 134.073
Recorrente : MÁRIO DA SILVA OLIVEIRA

RELATÓRIO

Contra o contribuinte foi lavrado o auto de infração (fls. 196/200) para exigir o crédito tributário de R\$ 134.614,73, sendo R\$ 52.167,52 de imposto de renda, R\$ 43.321,58 de juros de mora e R\$ 39.125,63 de multa proporcional passível de redução, por omissão de rendimentos decorrente de variação patrimonial a descoberto, conforme apurado nos demonstrativos de fls. 203/206.

O contribuinte impugnou o lançamento (fls. 210/217) alegando em síntese cerceamento do direito de defesa por ter sido negado pedido de prorrogação de prazo para atendimento de intimação (fl. 210).

No mérito argüi a inserção de dados incorretos nos demonstrativos elaborados pela fiscalização, em virtude de ter sido considerado como saldo em conta corrente bancária em 31/12/1994 e 01/01/1995 valores divergentes, ou seja, de R\$ 3.056,38 e R\$ 4.618,29, respectivamente (fls. 204/205), e por não ter sido considerado o saldo de outra conta, que havia sido omitida em sua declaração de rendimentos, no montante de R\$ 17.357,00 (fl. 211). Reclama também da não inclusão no demonstrativo da 3ª e última parcela recebida da venda do apartamento nº 1.709, situado na Avenida Canal de Marapendi, nº 1.700 – Barra INN no valor de US\$ 25.000,00, equivalente a Cr\$ 9.750.000,00 (fl. 212/213), bem assim da importância de R\$ 107.890,00 referente à parte do preço (sinal e princípio de pagamento) da venda do apartamento nº 101, na Rua Timóteo da Costa, nº 785, alienado por R\$ 310.000,00 (fl. 215).

A Delegacia de Julgamento do Rio de Janeiro, mediante o Acórdão DRJ/RJO II nº 1.442, de 14/11/2002 (fls. 229/236), por unanimidade de votos, rejeitou a preliminar de nulidade e, no mérito, julgou procedente o lançamento.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº : 15374.002229/99-30
Acórdão nº : 102-46.171

No voto condutor do acórdão consta que não foi considerada como origem de recursos a última parcela da venda do apartamento situado na Av. Canal de Marapendi, no valor de Cr\$ 9.500.000,00 porque *“as cópias apresentadas às fls. 63 a 67 não se constituem em documentação hábil e idônea a comprovar de forma inequívoca a relação direta entre as operações de câmbio e de compra e venda do imóvel”* (fl. 235). A parcela referente a alienação do apartamento da Rua Timóteo da Costa não foi considerada porque não teria sido apresentada documentação comprovando em que data, de fato, ocorreu o ingresso desses recursos e que, na impugnação, o contribuinte *“limita-se a informar que recebeu em quatro parcelas o valor pleiteado como origem, entretanto, não oferece nenhuma prova do alegado, restringindo-se a fazer referência à escritura já mencionada, de sorte que torna impossível o aproveitamento no fluxo mensal.”*

Da decisão da DRJ o contribuinte recorre ao Conselho de Contribuintes (fls. 245/272) onde pede *“a correção de três equívocos.”* (fl. 248):

- *“(1) a retificação de errôneo saldo em conta corrente bancária, cujo saldo, em 31/12/1994, era de R\$ 20.413,00 e não R\$ 3.056,00”;*
- *“(2) a consideração do crédito de CR\$ 9.500.000,00, como última parcela pertinente à alienação do imóvel situado na Av. Canal de Marapendi, nº 1.700, apto. 1.709 – Barra Inn”;*
- *“(3) a consideração do crédito de R\$ 107.809,00, como sinal e princípio de pagamento da alienação do imóvel situado na Rua Timóteo da Costa, nº 785.”*

É o Relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Acórdão nº. : 102-46.171

VOTO

Conselheiro JOSÉ OLESKOVICZ, Relator

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

Quanto a alegação relativa aos saldos bancários em **31/12/1994**, o recorrente informa que tinha duas contas correntes no Banco do Brasil, a de nº 353.306-9, com saldo de R\$ 3.056,00, e a de nº 340.495-1, com saldo de R\$ 17.357,00.

Relativamente à conta nº 353.306-9 diz que cometeu um mero erro material quando do preenchimento de sua Declaração de Imposto de Renda – ano calendário de 1994, tendo informado erroneamente o saldo da conta em **UFIR**, no montante de **4.618,29**, cujo total em moeda era de **R\$ 3.056,00** (fl. 249). Na cópia da declaração de ajuste anual do exercício de 1995, ano-base de 1994, verifica-se que os valores da declaração de bens deviam ser informados em **UFIR** (fls. 05). Nesse exercício, portanto, inexistiu erro na declaração.

No demonstrativo de recursos e despesas mensais elaborado pelo Fisco (fl. 204) constou o valor de **R\$ 3.056,38** por que nele todos os valores estão **expressos em moeda**, conforme observação no respectivo rodapé. Não existe, portanto, erro a ser corrigido nesse exercício, relativamente a essa conta.

Na declaração de ajuste anual do exercício de 1996, ano-base de 1995 (fl. 18) a situação dos bens e direitos em 31/12/1994 deveria ser informada em **reais**, multiplicando-se o valor em UFIR por R\$ 0,6767, conforme indicado na própria declaração. Assim, as 4.618,29 UFIR constantes da declaração do exercício de 1995, ano-base 1994, representariam apenas **R\$ 3.125,19**. Esse erro não foi



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº : 15374.002229/99-30
Acórdão nº : 102-46.171

corrigido na declaração e no demonstrativo de recursos e despesas mensais (fl. 205). Contudo, tal fato não prejudica o contribuinte, pois aumenta indevidamente o total dos recursos, diminuindo a variação patrimonial no montante da diferença entre esses dois valores. A alegação relativa a essa conta corrente é, portanto, improcedente.

O pleito do recorrente para que seja considerado no demonstrativo da evolução patrimonial o saldo, em 31/12/1994, de **R\$ 17.357,00** da conta corrente nº **340.495-1** do Banco do Brasil, sob a alegação de esqueceu de inseri-lo na declaração de ajuste anual do exercício de 1995, ano-base 1994, também não procede.

Esse saldo em 31/12/1994, além de não constar da declaração do exercício de 1995, ano-base de 1994 (fl. 05), também não integrou a declaração de bens do exercício de 1996, ano base 1995 (fl. 18). Apesar de na declaração do exercício de 1996, ano-base de 1995, ter sido citada a conta nº 340.495-1, na coluna da situação do ano anterior (31/12/1994) consta o saldo que seria da conta nº 353.306-9 (R\$ 4.618,29), que ficou com esse campo em branco. Na coluna ao lado, relativa a situação em 31/12/1995, constou corretamente o saldo dessa conta, que era de R\$ 1.253,00 (fl. 18 e 221).

Esse malabarismo numérico, somado a outros dados dessas e de outras contas que também estão incorretos, demonstra que não houve erro material, mas uma tentativa de evitar que a omissão do saldo de R\$ 17.357,00 dessa conta no ano anterior emergisse, pois se isso ocorresse, afluiria um acréscimo patrimonial a descoberto no exercício de 1995 – ano-base 1994, conforme ressaltado pela DRJ (fl. 235), quando anotou que *“se o interessado houvesse informado o saldo em c/c por ele alegado como existente em dezembro de 1994, tal saldo seria considerado uma aplicação, o que acarretaria a existência de variação patrimonial a descoberto no valor de R\$ 6.301,11”*.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Acórdão nº. : 102-46.171

Esse fato, entretanto, já foi atingido pela decadência, impedindo o Fisco de efetuar o lançamento. O contribuinte poderia ter tempestivamente retificado a sua declaração de rendimentos e pago o imposto devido, para que pudesse utilizar esse saldo para fins fiscais. Assim não procedeu. Agora, a faculdade de retificar a declaração também já está atingida pela decadência, que opera tanto para o Fisco como para o contribuinte. Não constando esse valor da declaração de rendimentos e não tendo sido oferecido à tributação, conforme determina a lei, não pode agora ser utilizado para os fins fiscais pleiteados, razão pela qual essa arguição deve ser rejeitada.

A alegação de que o crédito de CR\$ 9.500.000,00, referente à última parcela da alienação do imóvel situado na Av. Canal de Marapendi, nº 1.700, apto. 1.709 – Barra Inn, deve ser considerado como recurso recebido para fins da variação patrimonial merece um exame mais aprofundado.

A DRJ indeferiu o pleito por entender que *“as cópias apresentadas às fls. 63 a 67 não se constituem em documentação hábil e idônea a comprovar de forma inequívoca a relação direta entre as operações de câmbio e de compra e venda do imóvel, consolidando desta forma a atividade fiscal”* (fl. 235).

O recorrente informa que consta da escritura de promessa de compra e venda (fls. 58/60 e 287/289) que alienou para a empresa LUMARO INVESTIMENT INC o apartamento nº 1.709, do edifício situado na Avenida Canal de Marapendi, nº 1.700, Barra Inn, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, pelo valor certo ali avençado, sendo uma entrada, paga no ato da lavratura da escritura, e mais 2 (dois) pagamentos, um em 30/12/93 e o outro em 30/01/94 (fl. 59).

Essa última parcela, de **CR\$ 9.750.000,00**, recebida em **19/01/94**, não foi considerada pela fiscalização.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30

Acórdão nº. : 102-46.171

O recorrente informa (fl. 262) que *“a justificativa explicitada no Relatório Fiscal elaborado pela Secretaria da Receita Federal para a adoção de tal critério foi: (I) que a Escritura de Promessa de Compra e Venda previa que o pagamento de todas as parcelas deveria ser realizada na conta corrente do “Outorgante-varão” (ora Recorrente – Mário da Silva Oliveira), em sua conta corrente nº 119.452-2, agência 0410, Unibanco; (II) que, entretanto, o comprovante da realização de tal pagamento (procedido mediante contrato de câmbio no valor de US\$ 25.000,00, em virtude do pagador estar fora do país) apontava como destino a conta corrente de uma pessoa jurídica pertencente ao Recorrente e não o próprio Recorrente, como determinava a escritura.*

A propósito dessa operação o recorrente esclarece ainda (fls. 264/266):

“Primeiramente, há que se ressaltar que existe um equívoco no Relatório Fiscal quanto aos sujeitos de direito que participaram do contrato de câmbio realizado para o pagamento da última parcela, ora novamente anexado com Doc. VI. Os i. Julgadores não observaram que a pessoa Jurídica Prudential II Securities, mencionada no Relatório Fiscal como “pagador estrangeiro” é apenas o banco que, no exterior, por ordem de seu Cliente Lumaro Investment Inc. (que consta como Outorgado na Escritura Pública), providenciou a transferência do valor em dólares para o Unibanco no Brasil.

Nota-se no comprovante de operação fornecido pelo Prudential II Securities (novamente juntado como Doc. VII), consta clara e expressamente que US\$ 25.000,00 foram enviados por Lumaro Investment Inc. para o Unibanco no Brasil. Neste mesmo documento é também expressamente confirmado que o destinatário final foi a Alfa Assessoria e Participações Financeiras Ltda. e que a remessa é pertinente ao imóvel em questão – Barra Inn. (o documento VII está destacado nos pontos relevantes).

Mas a real razão do indeferimento da defesa foi o fato de que o dinheiro não foi remetido diretamente para a conta do Recorrente, mas sim para a conta de pessoa jurídica da qual



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30

Acórdão nº. : 102-46.171

este é cotista – Alfa Assessoria e Participações Financeiras Ltda.

O recorrente não nega tal fato.

O que ocorreu foi um mero erro do pagador, que se confundiu e, ao invés de enviar o dinheiro para a pessoa física, enviou para a pessoa jurídica. Tendo em vista que o Recorrente, na época, tinha um relacionamento litigioso com o pagador (comprador), teve medo de devolver a quantia e não conseguir recebê-la no período de tempo que necessitava dele.

A solução encontrada foi repassar a quantia no mesmo dia para a conta da pessoa física (que é a conta mencionada na escritura).

Como visto, o contrato de câmbio foi realizado em 19.01.1994. O Recorrente apresentou como extrato de sua conta pessoal, onde aparece o depósito da exata quantia de R\$ 9.750.000, no próprio dia 19.01.1994 (vide doc. VIII - extrato).

E mais, como demonstra o Doc. IV – o Recorrente teve o cuidado de fazer constar do Balanço de sua empresa Alfa Assessoria e Participações Financeiras Ltda. a entrada e a saída do dinheiro do respectivo caixa da pessoa jurídica, o que demonstra a sua lisura e boa-fé.

Nada foi escondido. Tudo foi documentado e exposto.

Note-se ainda que na Declaração de Imposto de Renda (ano calendário 1993) (vide Doc. X), o Recorrente declarou todos os valores corretamente e calculou o valor do lucro imobiliário pertinente, pago através do competente Darf (Doc. XI).

Mais uma vez não houve qualquer prejuízo para o fisco, razão pela qual o Recorrente se remete à enorme gama de julgados apresentados no capítulo anterior desta petição, para que não seja necessário se repetir a transcrição daqueles.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30

Acórdão nº. : 102-46.171

Ou seja, o que realmente interessa é que o crédito existe e que é pertinente à venda do referido imóvel.

Os documentos apresentados são objetivos, idôneos e incontestáveis. Tratam-se de declarações de instituições financeiras de notória confiabilidade.”

Em sua impugnação o contribuinte registra (fl. 213):

“Como pode ser também observado no referido comprovante (ANEXO IV), nele constam informações sobre a finalidade da transferência: FINAL SETTLEMENT APT1 BARRA INN (o número do apartamento (APT 1709) está truncado).

Assim, a apresentação deste novo documento comprova que a remessa de US\$ 25.000,00 foi feita por instruções da LUMARO, em favor da ALFA ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES, na época sua representante no Brasil, e está associada com o pagamento final da alienação do imóvel em questão.”

Por último, consta da declaração de bens do exercício de 1996, ano-base de 1995 (fl. 18), que o recorrente era titular de 100% das cotas de capital da empresa Alfa Assessoria e Participações Financeiras Ltda. – CGC 73.377.194/0001-12, que recebeu a importância questionada (fl. 64).

As informações do recorrente são harmônicas e consistentes, lastreadas em documentos hábeis e idôneos. Na cópia do comprovante da operação fornecido pelo Prudential II Securities (fl. 297) consta referência, ainda que truncada, que a remessa refere-se ao imóvel em questão. Os recursos, tão logo recebidos pela empresa Alfa Assessoria, foram repassados para a conta corrente do recorrente (fls. 299 e 301), que declarou esses valores à Receita Federal e recolheu o imposto de renda sobre o lucro imobiliário (fl. 303 e 305).



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Acórdão nº. : 102-46.171

Diante desses esclarecimentos e dos documentos apresentados, verifica-se que o fato de o contribuinte ter recebido essa importância por intermédio de sua empresa, por si só, não é suficiente, para presumir que não seria referente ao pagamento da parcela da venda do imóvel. Assim, tendo em vista que o Fisco não questionou o valor, mas tão-somente o fato de ter sido remetido para a conta da empresa Alfa Assessoria e Participações, entendo procedente o pleito do requerente para considerar esse pagamento como recursos recebidos e oferecidos à tributação para fins de apuração da variação patrimonial.

A alegação que o crédito de R\$ 107.809,00 refere-se a sinal e princípio de pagamento da alienação do imóvel situado na Rua Timóteo da Costa, nº 785, e, portanto, recursos a serem considerados na evolução patrimonial, também deve ser analisada à luz dos documentos e esclarecimentos apresentados. O recorrente, assim se manifesta sobre o assunto (fls. 267/269):

“Conforme consta da Escritura de Promessa de Compra e Venda e respectiva matrícula juntados aos presente autos (Doc. XII) o Recorrente alienou o imóvel situado na Rua Timóteo da Costa, nº 785, apto. 101, mediante o pagamento de um sinal total de R\$ 107.890,00, mais R\$ 202.110,00, o que totaliza a quantia de R\$ 310.000,00.

Ocorre que o “Demonstrativo do Fluxo de Recursos X Despesas” não incluiu o crédito de 107.890,00 como sinal e princípio de pagamento da pertinente alienação do imóvel em questão.

O pagamento do sinal ocorreu em quatro parcelas:

- Fevereiro de 1995: Dias 02 (R\$ 12.495,00) e 14 (R\$ 9.390,00) (**Doc. XII** – extrato bancário do Banco do Brasil e carta requerendo extratos ao Banco do Brasil, anteriormente juntada nestes autos);

- Março de 1995: Dia 06 (R\$ 8.450,00) (**Doc. XIV** – extrato bancário do Banco do Brasil e carta requerendo



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Acórdão nº. : 102-46.171

extratos ao Banco do Brasil, anteriormente juntada nestes autos);

- Abril de 1995: Dias 04 (R\$ 14.800,00), 17 (R\$ 13.350,00), 18 (R\$ 13.380,00 e 13.350,00) e 19 (R\$ 13.455,00) (**Doc. XV** – extrato do Banco do Brasil e carta requerendo extratos ao Banco do Brasil, anteriormente juntada nestes autos);

- Junho de 1995: Dia 02 (R\$ 9.730,00) (**Doc. XVI** – extrato bancário do Banco do Brasil e carta requerendo extratos ao Banco do Brasil, anteriormente juntada nestes autos).

A soma de tais valores é R\$ 108.400,00. A diferença de R\$ 508,00 (R\$ 108.400 – R\$ 107.890,00) é decorrente do reembolso das despesas com escritura. (obs.: a diferença é R\$ 510,00)

Como visto, o sinal deve ser considerado no “Demonstrativo do Fluxo de Recursos X Despesas.”

A Auditoria da Receita Federal jamais poderia ter deixado de incluir tal crédito como sinal no “Demonstrativo do Fluxo de Recursos X Despesas”, uma vez que na Escritura Pública (Doc. XII), o escrivão responsável declara formalmente que o sinal foi efetivamente pago, no valor de R\$ 107.890,00. Note-se que Vendedor formalmente confere quitação na própria Escritura.”

“Ou a Receita Federal deve adotar as datas acima estipuladas ou adotar a data da própria escritura, onde foi dada a quitação do sinal. O que não pode ocorrer em hipótese alguma é constar de um documento público lavrado em cartório que houve pagamento, e, ao mesmo tempo, esta informação não ser considerada como verdadeira no “Demonstrativo do Fluxo de Recursos X Despesas” elaborado pela Receita Federal.”

A DRJ em sua decisão registrou que (fls. 235/236):



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Acórdão nº. : 102-46.171

“No Relatório Fiscal de fls. 201 e 202 em seu item 5 a fiscal autuante desconsiderou como origem a referida parcela, tendo em vista não ter sido apresentada documentação **comprovando em que data, de fato, ocorreu o ingresso.**”

Na impugnação, ora apresentada, o interessado **limita-se a informar que recebeu em quatro parcelas** o valor pleiteado como origem, entretanto, não oferece nenhuma prova do alegado, restringindo-se a fazer referência à escritura já mencionada, de sorte que torna impossível o aproveitamento no fluxo mensal.” (g.n.).

O contribuinte apresentou à autoridade fiscal cópia da correspondência endereçada ao Banco do Brasil, datada de 30/06/1999 (fl. 167), solicitando os extratos bancários referentes aos anos de 1994 e 1995, cujas cópias foram apresentadas junto com o recurso.

Na escritura de promessa de compra e venda (fls. 82/84 e 307/311) consta que o preço de alienação do apartamento nº 101, do edifício situado na Rua Timóteo da Costa, nº 785, foi de R\$ 310.000,00, e que os outorgantes, na data da lavratura do referido instrumento, já haviam recebido R\$ 107.890,00 como sinal e princípio de pagamento.

O recorrente, juntamente com o recurso, apresentou cópias dos extratos bancários (fls. 317/329) onde constam os recebimentos relacionados no recurso, documentos esses que militam em prol de seu pleito, já que foi por esse motivo que a DRJ indeferiu a sua impugnação.

A jurisprudência do Conselho de Contribuintes, abaixo transcrita, é pacífica no sentido de que somente provas inequívocas, no caso inexistentes, poderiam embasar a desconsideração dos fatos declarados na escritura pública:



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30

Acórdão nº. : 102-46.171

“IRPF - GANHO EM ALIENAÇÃO IMOBILIÁRIA - FORÇA PROBANTE DE INSTRUMENTO PÚBLICO - Nas operações relativas a alienação imobiliária, a escritura, lavrada em cartório, é o instrumento constitutivo e translativo de propriedade. O documento público, assim, faz prova não só da operação do ato, mas, também, dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença”. (Ac. 104-17331).

“IRPF- PROVA DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA – A escritura pública de compra e venda é o instrumento formal previsto para a transmissão da propriedade de bem imóvel. Os dados nela transcritos sobrepõe-se a qualquer outro, salvo se restar comprovado, de maneira inequívoca, que os elementos constantes da escritura definitiva não correspondem à efetiva operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova que se contraponha a dados nela constante.” (Ac. 104-17067).

“IRPF – VENDA DE IMÓVEL – VALIDADE DA PROVA – DOCUMENTO PÚBLICO x DOCUMENTO PARTICULAR – DATA E VALOR DA ALIENAÇÃO – Somente não deve prevalecer para os efeitos fiscais a data e o valor da alienação constante da Escritura Pública de Compra e Venda, quando restar provado de maneira inequívoca que o teor contratual deste não foi cumprido, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova de que a alienação deu-se da forma prevista no outro contrato (particular).” (Ac. 104-16150).

“PROVA DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA - A escritura pública de compra e venda é o instrumento formal previsto para a transmissão da propriedade de bem imóvel. O valor nela transcrito sobrepõe-se a qualquer outro, inclusive o fixado como base de cálculo para fins de cobrança do Imposto de transmissão de bens imóveis, salvo se restar comprovado de maneira inequívoca que o valor constante da escritura definitiva não corresponde ao valor da operação, circunstância em que a fé pública do citado ato cede à prova que se contraponha àquele valor.” (Ac. 104-17448).



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Acórdão nº. : 102-46.171

Como se constata dos autos, inexistente prova inequívoca que autorize a desconsideração dos fatos registrados na escritura pública. Pelo contrário, o contribuinte apresentou cópia dos extratos bancários que comprovam o recebimento do valor declarado e que demonstram ser procedente sua alegação.

Em face do exposto, deve ser adicionado aos recursos recebidos no mês de janeiro de 1994 a importância de Cr\$ 9.750.000,00, referente à última parcela do apartamento nº 1.709, do edifício situado na Avenida Canal de Marapendi, nº 1.700, Barra Inn, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ.

No ano-base de 1995 devem ser adicionados nos meses de fevereiro R\$ 21.885,00, março R\$ 8.450,00, abril R\$ 68.335,00 e junho R\$ 9.220,00 (R\$ 9.730,00 - R\$ 510,00 = R\$ 9.220,00) (R\$ 510,00 = reembolso das despesas com a escritura), que totalizam os R\$ 107.890,00, declarados na escritura.

Refazendo os cálculos do demonstrativo do **exercício de 1995, ano-base de 1994** (fls. 203), após a adição do valor de Cr\$ 9.750.000,00 aos recursos do mês de janeiro de 1994, o acréscimo patrimonial a descoberto do mês de março de 1994 fica reduzido de Cr\$ 11.968.729,69 para Cr\$ 2.218.729,69, que equivale a 6.077,71 UFIR (Cr\$ 2.218.729,69 : 365,06 = 6.077,71 UFIR), permanecendo inalterados os demais valores desse exercício.

O total dos rendimentos omitidos no exercício de 1995, ano-base de 1994, constante do demonstrativo de apuração do imposto (fl. 198), passa de 69.663,40 UFIR para 42.955,36 UFIR e o imposto devido de 18.530,43 UFIR para 11.426,12 UFIR, equivalente a **R\$ 10.406,91**.

No exercício de 1996, ano-base de 1995, devem ser adicionados nos meses de fevereiro, março, abril e junho os recursos recebidos nos montantes de R\$ 21.885,00, R\$ 8.450,00, R\$ 68.335,00 e R\$ 9.220,00, respectivamente, que



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA**

Processo nº. : 15374.002229/99-30
Acórdão nº. : 102-46.171

eliminam os acréscimos patrimoniais a descoberto de todos os meses, com exceção dos meses de janeiro e novembro, este ficando reduzido de R\$ 4.870,69 para R\$ 2.218,33.

O total dos rendimentos omitidos no exercício de 1996, ano-base de 1995, constantes do demonstrativo de apuração do imposto (fl. 199), passa de R\$ 125.138,95 para R\$ 5.713,66, tendo o imposto devido sido absorvido pelo imposto pago na declaração.

Assim, o imposto devido constante do auto de infração (fls. 196 e 200) passa de R\$ 52.167,52 para R\$ 10.406,91, sobre o qual incide os acréscimos legais de multa de ofício e juros de mora.

Em face do exposto e de tudo o mais que dos autos consta, VOTO por DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso, para considerar como receita os valores das parcelas recebidas referentes aos imóveis alienados, nos termos e valores constantes do presente voto.

Sala das Sessões - DF, em 17 de outubro de 2003.


JOSE OLESKOVICZ