



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo nº	19515.003263/2007-83
Recurso nº	514.258 Voluntário
Acórdão nº	2202-01.840 – 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de	20 de junho de 2012
Matéria	IRPF
Recorrente	CAIO ROBERTO CHIMENTI
Recorrida	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2001, 2002, 2003, 2004

Ementa:

INTEGRALIZAÇÃO DE BEM IMÓVEL.

O artigo 64 da Lei 8.934/94 permite a utilização de certidão expedida pela Junta Comercial, extraída dos atos constitutivos ou de sua alteração, como título hábil para possibilitar a alienação de direitos reais incidentes sobre imóveis, mas sempre e invariavelmente para a composição ou o aumento do capital social, e nunca para sua redução ou dissolução.

LOCADOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO

A titularidade da propriedade do bem locado, pelo locador, não constitui requisito de validade para o contrato de locação, tal como prescreve o artigo 1.188 do Código Civil de 1916.

Recurso provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator. Fez sustentação oral, seu representante legal, Dr. Ricardo Lacaz Martins, inscrito na OAB/SP sob o nº. 113.694.

(Assinado digitalmente)

Nelson Mallmann – Presidente

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez – Relator

Composição do colegiado: Participaram do presente julgamento os Conselheiros Maria Lúcia Moniz de Aragão Calomino Astorga, Rafael Pandolfo, Antonio Lopo Martinez, Odmir Fernandes, Pedro Anan Júnior e Nelson Mallmann. Ausente justificadamente o Conselheiro Helenilson Cunha Pontes.

CÓPIA

Relatório

Em desfavor do contribuinte, CAIO ROBERTO CHIMENTI AURIEMO, foi lavrado o auto de infração de fls. 487 a 492, acompanhado dos demonstrativos de fls. 479/486, do termo de verificação fiscal de fls. 463/470 e das planilhas "Recebimentos de Aluguéis de Imóveis Próprios pela Terra Molhada Participações Ltda" de fls. 4711478, relativo ao imposto sobre a renda das pessoas físicas dos anos-calendário de 2001, 2002, 2003 e 2004, por meio do qual foi apurado crédito tributário no montante de R\$ 3.644.607,09, dos quais R\$ 1.176.319,81 são referentes a imposto, R\$ 705.328,66 correspondem a juros de mora calculados até 3011112007 e R\$ 1.762.958,62 são cobrados a título de multa proporcional.

Conforme descrição dos fatos de fls. 488/492, a exigência decorreu de:

- **omissão de rendimentos do trabalho com vínculo empregatício**, recebidos de pessoa jurídica, conforme descrito no Termo de Verificação Fiscal anexo, que é parte integrante do presente auto de infração. Fato gerador é em 30/09/2004 e o valor tributável e enquadramento legal encontram-se a fl. 488;

- **omissão de rendimentos do trabalho sem vínculo empregatício** recebidos de pessoa jurídica, conforme descrito no Termo de Verificação Fiscal anexo, que é parte integrante do presente auto de infração. Fato gerador é em 31/03/2001 e o valor tributável e enquadramento legal encontram-se as fls. 488/489;

- **omissão de rendimentos de aluguéis recebidos de pessoa jurídica, decorrente de informação prestada em DIRF pela fonte pagadora**, conforme descrito no Termo de Verificação Fiscal anexo, que é parte integrante do presente auto de infração. Fatos geradores e no ano calendário de 2002 e os valores tributáveis e enquadramento legal encontram-se a fl. 489;

- **omissão de rendimentos de aluguéis recebidos de pessoa jurídica, decorrente de locação de imóveis de propriedade do contribuinte, por parte da Empresa Terra Molhada Participações Ltda, conforme descrito no Termo de Verificação Fiscal anexo**, que é parte integrante do presente auto de infração. Fatos geradores no ano calendário 2001 a 2004, valores tributáveis e enquadramento legal encontram-se as fls. 489/492. Acrescente-se por pertinente que essa parte da infração foi lançada como **multa qualificada**.

Consta do Termo de Verificação Fiscal de fls. 463/470, entre outros fatos que:

- *no Brasil a propriedade de um imóvel somente se transfere por meio de averbação na Matrícula do competente Registro de Imóveis. Não houve a comprovação da integralização do Capital social da empresa Terra Molhada por parte do Sr. Caio quanto aos imóveis de sua propriedade;*

- *nos anos de 2001 a 2004, houve a locação dos seguintes imóveis de propriedade do contribuinte, por parte da empresa Terra Molhada Participações Ltda:*

a) conjunto de prédios da Vila Olímpia n.º 244 da Av. Dr. Cardoso de Melo (n.ºs 214/240/244/286/296), São Paulo — SP, que pertence integralmente à pessoa física do contribuinte e A. sua esposa;

b) Av. Brasil, 762, Vila Olímpia, São Paulo — SP, que pertence na metade ideal A. pessoa física do contribuinte e à sua esposa; e a outra metade à empresa Terra Molhada Participações Ltda;

c) conjuntos de escritórios n.º 71, 72 do Edifício Bertolucci, situado na Rua Viradouros, n.º 63, São Paulo — SP, que pertence integralmente à pessoa física do contribuinte e A. sua esposa;

d) conjunto de escritório n.º 141 do Edifício Bertolucci, situado na Rua Viradouros, n.º 63, São Paulo — SP, que pertence integralmente à pessoa física do contribuinte e à sua esposa;

e) loja 5 do Condomínio Tangram, sítio A. Alameda Araguaia, Lote 31, Quadra 04, Alphaville, Barueri — SP, que pertence integralmente à pessoa física do contribuinte e à sua esposa.

- para o registro dos aluguéis mensais por parte da empresa Terra Molhada Participações Ltda, constituída pelo contribuinte e sua esposa, com a transferência dos "direitos reais sobre os imóveis" e manutenção para o casal das quotas da sociedade, foi adotado um mecanismo contábil, em que primeiro se faz um lançamento apropriando e reconhecendo a receita de aluguel a crédito contra uma conta contábil da antecipação de alugueis, que num segundo momento é baixada como antecipação de dividendos, com pagamentos em nome do contribuinte e sócio Senhor Caio. Dessa forma, para cada valor de aluguel, há um par de lançamentos (um lançamento no registro e outro na baixa do aluguel);

- os recebimentos dos alugueis dos imóveis de propriedade do contribuinte, acima identificados, foram integralmente considerados como omissão de alugueis de pessoas jurídicas, por ele recebidos. No imóvel da Av. Brasil, foram tributados 50% dos rendimentos;

- os cálculos dos totais mensais, com a identificação da composição de valores, datas e imóveis locados, encontram-se nas planilhas anexas dos "Recebimentos de Aluguéis de Imóveis Próprios pela Terra Molhada Participações Ltda";

- houve a suposta caracterização, em tese, da conduta dolosa por parte do contribuinte, considerando que a Administração e Gerência da Terra Molhada Participações Ltda competem ao contribuinte, que promoveu o aluguel de seus imóveis por parte da empresa, de forma sistemática e repetitiva, em todos os meses dos 4 anos fiscalizados. Os valores foram elevados;

- houve a suposta caracterização, em tese, da sonegação, pela ação ou omissão dolosa tendente a impedir ou retardar, total ou parcialmente, o conhecimento por parte da autoridade fazendária da ocorrência do fato gerador da obrigação tributária principal, sua natureza ou circunstâncias materiais e das condições pessoais de contribuinte, suscetíveis de afetar a

obrigação tributária principal ou do crédito tributário correspondente; dessa forma, aos valores assim apurados, conforme demonstrativos anexos, devem ser adicionados os acréscimos e penalidades legais cabíveis, a título de Juros de Mora e de Multa de Ofício Qualificada de 150%. Cita enquadramento legal.

Foi formalizada representação fiscal para fins penais, controlada pelo processo n.º 19515.004445/2007-71, que se encontra apensado ao presente .

Cientificado do lançamento em 27/12/2007 (confira AR a fl. 494), o contribuinte apresentou, em 28/01/2008, a impugnação de fls. 501/533, por intermédio de procuradores legais (procuração a if 538), acompanhada dos documentos de fls. 540/924, alegando que:

- o impugnante recolheu os valores relativos à ausência de declaração de rendimentos cujos pagamentos constariam de declarações de imposto de renda retido na fonte (DIRF);*
- o impugnante é contribuinte do IRPF, tendo sempre cumprido de maneira adequada suas obrigações perante o fisco federal. Dentre os bens que integram o seu patrimônio, encontram-se cotas da sociedade Terra Molhada Participações Ltda. Integra o objeto social desta, dentre outras atividades, a locação de bens imóveis em nome próprio, a administração de bens e negócios próprios;*
- na consecução de seu objeto social, a Terra Molhada celebrou diversos contratos de locação, atinentes a bens imóveis integrantes de seu ativo permanente. Por configurarem receitas operacionais, os montantes percebidos pela Terra Molhada a título de aluguéis foram devidamente contabilizados e submetidos à tributação;*
- a fiscalização, incorrendo em sério equívoco, entendeu que parte dos aluguéis recebidos pela Terra Molhada constituiria, diversamente, rendimentos de titularidade do impugnante. Assim, concluiu que o impugnante teria praticado omissão de rendimentos referentes aos valores dos alugueis;*
- tal infundada alegação estaria baseada no fato de que os instrumentos societários firmados pelo impugnante com o intuito de transmitir a propriedade dos mencionados bens imóveis à Terra Molhada, a título de integralização do capital social desta, não teriam sido objeto de "averbação" perante o competente oficial do registro de imóveis;*
- é de se notar que a autuação não abrangeu todos os imóveis do ativo permanente da Terra Molhada, mas tão somente aqueles cujo título traslativo (sic) da propriedade não fora submetido transcrição perante o registro de imóveis;*
- a fiscalização determinou a imposição de multa de ofício majorada, no percentual de 150%. A aplicação da penalidade qualificada, segundo se depreende do TVF, derivaria do fato de*

ter o impugnante, "em tese - adotado conduta tipificada como sonegação;

- a acusação fiscal estampada no item 003 do TVF carece de mínimos fundamentos jurídicos, devendo ser necessariamente cancelado o crédito tributário a ela correspondente;

- invoca questão preliminar de decadência, alegando que deve ser reconhecida a decadência abrangendo o ano-calendário de 2001, bem como os meses de janeiro a novembro do ano-calendário de 2002, pois no caso de alegado omissão de rendimentos, o fato gerador do IRPF ocorre mensalmente, e na situação em exame, a ciência do Auto de Infração se deu em 27/12/2007;

- na absurda hipótese de não ser reconhecida a ocorrência mensal do fato gerador do IRPF, deve ser declarada, ao menos, a decadência quanto ao ano-calendário de 2001, tendo-se em vista a data de ciência do lançamento;

- no mérito, a acusação de omissão de rendimento de aluguéis, constante do item 003 do TVF, deve ser integralmente cancelada, pois seu fundamento jurídico, consistente na ausência de transcrição, no registro de imóveis, dos documentos societários referentes integralização do capital social da Terra Molhada, não conduzem à verificação da aquisição de disponibilidade econômica ou jurídica de renda pelo impugnante;

- isso se deve, em primeiro lugar, ao fato de os Contratos de Locação serem válidos e eficazes, uma vez que não é necessário ser proprietário de um bem para alugá-lo, bastando ser titular da posse deste; e comprovadamente, a Terra Molhada tinha a posse dos imóveis e, por esse motivo, atuou legitimamente ao celebrar referidos contratos;

- sendo válidos os Contratos de Locação, a disponibilidade econômica e jurídica dos alugueis incumbe A. Terra Molhada, sendo inadmissível sua imputação ao impugnante;

- em segundo lugar, a acusação formulada pela fiscalização não prospera, porque a Terra Molhada era titular dos direitos relativos à propriedade dos Imóveis; com efeito, a integralização do capital social da Terra Molhada com os imóveis foi ato regularmente praticado, e devidamente arquivado perante a JUCESP, o que torna inequívoca a existência da relação jurídico-obrigacional atinentes à propriedade dos Imóveis, no âmbito da qual cabe A. Terra Molhada o direito subjetivo de obter a transmissão da propriedade sobre aqueles bens; nesse contexto, não se pode olvidar que a Terra Molhada agia, quanto aos Imóveis, com a legitimidade que a lei atribuiu ao proprietário, razão pela qual mostra-se absolutamente descabido qualquer questionamento sobre a efetividade dos Contratos de Locação;

- na remota hipótese de o Auto de Infração não vir a ser integralmente cancelado, deve ser afastada a aplicação da multa de ofício qualificada de 150%, em vista da ausência de prática de conduta dolosa pelo Impugnante, e, ainda, em atenção à

Súmula 14 do Egrégio Primeiro Conselho de Contribuintes, bem como, à jurisprudência emanada daquele órgão, no sentido de que a simples ausência de pagamento não pressupõe a adoção de conduta dolosa pelo contribuinte;

- persistindo a requalificação das receitas de aluguers da Terra Molhada, passando a constituir rendimentos do impugnante, deve-se proceder à compensação do crédito tributário consubstanciado no Auto de Infração com os tributos recolhidos pela Terra Molhada relativamente a aquelas receitas, remontando o valor total a ser compensado à cifra de R\$ 546.414,64;

- por fim, requer que todas as intimações e notificações a serem feitas, relativamente às decisões proferidas neste processo, sejam encaminhadas aos seus procuradores, bem como sejam enviadas cópias ao Impugnante, no endereço constante destes autos

A DRJ ao julgar as razões do contribuinte, julgou o lançamento procedente nos termos da ementa a seguir:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2001, 2002, 2003, 2004

PRELIMINAR. DECADÊNCIA.

Tratando-se de lançamento ex officio, a regra aplicável na contagem do prazo decadencial é a estatuída pelo art. 173, I, do Código Tributário Nacional, iniciando-se o prazo decadencial a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado.

Os rendimentos omitidos apurados provenientes de aluguéis pagos por pessoas jurídicas, embora sujeitos à tributação no mês da sua percepção, estão também sujeitos ao ajuste na declaração anual, pelo que a contagem do prazo decadencial não é mensal, contados do mês em que o crédito foi efetuado pela instituição financeira.

*OMISSÃO DE RENDIMENTOS DE ALUGUEL.
PROPRIEDADE DO IMÓVEL.*

Mantém-se a omissão de rendimentos de aluguel gerados pelo imóvel de propriedade do contribuinte, cujo registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais.

MULTA DE OFÍCIO QUALIFICADA.

Impõe-se ao infrator a aplicação da multa qualificada prevista na legislação de regência, quando identificado nos autos que o contribuinte omitiu rendimentos durante anos consecutivos objetivando deixar de recolher, intencionalmente, tributos devidos.

DECISÕES ADMINISTRATIVAS. DOUTRINA. EFEITOS.

As decisões administrativas, mesmo as proferidas por Conselhos de Contribuintes, não se constituem em normas gerais, razão pela qual seus julgados não se aproveitam em relação a qualquer outra ocorrência, senão àquela objeto da decisão.

A doutrina transcrita não pode ser oposta ao texto explícito do direito positivo, mormente em se tratando do direito tributário brasileiro, por sua estrita subordinação a legalidade.

INTIMAÇÃO AO ADVOGADO. INDEFERIMENTO.

Dada a existência de determinação legal expressa em sentido contrário, indefere-se o pedido de endereçamento das intimações ao escritório do procurador/advogado.

Lançamento Procedente.

Insatisfeito o recorrente interpõe, recurso voluntário, onde reitera fundamentalmente as mesmas razões do recurso. Enfatiza particularmente os seguintes pontos:

- Da decadência do lançamento, enfatizando que o recorrente realizou pagamento de tributos em todos os anos calendários objeto do lançamento;

- Indica que o fundamento jurídico do lançamento foi na ausência de transcrição dos documentos societários

- Não houve a disponibilidade jurídica ou econômica da renda relativa aos aluguéis;

- Da validade e eficácia dos contratos de locação, em vista do cumprimento dos requisitos legais;

- Do fato da Terra Molhada ser a legítima titular do direitos relativos à propriedade de imóveis

- O Recorrente consigna que o procedimento contábil adotado, consistente na apropriação de receitas de aluguéis pela Terra Molhada, oferecimento dessas receitas à tributação pela pessoa jurídica, e a utilização dos recursos ingressados para a distribuição antecipada de dividendos ao Recorrente, é absolutamente lícito, e encontra suporte legal nas normas aplicáveis, especialmente nos artigos 201 e 204 da Lei nº 6.404/76.

- Da necessidade de proporcionalização da infração correspondente à parcela de aluguéis que corresponde ao Recorrente, uma vez que o interessado seria detentor de apenas 50 % dos imóveis ora discutidos. Como afirma a fiscalização as respectivas partes dos imóveis são de propriedade do interessado e da esposa;

- Do descabimento da multa agravada.

- Da compensação de tributos pagos pela Terra Molhada

- Da impossibilidade da cobrança de juros de mora sobre a multa de ofício.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Antonio Lopo Martinez, Relator

O recurso voluntário está dotado dos pressupostos legais de admissibilidade devendo, portanto, ser conhecido.

O processo refere-se a omissão de rendimentos, sendo que não estão sendo questionados os itens 01 a 03 do auto de infração, informando o recorrente já ter efetuado o pagamento do crédito tributário não controverso. Referido pagamento já foi alocado aos débitos correspondentes, conforme comprova o extrato do processo de fls. 928/929. Assim, restringe-se a lide à omissão de rendimentos de aluguéis recebidos de pessoa jurídica, decorrente da locação de imóveis de propriedade do contribuinte, por parte da Empresa Terra Molhada Participações Ltda. Fatos geradores no ano calendário 2001 a 2004, valores tributáveis e enquadramento legal encontram-se as fls. 489/492. Acrescente-se por pertinente que essa parte da infração foi lançada como multa qualificada.

De acordo com o que prescreve o Termo de Verificação Fiscal de fls. 469, a principal razão para o lançamento seria que não teria ocorrido a comprovação da integralização do capital social da empresa Terra Molhada Participações Ltda.

Antes de apreciar as preliminares cabe apontar questão prejudicial ao lançamento.

Da análise dos autos infere-se que para ficasse caracterizada a aquisição, pelo Recorrente, de disponibilidade jurídica ou econômica da renda relativa aos aluguéis, seria imprescindível a demonstração da nulidade e ineficácia dos Contratos de Locação. A titularidade da propriedade do bem locado, pelo locador, não constitui requisito de validade para o contrato de locação, tal como prescreve o artigo 1.188 do Código Civil de 1916. Na verdade, o locador do bem não necessita ser proprietário, bastando ser titular do seu uso, no exercício regular da posse.

Acrescente-se, por pertinente que de acordo com que normatiza os artigos 89 a 98, parágrafos 2º. e 3º. da Lei No. 6.404/76, artigos 225 da Lei no. 6.015/73, e artigos 35, inciso VII, alínea “a”, e 64, da Lei no. 8.934/94, o instrumento particular de constituição de sociedade, ou sua alteração, que formalize transferência de bens móveis para formação do respectivo capital social, passado pelo registro de Comércio, é título hábil para transmissão de propriedade imobiliária, tendo a mesma força que a escritura pública.

Nesse sentido indica o artigo 64 da Lei no. 8.934/94:

Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis, passada pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social.

Ainda no que toca aos argumentos justificadores do auto de infração, sobre uma eventual necessidade de registro em Cartório de Imóveis, para reconhecimento dos efeitos fiscais da transmissão da propriedade imobiliária, aponte-se o que registra a IN SRF 84/79

*10.1 - Considera-se **efetivada ou realizada** a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento **ou qualquer outro documento** representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.*

No mesmo sentido a Solução de Consulta 209/03, expressou entendimento similar:

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

*Ementa: ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS. IMÓVEL FINANCIADO. Para a Legislação Tributária ocorre alienação e aquisição de imóveis em qualquer operação que importe a transmissão ou promessa de transmissão de imóveis, a qualquer título, **ou a cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, ainda que efetuadas por meio de instrumento particular não inscrito em registro público**. No caso de imóvel financiado, considera-se consumada a sua alienação, para efeitos tributários, na data da assinatura do documento particular de cessão dos direitos sobre ele.(...).*

Expedida pela Superintendência Regional da Receita Federal - SRRF / 10a. RF

Uma vez que está demonstrado nos autos a efetiva transferência para a pessoa jurídica, bem como os contratos de locação efetivados pela pessoa jurídica e as alterações do contrato social da Terra Molhada Participações Ltda., devidamente registrados na junta comercial, conforme documentos de fls 540 a 616, entendo que não há como prosperar o lançamento nos termos efetuados, afastando-se igualmente a multa qualificada aplicada.

Ante ao exposto, voto por dar provimento ao recurso.

(Assinado digitalmente)

Antonio Lopo Martinez