

REAVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL E POS-
TERIOR VENDA COM ISENÇÃO DO IM-
POSTO DE RENDA - CONSIDERAÇÕES
EM TORNO DA SISTEMÁTICA DE REA-
VALIAÇÃO ESPONTÂNEA DE BENS DO
ATIVO PERMANENTE - SEU CARÁTER
DE OPÇÃO RETRATÁVEL.

RICARDO MARIZ DE OLIVEIRA

Duas questões fiscais aparentemente sem qualquer relacionamento entre si passaram a atuar simultaneamente na vida das pessoas jurídicas nos anos de 1982 e 1983, suscitando considerações de grande interesse jurídico no plano teórico e de imediatas consequências práticas.

O Decreto-lei nº 1982, de 16.12.1981, outorgou isenção do imposto de renda sobre os ganhos de capital oriundos de vendas de imóveis do ativo permanente das pessoas jurídicas, cujos imóveis estas já tivessem pelo menos desde 31.12.1978. Essa isenção é subordinada a diversas condições que não constituem o objeto deste estudo, e que, por isso, não são aqui cogitadas, e abrangia inicialmente as vendas realizadas até 31.12.1982.

Posteriormente, o Decreto-lei nº. - 1978, de 21.12.1982, veio estender o prazo de venda dos imóveis até 31.12.1983, prescrevendo que os ganhos de capital nas vendas até 30.06.1983 sejam integralmente excluídos do lucro real sujeito à tributação, e que os ganhos entre 01.07.1983 e 31.12. - 1983 sejam excluídos nas proporções de 50% e 25%, respectivamente, sobre as vendas até 30.09.1983 e 31.12.1983.

Tratando-se de ganho de capital na venda de bens do ativo imobilizado, prevalece a regra do art.31 do Decreto-lei nº 1598, de 26.12.1977 (RIR/80, art.317), segundo a qual o resultado tributável consiste na diferença entre o custo de aquisição do bem, corrigido monetariamente, e o preço de venda. O ganho de capital assim determinado é normalmente sujeito ao imposto de renda, sendo isento nas hipóteses previstas em lei, dentre as quais as do Decreto-lei nº 1892 e 1978.

Todavia, o custo de aquisição dos bens do ativo permanente, inclusive do ativo imobilizado, que é obrigatoriamente corrigido em cada exercício social pelos índices de variação do valor nominal das ORTN, pode ser espontaneamente reavaliado pela

pessoa jurídica.

A própria lei societária que informa os princípios legais sobre as demonstrações financeiras das sociedades por ações (extensiva subsidiariamente a outras formas de pessoas jurídicas, ao menos para efeitos de imposto de renda), admite a reavaliação do ativo, desde que baseada em laudo de avaliação elaborado por três peritos ou empresa especializada e aprovado pelos sócios.

A reavaliação assim processada, que importa em adicionar ao custo corrigido do bem no ativo um "plus" de valor indicado pela avaliação, deve ser refletida em reserva específica de reavaliação (Lei nº 6404, de 15.12.1976, art.182, § 3º).

Com efeito, no sistema legal relativo à reavaliação, assim como pelo procedimento contábil de partidas dobradas, ao débito da reavaliação no ativo deve corresponder um crédito, e este deve ser feito numa conta específica de reserva de reavaliação no patrimônio líquido da empresa.

A lei societária limita-se a dizer que o valor da reavaliação assim efetivada

somente será computado na determinação do lucro líquido para efeito de distribuição após a realização do respectivo valor (art. 187, § 2º). Significa isto que a reavaliação não deve produzir qualquer efeito nos resultados da sociedade, de tal arte que os efeitos que vier a produzir pelo lado ativo devem ser anulados pelo lado passivo.

Como se processa a mecânica da reavaliação? Por uma forma inteligível através do seguinte exemplo bastante simples: se a empresa tem um capital de 1000 (1) aplicado em bem do ativo imobilizado (2), e resolve reavaliar esse bem, apurando um "plus" de 500, deve adicionar esses 500 (3) ao ativo e em contrapartida criar a reserva de reavaliação (4); o valor de 500, acrescido ao mesmo tempo no ativo e no passivo, deve ser nulo de efeitos nos resultados, e quando começar a produzir qualquer efeito, por exemplo por depreciação de 10%, que antes incidia apenas sobre o custo de aquisição corrigido monetariamente (5), deve ter esse efeito anulado; assim, o excesso de custo obtido pela depreciação da reavaliação (6) deve ser anulado pela correspondente reversão de idêntico valor da conta de reserva de reavaliação (7). Graficamente as sete passagens

mencionadas ficam assim demonstradas:

<u>ATIVO</u>	-	<u>BALANÇO</u>	-	<u>PASSIVO</u>
<u>IMOBILIZADO</u> <hr/> (2) 1000 (3) 500 <u>DEPRECIAÇÃO</u> <hr/> 100 (5) 50 (6)				<u>CAPITAL</u> <hr/> 1000 (1) RESERVA DE REAVLIAÇÃO <hr/> 500 (4) (7) 50

- RESULTADO -

<u>CUSTO</u>	<u>RECEITA</u>
(5) 100	50 (7)
(6) 50	

Verifica-se, pelo exemplo, que, pela reversão de parte da reserva de reavaliação, foi anulado o efeito ao resultado decorrente da depreciação da reavaliação espontânea, restando influente apenas a depreciação do custo de aquisição corrigido monetariamente, que sempre existiria.

Na órbita societária, a matéria é regulada também pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, no tocante às companhias abertas (Deliberação CVM nº 13/81), e na órbita fiscal é regulada pelo Decreto-lei nº 1598, cujos artigos 35 a 37 disciplinam a reavaliação em várias situações, tendo recebido as modificações dos Decretos-lei nº 1730, de 17.10.1979, e 1978, de 21.12.1982, art. 3º - (RIR/80, art. 326 e seguintes).

Basicamente, e ficando na situação geral, a lei fiscal acompanha a lei comercial, tornando a reavaliação nula de efeitos fiscais, desde que mantida em reserva de reavaliação, e somente prevendo a sua computação no lucro real, tributável pelo imposto de renda, nos seguintes casos:

a) no período-base em que a reserva for utilizada para aumento do capital social, no montante capitalizado;

b) em cada período-base, no montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido realizado no período, inclusive mediante:

1- alienação, sob qualquer forma;

2- depreciação, amortização ou exaustão;

3- baixa por perecimento;

4- transferência do ativo permanente para o ativo circulante ou realizável a longo prazo.

Excepcionalmente, o Decreto-lei nº 1978 permite que a capitalização da reserva de reavaliação de imóveis do ativo permanente seja tributada quando ocorrerem as demais hipóteses de realização da reavaliação, desde que observadas as providências que menciona.

Estas, portanto, as linhas básicas para o tratamento legal das duas questões distintas e independentes - venda de imóvel isenta de imposto de renda e reavaliação - mas que se aproximam e se interligam no caso de o imóvel vendido já ter sido anteriormente reavaliado.

Neste caso, como o ganho de capital isento é a diferença entre o valor da venda e o custo contábil corrigido monetariamente, ao qual se acrescentou a reavaliação, referido ganho fica automaticamente diminuído pelo valor da reavaliação. Ademais, a venda do

bem reavaliado é uma das hipóteses em que o valor da reavaliação deve ser oferecido à tributação.

No exemplo acima, o custo do bem foi de 1000, antes da reavaliação, passando a 1500 após a reavaliação: após a depreciação o custo líquido passou a 1350, mas seria de 900 se não tivesse havido a reavaliação. Se a venda for feita por 2300 o ganho será de 950 (2300 - 1350), mas seria de 1400 (2300 - 900) se não tivesse havido a reavaliação.

A pergunta que se coloca é a seguinte: o ganho de capital isento de imposto pelo Decreto-lei nº 1892 é de 1400 ou 950, e o saldo da reavaliação (450) deve ser tributado ?

Indiretamente visando este aspecto, o Ato Declaratório (Normativo) CST nº 7/83 declarou que o lucro a ser excluído da tributação, com base no Decreto-lei nº 1892, é calculado em função do valor contábil do bem, no qual se inclui o valor de anterior reavaliação feita, ou seja, a isenção seria sobre o valor menor de ganho de capital, depois de reavaliado o custo.

Numa consideração meramente literal

da lei, é possível que o ato declaratório esteja correto, se a venda for feita com a existência de saldo da reserva de reavaliação no patrimônio líquido da empresa alienante.

Apesar disso, antes de concluir é preciso considerar toda a sistemática fiscal de tributação da reavaliação, e constatar que existe um meio legal de eliminar a realização da reavaliação e consequente tributação da reserva. Este meio consiste em os sócios deliberarem o estorno do saldo da reserva de reavaliação, por débito do mesmo tendo como contrapartida um crédito ao custo reavaliado do próprio bem.

É importante lembrar que a reserva de reavaliação somente é computada no lucro real nas hipóteses legais refletidas no art. 326, § 3º, do RIR/80, quais sejam:

- capitalização da reserva (com as exceções do Decreto-lei nº 1978);

- realização da reavaliação do ativo inclusive mediante alienação do bem reavaliado, ou sua depreciação, amortização, exaustão, baixa por perecimento ou transferência para o ativo circulante ou realizável.

Assim sendo, se não ocorrer qualquer desses eventos elencados na lei, não ocorre a hipótese de incidência tributária. Ora, no estorno do saldo da reavaliação não ocorre qualquer dos referidos eventos, nem a capitalização da reserva, nem a realização do valor reavaliado.

Tal conclusão está alicerçada na aplicação estrita, rigorosa e literal da lei que define o fato gerador e a respectiva base de cálculo, e este procedimento é requerido para nascimento da obrigação tributária, cuja tipificação só pode decorrer dos exatos termos da lei.

Basta lembrar que o "fato gerador da obrigação tributária principal é a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência", no dizer do art. 114 do CTN. Em assim sendo, não há fato gerador do imposto sobre a reavaliação estornada, porque o estorno não é situação suficiente à ocorrência do fato gerador e, ao contrário, nenhuma das situações suficientes ocorreu ou ocorrerá.

Quais são as situações suficientes ao nascimento da obrigação tributária sobre a

reavaliação, isto é, a computação da mesma no lucro real tributável pelo imposto de renda ?

São as situações relacionadas exaustivamente no art.326, § 3º, do RIR/80, parcialmente alteradas pelo Decreto-lei nº 1978,art. 3º.

Dentre essas situações encontra-se o estorno da reavaliação ?

Não, o estorno da reavaliação não está previsto, em face do que ele não produz efeito suficiente a ocorrer a incidência tributária.

Poder-se-ia ainda indagar se as hipóteses de tributação da reavaliação contidas na lei são taxativas ou exemplificativas,mas a resposta seria de que são taxativas e se resumem a duas:

- capitalização (salvo aplicação do Decreto-lei nº 1978); e
- realização da reavaliação, que se opera por qualquer efeito produzido pela mesma; neste sentido, as sub-hipóteses de realização descritas no art. 326, § 3º, alínea "b" (aliena-

ção, depreciação, amortização, exaustão, perecimento, transferência), são exemplificativas.

Não se pense que o fato das sub-hipóteses de realização serem citadas exemplificativamente na lei, e não enumerativamente, pode justificar a extensão a outras situações em que não ocorre realização por qualquer forma, isto é, em que não se opera qualquer efeito de reavaliação. Ou seja, as sub-hipóteses de uma das hipóteses são referidas exemplificativamente, mas as duas hipóteses são exclusivas.

Há uma situação não referida no art. 326, mas que produz efeitos, consistente em absorver a reserva de reavaliação com os prejuízos contábeis pendentes. Neste caso, em que se libera o valor reavaliado no ativo para posteriores maiores débitos dedutíveis, a lei manda diminuir o correspondente valor dos prejuízos fiscais a serem compensados em exercícios futuros (Decreto-lei nº 1598, art. 64, § 4º; RIR/80, art. 383).

Assim, a despeito do caráter enumerativo das sub-hipóteses de realização da reavaliação mencionadas no art. 326, a tributa-

ção da reavaliação é possível apenas nas duas hipóteses mencionadas taxativamente: capitalização e realização, esta consistindo em a reavaliação ser usada pela empresa, produzindo efeitos no resultado.

Já no simples estorno da reavaliação, nenhum efeito se opera, isto é, a reavaliação não se realiza e não pode ser considerada tributável.

Assim, da estrita aplicação dos dispositivos legais pertinentes à tributação da reavaliação, e sob o preceito do art. 114 do CTN, não há como exigir imposto sobre o estorno da reavaliação.

Mas não sô de uma interpretação literal se conclui pela não ocorrência da tributação da reavaliação estornada, porque também de uma interpretação sistemática se chega ao mesmo resultado, senão vejamos.

A lei somente exige imposto sobre a reavaliação quando ela produz algum efeito favorável ao contribuinte, ou seja:

- na capitalização, porque importa em distribuir bonificações e aumentar o capital dos sôcios, embora sem efeitos fiscais;
- na alienação, depreciação, amortiza

ção, exaustão ou baixa por perecimento, porque há um maior custo ou despesa dedutível ;

- na transferência para fora do ativo permanente, porque transfere em maior custo circulante ou realizável, deixando majorado o patrimônio líquido que gera correção monetária dedutível, sem correspondente ativo permanente que gera correção monetária tributável;

- na compensação de prejuízos, pelos efeitos acima já abordados.

Analisando a tributação da reavaliação, o próprio fisco, através do Parecer Normativo CST nº 27/81, reconhece que:

"Observa-se do texto transcrito, que a reavaliação, feita com observância do disposto no artigo 326 do RIR/80, não resulta em aumento ou diminuição da carga tributária da pessoa jurídica que a procede. É que o cômputo da reserva na determinação do lucro real é compensado pela apropriação, no resultado contábil, do valor acrescido ao bem ou direito pela reavaliação, como encargo de depreciação, amortização ou exaustão ou, então, como custo dos mesmos nas hipó-

teses de baixa por alienação ou perecimento.

5.1 - Assim, a realização do valor reavaliado dos bens, sob qualquer das formas previstas na alínea "b" acima referida, implica oneração do resultado pelo valor acrescido na nova avaliação e, em consequência, diminuição na base de cálculo do tributo. A fim de compensar tal efeito é que a legislação tributária determina seja computado, na apuração do lucro real, o valor ou parcela proporcional da reserva constituída".

Ora, no estorno da reavaliação não há qualquer desses efeitos vantajosos ao contribuinte, nem o lucro real sofre qualquer reflexo, nem virá a sofrer futuramente.

Assim, também sistematicamente não há que se falar em tributação da reavaliação por que estornada.

Também não há que se falar em impossibilidade de estorno, porque não está prevista legalmente a ocorrência de estorno. De fato, não há na lei previsão de estorno, porque a lei societária não regulou a destinação

da reavaliação (apenas a instrução da CVM o faz para as companhias abertas), e porque a lei tributária previu várias hipóteses de destinação da reavaliação e nenhuma delas inclui o estorno.

Todavia, se não há na lei previsão de estorno da reavaliação, também não há proibição.

Ora, o que juridicamente não é proibido é juridicamente permitido, segundo lição da melhor doutrina, e que decorre da aplicação do próprio art. 153, § 2º, da Constituição Federal, segundo o qual ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.

De fato, foi Kelsen, em sua "Teoria Pura do Direito", citado por Fernando A. Albino de Oliveira, quem asseverou o princípio segundo o qual "o que não é juridicamente proibido, é juridicamente permitido" (RDP-24/105).

Fernando Albino aprofunda a aplicação do princípio em qualquer campo do Direito, explicando:

"Pensando sobre este princípio fundamental, que assegura a plenitude do sistema jurídico, tal como entendido

pela teoria pura, surge, de início, uma questão: é ele também aplicável ao chamado Direito Público ? A questão é bastante procedente, pois, enquanto no Direito Privado o princípio parece pacífico (o que não é proibido pela ordem jurídica se constitui em matéria passível de livre acordo e disposição pelos particulares), já no Direito Público, pelo menos à primeira vista, a sua aplicação oferece dúvidas. Isso porque, em tal setor, estamos acostumados a aprender justamente o contrário: o que não está juridicamente permitido, é proibido. A questão assume maior relevo se pensarmos, e isto é ponto não passível de dúvida, que Kelsen não distingue entre Direito Público e Privado, tendo ambos as mesmas características substanciais, ainda que tecnicamente possam apresentar algumas diferenças.

A resposta há de começar pela análise dos termos "proibido" e "permitido". Ao que nos parece a soma de suas significações esgota o universo de alternativas possíveis, donde serem termos contraditórios e não meramente contrá

rios. Ou seja, todas as condutas humanas estão reguladas, ou proibitiva ou permissivamente. Portanto, o que não está proibido, é permitido e, vice-versa, o que não está permitido, é proibido. A nosso ver, tal conclusão em nada conflita com a teoria pura. O seu aparente conflito resulta de identificarmos o "proibido" com uma regulamentação positiva, e o "permitido", com uma regulamentação negativa. Entretanto, o princípio, no nosso entender, deve ser formulado assim: "o que não está (positiva ou negativamente) proibido, é (negativa ou positivamente) permitido".

Formulado dessa forma, o princípio, sem necessidade de inversão, é aplicável tanto ao Direito Privado quanto ao Público. Ao primeiro se implicará assim: "O que não está (positivamente) proibido, é (negativamente) permitido"; enquanto ao segundo sua aplicação seria: "O que não está (negativamente) proibido, é (positivamente) permitido".

Rubens Gomes de Sousa também se ocu-

pou da colocação do princípio, em trabalho publicado na RDP - 18/342 e que muito se aplica à questão que ora analisamos:

"36. Reposta assim a questão em seus devidos termos, ela dá oportunidade a que se justifique a conclusão já adotada, também por via de referência a um princípio geral pacificamente admitido pelos fiscalistas mas que, na realidade, transcende os limites do próprio direito tributário. É o princípio de que a todos é lícito adotar a conduta não tributada ou menos tributada; ou, invertendo os termos, que ninguém é obrigado a adotar uma conduta tributada, ou mais pesadamente tributada.

37. Assim exposto, o princípio pressupõe que a lei admita uma opção entre duas ou mais maneiras de agir. Ora, é justamente por isso que o princípio não é, como disse, restrito tão-só ao campo do direito tributário. É, com efeito, uma aplicação do preceito constitucional de que ninguém é obrigado a fazer ou deixar de

fazer qualquer coisa senão em virtude de lei (art. 153, § 2º), princípio geral e básico do qual os já citados arts. 19, nº 1, e 153, § 29, da mesma constituição e o art. 97, nº 1, do CTN são simples explicitações em matéria tributária. Em resumo, o alcance do preceito pode ser formulado na prática por esta dicotomia: se, por um lado, tudo o que a lei ordena é obrigatório, por outro lado tudo o que a lei não proíbe é permitido".

Mesmo a Deliberação CVM nº 13/81 não proíbe o estorno. De acordo com ela, é vedada a utilização da reserva de realização para outras destinações que não a de transferência para resultado, quando ocorrer depreciação, amortização, exaustão ou baixa do valor reavaliado no ativo (Ítem VIII). Entretanto, o estorno não representa utilização da reavaliação em qualquer destinação, razão pela qual também não está vedado às companhias abertas.

Destarte, se o estorno não é legalmente permitido. E se for efetuado não gerará qualquer consequência tributária.

Ademais, o estorno reconstitui a si-

tuação original e a regra geral do direito tributário, pela qual os bens do ativo permanente são contabilizados pelo custo de aquisição corrigido monetariamente, de cuja regra geral a reavaliação é exceção concedida em caráter de opção da pessoa jurídica.

Efetivamente, a lei prescreve que os bens do ativo permanente devem ser registrados pelo respectivo custo de aquisição, o qual deve ser corrigido monetariamente em cada exercício social, e sobre o qual se calculam as quotas anuais de depreciação, exaustão ou amortização, ou as provisões para perdas na liquidação, quando cabíveis conforme a natureza do bem. Isto é assim na lei nº-6404 (art. 183, "caput" e parágrafos) e na legislação tributária (Lei nº 4506, de 30.11.1964, art. 45, § 1º, 57 a 59; Decreto-lei nº 1598, art. 15,45, 50; RIR/80, art. 193, 198 a 219; etc.).

Destarte, o estorno da reavaliação repõe a contabilidade da pessoa jurídica na regra geral de registro do custo corrigido, de cuja regra ela havia se afastado através do exercício da opção de reavaliação espontânea.

Ora, se a reavaliação é opção, pode ser retratada antes de gerar qualquer efeito,

especialmente face à inexistência de disposição legal determinando-a como opção irreatável.

Também este aspecto é importante para ser considerado. Se a lei dispuzesse no sentido de que a reavaliação, depois de adotada espontaneamente, não poderia ser retratada, o estorno seria inviável. Mas a lei é omissa a respeito, tornando juridicamente possível o retorno à situação anterior, que é a regra geral.

Nestas condições, se qualquer reavaliação for estornada antes de produzir qualquer efeito tributário, ela será nula e inexistente em termos de lucro real, assim como de lucro líquido.

E o ato posterior de venda isenta do imposto, com isenção majorada pela redução do custo, não modifica esta conclusão, primeiramente porque é ato futuro, aleatório e que pode mesmo não ocorrer.

Em segundo lugar, o ato posterior da venda que se insere na isenção legal vem mesmo como que ratificar o anterior estorno, porque nenhuma justificativa legal existe para tributar a reavaliação nestas condições.

De fato, tributa-se a reavaliação, no caso de venda do bem reavaliado, porque a reavaliação majora o custo dedutível e reduz o lucro tributável por ato interno e opcional do contribuinte. O que a lei visa é tornar esse ato opcional e excepcional como não oponível ao fisco em termos de redução do lucro real. Ora, se não há lucro real, porque a venda foi declarada isenta, ou em outras palavras, se a redução do lucro real decorre da lei isencional e não exclusivamente do ato interno do contribuinte, a reavaliação não chega a produzir o efeito tributário que, na generalidade dos casos, é indesejável. No caso específico da isenção, não existe esse efeito indesejável, mesmo porque, se o contribuinte não tivesse feito a opção de reavaliar, a isenção seria seguramente sobre a diferença entre o preço de venda e o custo de aquisição corrigido monetariamente. O mesmo efeito deve existir se a venda ocorrer depois do exercício da opção de reavaliar o custo.

Assim sendo, o prévio estorno contábil da reavaliação é, na essência, mero procedimento formal para ajustar a sistemática de tributação da reavaliação aos termos em que está contida na lei. É por isso que não

existe incompatibilidade entre a posterior venda isenta (que é uma eventualidade potencial no momento do estorno) e o procedimento contábil do estorno.

As mesmas conclusões são cabíveis se a venda for posterior a 30.06.1983, em que a isenção total passará a ser exclusão parcial da tributação.

As mesmas conclusões são cabíveis também se o estorno for posterior à obtenção de parcelas de depreciação, amortização ou exaustão do bem reavaliado. Nesta situação, parte da reavaliação já terá sido realizada, tendo surtido parcial reflexo nos lucros líquidos contábil e real tributável, razão pela qual apenas o saldo ainda não realizado, isto é, sem qualquer efeito produzido por ele, poderá ser estornado.

Convém ressaltar que, em qualquer das hipóteses, o estorno deve ser decidido em assembléia de acionistas ou reunião de sócios, em virtude de se tratar de retratação de uma decisão anterior tomada a este nível, e não a nível de simples administração.

Finalmente, analisemos a situação em que a reserva de reavaliação do imóvel já te

nha sido capitalizada, sem que tenha sido oferecida a tributação em virtude da aplicação excepcional do art. 3º do Decreto-lei nº 1978.

Neste caso, o simples estorno é impossível, uma vez que a reserva já não mais existe. O estorno pressuporia, portanto, a redução do capital social, com outras implicações de ordem fiscal e privada.

A despeito disso, se levarmos em conta a sistemática de tributação da reavaliação, desatrelando-nos da literalidade da lei, e se considerarmos a essência e a finalidade da isenção, veremos que subsiste o direito ao incentivo, mesmo após a capitalização da reserva.

Realmente, com a capitalização da reserva de reavaliação nas condições do Decreto-lei nº 1978, não ocorreu a respectiva tributação, que somente se dará em qualquer momento em que ocorrer a realização do valor reavaliado, inclusive por venda.

Contudo, quando ocorrer a venda, não haverá nenhum efeito fiscal direta e exclusivamente decorrente da reavaliação, porque a lei isencional, e não o ato interno de reavaliação, é que excluirá a incidência.

Nestas circunstâncias, não há motivo para, sendo isento o resultado da venda, tributar-se uma prévia reavaliação que está embutida no resultado da venda, e que não produzira qualquer efeito fiscal anterior.

E mais, o Decreto-lei nº 1892 condiciona a isenção a que o lucro da venda constitua reserva específica, que somente poderá ser utilizada para incorporação ao capital ou absorção de prejuízos (art. 1º, parágrafo 3º).

Ora, na situação abrangida pelo Decreto-lei nº 1978 o que temos é parte do resultado real da venda do imóvel ter sido previamente reconhecida na contabilidade por via da reserva de reavaliação, e previamente capitalizada.

Em vista disso, a capitalização anterior, que não fora tributada por força do Decreto-lei nº 1978, não deve sê-lo no momento da venda, inclusive por representar o cumprimento da condição de capitalização do resultado desta, necessária ao gozo da isenção.