



Ministério da Economia
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 19515.000913/2009-09
Recurso Especial do Procurador
Acórdão nº **9202-009.827 – CSRF / 2ª Turma**
Sessão de 27 de agosto de 2021
Recorrente FAZENDA NACIONAL
Interessado HELOISA SCHWARZ

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF)

Exercício: 2006

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. RECURSO ESPECIAL DE DIVERGÊNCIA. ATENDIMENTO DOS PRESSUPOSTOS REGIMENTAIS. CONHECIMENTO.

Restando demonstrado o dissídio jurisprudencial, tendo em vista a similitude fática entre as situações retratadas nos acórdãos recorrido e paradigmas e atendidos os demais pressupostos de admissibilidade, o recurso especial deve ser conhecido.

GANHO DE CAPITAL. VALOR DA ALIENAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA. PRESUNÇÃO RELATIVA.

Os dados inseridos em escritura pública de compra e venda gozam de presunção relativa de veracidade, somente não devendo prevalecer quando restar comprovado, de maneira inequívoca, que o seu teor está em descompasso com a realidade.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do Recurso Especial e, no mérito, em dar-lhe provimento.

(assinado digitalmente)

Maria Helena Cotta Cardozo - Presidente em Exercício

(assinado digitalmente)

Mário Pereira de Pinho Filho – Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros Mario Pereira de Pinho Filho, Ana Cecilia Lustosa da Cruz, Pedro Paulo Pereira Barbosa, Joao Victor Ribeiro Aldinucci, Mauricio Nogueira Righetti, Marcelo Milton da Silva Risso, Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri e Maria Helena Cotta Cardozo (Presidente).

Fl. 2 do Acórdão n.º 9202-009.827 - CSRF/2ª Turma
Processo n.º 19515.000913/2009-09

Relatório

Trata-se de auto de infração, referente a omissão parcial de ganho de capital na venda de bem imóvel, relativa ao ano-calendário 2005, exercício 2006, tendo em vista a apuração, pela autoridade fiscal, mediante obtenção de instrumento particular do negócio jurídico e DIMOB, de que o valor da alienação do imóvel foi superior àquele constante da escritura pública lavrada.

A Delegacia da Receita Federal do Brasil de julgamento considerou procedente o lançamento por entender que é perfeitamente possível considerar que a operação tenha sido realizada com valor diferente daquele declarado em escritura pública.

Em face de recurso voluntário apresentado pelo contribuinte, em sessão plenária de 08/05/2018, foi julgado o Recurso Voluntário, prolatando-se o Acórdão n.º 2402-006.147 (fls. 154/165), assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2006

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO E AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS.
COMPROVAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA. FORÇA PROBANTE.

Diante da apresentação de documento dotado de fé pública, correto afastar o lançamento, uma vez que as demais provas não tem força suficiente para mantê-lo. Sem apresentação de provas irretocáveis, não é possível afastar importância de documentos lavrados por aquele que tem fé pública.

O resultado do julgamento foi registrado nos seguintes termos:

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em dar provimento ao Recurso, vencidos os conselheiros Mauricio Nogueira Righetti, Denny Medeiros da Silveira e Mario Pereira de Pinho Filho, que lhe negaram provimento.

O processo foi encaminhado à PGFN em 11/06/2018 (fl. 166), que apresentou, no dia 18/06/2018 (fl. 206), Recurso Especial (fls. 167/179), com o intuito de rediscutir a matéria “ganho de capital - alienação de imóvel - escritura pública – força probante”.

Como paradigmas aptos a demonstrar a divergência foram considerados os Acórdãos n.º 102-43.405 e 1101-00124 (vide despacho de fls. 208/212), cujas ementas, nas partes que interessam à presente análise, transcreve-se a seguir:

Acórdão n.º 102-43.405

“ATOS CARTORIAIS - FÉ PÚBLICA - O tabelião quando dá fé a um documento, escritura, diz respeito a conter a expressão da vontade das partes que perante ele comparecem, quanto ao conteúdo, mormente em relação ao valor nela inserido e a data em que se efetivou o pagamento dependem de comprovação podendo ser rejeitados pela autoridade lançadora, mediante processo regular.”

Acórdão n.º 1101-00.124

“OMISSÃO DE RECEITAS. A teor do disposto no art.º 364 do Código de Processo Civil, o documento público só faz prova dos fatos que o escrivão, tabelião ou funcionário público declarar terem ocorrido em sua presença, mas não daquilo que as partes declaram. A DIMOB apresentada tempestivamente com base em instrumento particular que antecedeu a escritura Pública e a constatação, pela fiscalização, de que antes da lavratura do instrumento público a pessoa jurídica já oferecera à tributação parcelas da venda de acordo com o instrumento particular, desconstituem a presunção

de que a operação deu-se na forma descrita no instrumento público, que diverge da descrita no contrato particular.”

A PGFN, em síntese, apresenta os seguintes argumentos:

- a escritura pública, atendidos os requisitos de validade exigidos, em relação aos atos jurídicos em geral, é o instrumento constitutivo e translativo de direitos reais sobre imóveis, sobrepondo-se a qualquer outro documento particular. Porém, não se pode perder de vista que se trata de declaração de vontade das partes prestadas perante o escrivão público, representando o documento a verdade que ao tabelião foi declarada. Portanto, é perfeitamente possível, diante da apresentação de provas irrefutáveis, que a operação tenha sido realizada com efeitos jurídicos diferentes daqueles atribuídos à escritura pública, principalmente no tocante à data da operação, valor, ou mesmo quanto à forma em que se deu a transação;

- conforme os documentos que acompanham o Termo de Verificação Fiscal, apesar da existência de escritura pública de venda e compra, registrada no Cartório de Notas, onde consta como valor de alienação do imóvel da impugnante o montante de R\$1.410.000,00, ficou demonstrado nos autos que a Imobiliária Kauffmann Consultoria de Imóveis S/A enviou Dimob à RFB, informando valor de alienação do mesmo imóvel de R\$1.750.000,00;

- ao constatar essa divergência entre os valores constantes na escritura pública e informados em Dimob, a fiscalização intimou a imobiliária e essa confirmou que a compra do imóvel foi efetuada pelo valor de R\$1.750.000,00, anexando à resposta o documento “Instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças” (fls. 31/35);

- em consulta aos sistemas informatizados, constata-se a existência de Dimob informada pela Imobiliária Kauffmann Consultoria de Imóveis S/A, com valor de R\$1.750.000,00 para essa transação imobiliária;

- a contribuinte, em sua defesa, alega que o valor da transação foi alterado posteriormente à assinatura do instrumento particular tendo em vista problemas que teria tido com o inquilino do referido imóvel e junta um aditivo onde afirma que consta os motivos da redução do valor de compra para compensar a existência dos citados problemas. O argumento não se sustenta;

- esse aditivo encontra-se anexado às fls. 98/100, e vem datado de 07/09/2005, informando que seus efeitos retroagem a 18/07/2005 e assinado pela vendedora e pela compradora. Nota-se que ali não consta assinatura da empresa intermediadora do negócio imobiliário;

- ou seja, o referido aditivo de contrato revela-se um documento produzido e assinado pelas partes, que não veio acompanhado com documentos que se constituíssem em elementos de prova para demonstrar a transferência de numerário ocorrida no montante alegado pela impugnante;

- a contribuinte juntou também uma certidão de ação de execução que impetrou contra o referido inquilino onde foi cobrado desse o montante de R\$77.823,66 pelos danos causados ao imóvel;

- nota-se então que a contribuinte alega que descontou o valor de R\$ 340.000,00 (diferença entre R\$1.750.000,00 e R\$ 1.410.000,00) a título de problemas que teve para retirar o inquilino do imóvel e, no entanto, demonstra que foi ressarcida dos prejuízos ao entrar com a ação de execução;

- no caso em comento, observa-se que a contribuinte não juntou aos autos outros documentos ou elementos de prova a fim de comprovar que a transação imobiliária ocorreu pelo valor inferior, como alega. Não foram juntados comprovantes de pagamento, transferências bancárias ou qualquer outro meio de prova definitivo a fim de desconstituir o lançamento fiscal.

Por fim, requer a PGFN que seu recurso seja conhecido e provido, para reformar o acórdão recorrido.

Os autos foram, então, à unidade da Receita Federal do Brasil de origem para ciência pelo contribuinte do Acórdão de Recurso Voluntário, do Recurso Especial da Fazenda Nacional e do despacho que lhe deu seguimento, o que ocorreu em 03/09/2018 (fl. 217).

Em 17/09/2018 (fl. 221), o contribuinte apresentou Contrarrazões ao Recurso Especial, com os seguintes argumentos:

- os paradigmas tratam de situações fáticas distintas do caso concreto, o recurso especial apresentado não pode ser admitido, nos termos do art. 67, § 1º, do Regimento Interno do CARF;

- o recurso interposto pela Recorrente também não cumpre o requisito de admissibilidade estabelecido no art. 67, § 8º, do Regimento Interno do CARF, pois não houve a demonstração analítica da divergência entre o acórdão recorrido e os paradigmas;

- diversamente do que sustenta a Recorrente, e como bem reconhecido no acórdão recorrido, não pode a autoridade fiscal se pautar em questões comerciais relacionadas à venda do bem para avaliar a tributação sobre o ganho de capital, pois o documento hábil a demonstrar a realização do negócio jurídico é a escritura pública, e por este instrumento é possível concluir a efetivação do negócio e o ganho de capital obtido pela Recorrida e tributado pelo imposto de renda;

- a escritura possui fé pública, já que foi firmada na frente de Tabelião juramentado, o que por si só já traz à mesma a presunção de veracidade e certeza de que o valor é o da real operação, o que foi acertadamente reconhecido no v. acórdão recorrido, e é a posição pacificamente adotada por deste C. CARF:

- está comprovado e reconhecido nos autos que as condições iniciais do instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel, utilizadas pela KAUFMANN para preencher sua DIMOB, foram alteradas por condições negociais e formalizadas por meio de aditamento do contrato, firmado entre as partes no dia 07 de setembro de 2005;

- por este aditamento, foi alterado o preço total da venda e compra do imóvel de R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais) para R\$ 1.410.000,00 (um milhão, quatrocentos e dez mil reais), conforme a Cláusula Quarta do Contrato;

- está igualmente comprovado no referido documento, na parte de seus “considerandos” (doe. 03 da impugnação), os motivos pelos quais este aditamento foi firmado em condições mais vantajosas para a COMPRADORA, em detrimento da Recorrida:

- a Recorrida possuía inquilino no imóvel que atrasou sua saída, além de lhe causar graves problemas com pagamento de condomínios e IPTU do imóvel, bem como deteriorou parte das instalações, que levaram a compradora a quase desistir da compra;

- todo este problema com o inquilino foi objeto até de ação cível de “reparação de danos”, para cobrança dos impostos, condomínio, taxa do lixo e outros, conforme se verifica das

cópias anexas, que comprovam o ocorrido (doe. 04 da impugnação). Tal prejuízo foi devidamente comprovado, de modo a justificar o valor da venda celebrado em escritura pública;

- não se sustenta o argumento da Recorrida no sentido de que “nota-se então que a contribuinte alega que descontou o valor de R\$ 340.000,00 (...) a título de problemas que teve para retirar o inquilino do imóvel e, no entanto, demonstra que foi ressarcida dos prejuízo ao entrar com a ação de execução”, pois a Recorrida não deixou de ter prejuízo com o negócio realizado, uma vez que se viu obrigada a reduzir o seu valor para sua realização, sendo irrelevante se houve ou não o ressarcimento de parte dos seus prejuízos perante o Poder Judiciário, porque foi diligente em acioná-lo;

- por outro lado, no que diz respeito ao fato da KAUFFMANN ter entregue a referida DIMOB com a informação errada sobre a operação, esclarece a Recorrida que desconhece os motivos que podem ter levado a empresa a assim proceder, pois a empresa era representante da Compradora, tendo participado das reuniões sobre o assunto;

- tal fato deve ter decorrido de equívoco ou mesmo falta de envio de documentos/arquivo pela KAUFFMANN, que levaram ao preenchimento da DIMOB com dados incorretos da operação, considerando apenas o Compromisso de Venda e Compra. Da mesma forma que erraram no caso ao informar em duplicidade a operação, a KAUFFMANN pode ter errado no preenchimento do valor e condições da operação;

- a KAUFFMANN não deveria constar no contrato de compromisso de compra e venda uma vez que não figura como parte na operação de compra e venda do imóvel;

- a KAUFFMANN está ciente do real valor da venda do imóvel, pois a Recorrida enviou carta à KAUFFMANN solicitando a correção da DIMOB relativa a esta operação, para que fosse informado o real valor e as condições da venda e compra deste imóvel, que é aquele da escritura pública firmada, o que foi acertadamente reconhecido no v. acórdão recorrido.

- verifica-se, assim, que o v. acórdão é irretocável ao reconhecer que o valor real da venda e compra do referido imóvel foi de R\$ 1.410.000,00, pagos em 03 parcelas;

- ao contrário do que sustenta a Recorrente, a data da real venda do imóvel foi em 07/03/2006, quando passada a escritura e transmitida a propriedade, de modo que deve ser esta a data considerada para cálculo do IRPF sobre ganho de capital;

- efetuando o cálculo dos valores devidos nestes termos, têm-se que o montante que deveria ser pago é quase idêntico ao dos DARFs pagos pela Recorrida (doe. 06 da impugnação);

- realmente, atualizando-se todos os valores para a data da efetiva venda, que foi o dia 07/03/2006, quando da assinatura da escritura, têm-se que o valor do IRPF devido seria de R\$ 59.290,31, e o valor pago atualizado para março/06 foi de R\$ 60.674,94, portanto até superior ao devido;

- da mesma forma, se considerada a data de 15/07/2005 como a data da venda, o valor devido a título de ganho de capital, usando-se a mesma tabela acima, e considerando o mesmo fator de redução do art. 40 da Lei nº 11.196/2005, seria de R\$ 61.001,92, hipótese em que teria um pequeno saldo a ser quitado;

- é importante apenas ressaltar que em qualquer hipótese que se faça este cálculo, a legislação aplicável é o art. 40 da Lei nº 11.196/2005, que apesar de ser do mês de Novembro/2005 deve ser aplicada a qualquer autuação que cobre valores a título de ganho de

capital, já que veicula vantagem ao contribuinte, por força do princípio da retroatividade benigna, previsto no artigo 106 do CTN.

Ao final, requer o contribuinte que seja negado provimento ao recurso.

Voto

Conselheiro Mário Pereira de Pinho Filho – Relator

Conhecimento

O Recurso Especial é tempestivo, restando perquirir se atende aos demais pressupostos necessários à sua admissibilidade. Foram apresentadas Contrarrazões tempestivas.

De acordo com art. 67 do Anexo II do Regimento Interno do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - RICARF, aprovado pela Portaria MF nº 343/2015, o Recurso Especial é cabível em face de decisão que der à lei tributária interpretação divergente da que lhe tenha dado outra câmara, turma de câmara, turma especial ou a própria CSRF. Além disso, é ônus da parte recorrente, dentre outros, demonstrar analiticamente o dissenso interpretativo arguido, com a indicação dos pontos nos paradigmas colacionados que diverjam de pontos específicos no acórdão recorrido.

Em face das exigências regimentais, a Contribuinte aduz que o Recurso Especial não pode ser admitido em virtude de os paradigmas tratarem de situações fáticas distintas. Alega ainda que a Fazenda Nacional não teria demonstrado a divergência analiticamente, como exige a norma processual.

Ocorre que tanto o acórdão recorrido quanto os paradigmas cuidam da força probatória da escritura pública de compra e venda de imóvel frente a outras provas colhidas pela fiscalização no curso do procedimento administrativo. Não obstante, o Colegiado Recorrido entendeu que diante da apresentação de documento dotado de fé pública, os demais elementos carreados aos autos não teriam força probante suficiente para infirmar tal documento. As turmas paradigmáticas, diversamente, exararam decisões no sentido de que é perfeitamente possível considerar que uma operação tenha sido realizada com efeitos jurídicos diferentes daqueles consignados em escritura pública, em face de elementos probatórios diversos trazidos aos autos pelo Fisco.

De outra parte, a Fazenda Nacional demonstrou adequadamente o dissenso interpretativo, consoante se verifica dos trechos da peça recursal transcritos a seguir:

3. Em cumprimento ao Mandado de Procedimento Fiscal, foi solicitada à contribuinte a documentação comprobatória da alienação e aquisição do imóvel da Rua das Mangabeiras, 135, apartamento 20, São Paulo, SP, bem como do respectivo recolhimento do imposto sobre o ganho de capital apurado.

4. Após análise da documentação apresentada, apurou-se que a contribuinte alienou o imóvel da Rua das Mangabeiras, 135/20, para Dirce Carvalho Polito, CPF 213.436.828-43, conforme Escritura de Venda e Compra, passada no 1º Tabelionato de Notas de São Paulo, SP, em 07/03/2006 nas seguintes condições:

[...]

Preço: R\$1.410.000,00

Forma de Pagamento: recebido em parcelas nas datas-

15/07/2005 – R\$390.000,00

15/08/2005 – R\$340.000,00

15/12/2005 – R\$680.000,00

5. Houve três recolhimentos de Imposto de Renda sobre Ganho de Capital, (código 4600), nas datas:

31/08/2005 – R\$16.534,22

30/09/2005 – R\$13.828,50

30/01/2006 – R\$27.407,64.

6. Na comparação com os valores informados no documento denominado Dimob - Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, de responsabilidade da corretora que intermediou a operação, Kauffmann Consultoria de Imóveis S/A, CNPJ 60.563.988/0001-29, surgiram indícios de divergência em relação ao valor da transação.

7. Efetuou-se, então, diligência esclarecedora na empresa corretora, e apurou-se que houve, para o referido imóvel, um “Instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças”, onde constam as seguintes condições:

Preço: R\$ 1.750.000,00

Forma de Pagamento: Parcelado na seguinte forma:

18/07/2005 - R\$ 390.000,00;

08/08/2005 - R\$ 340.000,00;

08/09/2005 - R\$ 340.000,00;

08/10/2005 - R\$ 340.000,00;

08/11/2005 - R\$ 340.000,00.

8. Depreende-se, então, que houve uma diferença entre o preço efetivo de venda e aquele que serviu de base para recolhimento do imposto de R\$ 340.000,00, acarretando um pagamento de imposto a menor, e por este motivo foi lavrado o Auto de Infração, para cobrança do tributo omitido.

9. O custo do imóvel, conforme apurado na declaração de bens lançado na DIRPF/2005, foi R\$593.374,50, havendo portanto um ganho bruto de capital de R\$1.156.650,00, que se sujeitará às reduções autorizadas pelo Arts. 40, § 1º, inciso II da Lei 11.196/2005.

10. Para o cálculo do imposto, foram lançados os valores mensais originários e descontadas as parcelas do imposto recolhido, nos respectivos meses.

11. Ressalta a fiscalização que o valor pago em 31/01/2006, (R\$ 27.407,64), foi alocado para o mês de Novembro/05 em R\$ 22.552,20 e para o mês de Outubro/2005 em R\$1.939,00 depois de sofrer o reajuste em relação à multa e aos juros tendo em vista o pagamento fora do prazo.

12. Salienta também que a contribuinte, quando apurou o ganho de capital na Declaração de Imposto de Renda, ano-calendário de 2005, informou como data de alienação 15/12/2006, quando o correto seria 18/07/2005, (data do Instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças e início de pagamento).

13. Neste contexto, a Colenda 9ª Turma da DRJ/BHE MANTEVE o crédito tributário, conforme se vê pela ementa abaixo, litteris:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF Exercício: 2006 GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL.

Estão sujeitas à apuração de ganho de capital as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos.

AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS. COMPROVAÇÃO.

Diante da apresentação de provas irretorquíveis, é perfeitamente possível considerar que a operação tenha sido realizada com efeitos jurídicos diferentes daqueles atribuídos em escritura pública.

ALIENAÇÃO A PRAZO. APURAÇÃO DO IMPOSTO.

Nas alienações a prazo, o ganho de capital deve ser apurado como se a venda fosse efetuada à vista, sendo o imposto pago periodicamente, na proporção das parcelas recebidas em cada mês.

14. Ocorre que a Colenda 2ª Turma Ordinária da 4ª Câmara da 2ª Seção de Julgamento do CARF acabou por DERRUBAR O AUTO DE INFRAÇÃO, como se vê pela ementa, verbis:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA IRPF Exercício: 2006 GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO E AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS.

COMPROVAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA. FORÇA PROBANTE.

Diante da apresentação de documento dotado de fé pública, correto afastar o lançamento, uma vez que as demais provas não tem força suficiente para mantê-lo.

Sem apresentação de provas irretocáveis, não é possível afastar importância de documentos lavrados por aquele que tem fé pública.

15. PORÉM, DIVERGINDO FRONTALMENTE deste entendimento, trazemos o seguinte PARADIGMA oriundo da Colenda 2ª Câmara da 1ª Seção de Julgamento do CARF, já citado DESDE A R. DECISÃO DE 1ª INSTÂNCIA, ad litteram:

“ATOS CARTORIAIS – FÉ PÚBLICA – O tabelião quando dá fé pública a um documento, escritura, diz respeito a conter a expressão da vontade das partes que perante ele compareceram, quanto ao conteúdo, mormente em relação ao valor nela inserido e a data em que se efetivou o pagamento dependem de comprovação, podendo ser rejeitados pela autoridade lançadora, mediante processo regular.” (Acórdão no.

102-43405, doc.1)

16. Ora, entendemos devidamente evidenciada a divergência jurisprudência, considerando que:

a) no acórdão ora recorrido reconheceu-se o valor da escritura pública, em face de sua fé pública, para efeitos de fixação do valor da transação imobiliária, dispensando a comprovação do valor;

b) diferentemente, o paradigma ora apontado entende que pode ser afastado o valor constante na escritura pública, entende da necessidade de comprovação por parte da contribuinte.

17. Ademais, temos o seguinte PARADIGMA oriundo da Colenda 2ª Turma Ordinária da 1ª Câmara da 1ª Seção de Julgamento do CARF, que assentou, litteris:

OMISSÃO DE RECEITAS. A teor do disposto no art. 364 do Código de Processo Civil, o documento 'público só faz prova dos fatos que o escrivão, tabelião ou funcionário público declarar terem ocorrido em sua presença, mas não daquilo que as partes declaram. A DIMOB apresentada tempestivamente com base em instrumento particular que antecedeu a escritura Pública e a constatação, pela fiscalização, de que

antes da lavratura do instrumento público a pessoa jurídica já oferecera à tributação parcelas da venda de acordo com o instrumento particular, desconstituem a presunção de que a operação deu-se na forma descrita no instrumento público, que diverge da descrita no contrato particular. (**ACÓRDÃO n. 1102-00.124, doc.**)

18. Uma vez tecidos os fatos e demonstrada a divergência jurisprudencial, passemos a demonstrar doravante as razões pelas quais merece ser reformado o v. acórdão ora recorrido. (Grifos do original)

Por essas razões, e considerando que foram adimplidos os demais requisitos regimentais, conheço do Recurso Especial da Fazenda Nacional e passo a analisar-lhe o mérito.

Mérito

Como visto, tem-se auto de infração referente a omissão de ganho de capital na venda de bem imóvel, relativa ao ano-calendário 2005, exercício 2006, tendo em vista a apuração, pela autoridade fiscal, mediante obtenção de instrumento particular do negócio jurídico e DIMOB, de que o valor da alienação do imóvel foi superior àquele constante da escritura pública lavrada.

Alega a PGFN que a fiscalização comprovou que o negócio jurídico foi entabulado por valor superior àquele constante da escritura pública (fls. 24/25), de R\$ 1.410.000,00, eis que na DIMOB (fls. 12/14), assim como no instrumento particular de fls. 31/35, entregues pela imobiliária em atendimento à determinação da fiscalização, verificou-se que o valor da alienação do imóvel foi de R\$1.750.000,00.

É sabido que os dados inseridos em escritura pública de compra e venda gozam de presunção relativa de veracidade, somente não devendo prevalecer quando restar comprovado, de maneira inequívoca, que o seu teor está em descompasso com a realidade fática, caso em que a fé pública do instrumento deve ceder ao que demonstrado por outros meios.

Com efeito, não se pode perder de vista que a escritura pública trata-se de declaração de vontade das partes prestadas perante o escrivão público, representando o documento a verdade que ao tabelião foi declarada. Portanto, é perfeitamente possível, diante da apresentação de provas irrefutáveis, que a operação tenha sido realizada com base em elementos diversos daqueles constantes da escritura, principalmente no tocante à data da operação, valor, ou mesmo à forma em que se deu a transação.

No caso dos autos, a fiscalização obteve o instrumento particular do negócio jurídico, lavrado antes da escritura, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, assim como fez juntar a DIMOB entregue à época, documentos que demonstraram que a operação foi realizada em valor superior ao declarado.

Além disso, não se sustenta a alegação do contribuinte de que o instrumento particular teria sido posteriormente retificado, conforme aditivo de fls. 98/100, como bem anotou o voto condutor do acórdão da DRJ:

“A impugnante, em sua defesa, alega que o valor da transação foi alterado posteriormente à assinatura do instrumento particular tendo em vista problemas que teria tido com o inquilino do referido imóvel e junta um aditivo onde afirma que consta os motivos da redução do valor de compra para compensar a existência dos citados problemas. O argumento não se sustenta.

Esse aditivo encontra-se anexado às fls. 98/100, e vem datado de 07/09/2005, informando que seus efeitos retroagem a 18/07/2005 e assinado pela vendedora e pela compradora. Nota-se que ali **não consta assinatura da empresa intermediadora do negócio imobiliário.**

Ou seja, o referido aditivo de contrato revela-se **um documento produzido e assinado pelas partes, que não veio acompanhado com documentos que se constituíssem em elementos de prova para demonstrar a transferência de numerário ocorrida no montante alegado pela impugnante.**

A impugnante juntou também uma certidão de ação de execução que impetrou contra o referido inquilino onde **foi cobrado desse o montante de R\$77.823,66** pelos danos causados ao imóvel.

Nota-se então que a impugnante alega que **descontou o valor de R\$340.000,00** (diferença entre R\$1.750.000,00 e R\$1.410.000,00) a título de problemas que teve para retirar o inquilino do imóvel e, no entanto, demonstra que foi ressarcida dos prejuízos ao entrar com a ação de execução.

No caso em comento, observa-se que **a impugnante não juntou aos autos outros documentos ou elementos de prova a fim de comprovar que a transação imobiliária ocorreu pelo valor inferior**, como alega. **Não foram juntados comprovantes de pagamento, transferências bancárias ou qualquer outro meio de prova definitivo a fim de desconstituir o lançamento fiscal.**” (g.n.)

Destaca-se do trecho transcrito que não houve a assinatura da empresa intermediadora do negócio imobiliário, que deveria ter sido cientificada, eis que o valor do negócio jurídico reflete usualmente no valor da corretagem. Verifica-se também que não foi comprovado o envio da suposta comunicação do citado aditivo à imobiliária (fls. 107/110), visto que o AR apresentado (fl. 111) não contém assinatura do destinatário ou data de recebimento.

Ressalta-se ainda que a cópia da petição judicial apresentada pelo contribuinte (fls. 102/106) não comprova qualquer problema com a retirada do locatário, mas apenas a cobrança de valores que não foram por ele adimplidos (um mês de aluguel e outros débitos - relação da fl. 104). Com efeito, considerando a data da petição (14/12/2005), caso o comprador ainda estivesse enfrentando problemas com a saída do locatário, teria ingressado com medida judicial voltada à obtenção da posse do imóvel (a exemplo de pedido de imissão na posse), e não apenas com uma ação de execução.

A citada petição judicial também revela que houve um consenso entre o contribuinte e o locatário do imóvel à época, a ponto de ajustarem a moradia gratuita no imóvel pelo período de aproximadamente dois meses. Vejamos o seu item 5:

“Por liberalidade das partes, firmou-se, por fim, **contrato de comodato pelo período de 16/07/2005 a 07/09/2005** (doc.03), em cujo instrumento os executados expressamente reconheceram a dívida então existente e comprometeram-se à imediata liquidação do débito supra.” (g.n.)

Acrescenta-se que o valor do suposto desconto concedido pela desocupação tardia do imóvel, de R\$ 340.000,00, é muito superior à multa prevista no parágrafo quarto da cláusula sexta (R\$ 1.000,00/dia pelo descumprimento da desocupação), expressamente citada na parte introdutória do aditivo (“considerandos”). Deveras, segundo o parágrafo terceiro dessa cláusula sexta, a desocupação do imóvel foi ajustada para até o dia 07/09/2005, de modo que não faz qualquer sentido, ferindo até mesmo o bom senso, que, nesta mesma data, a vendedora concedesse um desconto de expressiva monta, ao apenas constatar que o imóvel não teria ainda sido desocupado pelo locatário.

Além disso, cabe acrescentar que o aditivo do instrumento particular não possui reconhecimento de firma de qualquer de seus participantes, o que, a despeito de não se tratar de um requisito essencial, faria prova da autenticidade da assinatura das partes e da data em que foi elaborado.

Finalmente, é importante enfatizar que o contribuinte não trouxe aos autos qualquer comprovante financeiro da operação (comprovantes de transferências bancárias, cheques, etc.), prova esta de fácil obtenção e que seria amplamente favorável à tese por ele advogada.

Por todo o exposto, entendo que não merece reparo o lançamento, devendo prevalecer o trabalho fiscal, haja vista a comprovação inequívoca de que a venda se deu na forma prevista no instrumento particular (fls. 31/35), e não na forma retratada na Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 24/25).

Conclusão

Diante do exposto, conheço do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional e, no mérito, dou-lhe provimento.

(assinado digitalmente)

Mário Pereira de Pinho Filho