



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Recurso nº. : 76.561
Matéria : IRPF - Ex: 1992
Recorrente : APARECIDO GERSON SPOLADOR
Recorrida : DRJ em CAMPO GRANDE - MS
Sessão de : 15 de abril de 1997
Acórdão nº. : 104-14.663

IRPF - LUCRO NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS - BENFEITORIAS - CUSTOS
- Integram o custo do imóvel alienado, para cálculo do ganho de capital, as despesas efetivamente realizadas com benfeitorias ou reformas, desde que comprovadas.

IRPF - TERMO INICIAL PARA A CORREÇÃO MONETÁRIA DOS CUSTOS DAS BENFEITORIAS REALIZADAS - O termo inicial para a correção monetária dos dispêndios aplicados em benfeitorias sem projeto aprovado pelos órgãos competentes ou quando não forem exigíveis o alvará de construção e do habite-se será o mês de dezembro do ano-base correspondente à declaração de bens em que constar pela primeira vez esses valores.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por APARECIDO GERSON SPOLADOR.

ACORDAM os Membros da Quarta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso, para excluir da exigência tributária o valor de Cr\$ 2.549.686,88 (padrão monetário da época), nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
PRESIDENTE

NELSON MALLMANN
RELATOR



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

FORMALIZADO EM: 13 JUN 1997

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros MARIA CLÉLIA PEREIRA DE ANDRADE, ROBERTO WILLIAM GONÇALVES, JOSÉ PEREIRA DO NASCIMENTO, ELIZABETO CARREIRO VARÃO, LUIZ CARLOS DE LIMA FRANCA e REMIS ALMEIDA ESTOL.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663
Recurso nº. : 76.561
Recorrente : APARECIDO GERSON SPOLADOR

RELATÓRIO

APARECIDO GERSON SPOLADOR, contribuinte inscrito no CPF/MF 316.672.108 - 82, residente e domiciliado cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso do Sul, Bairro Mapim - Várzea Grande, à Av. Júlio Campos, n.º 6.345, jurisdicionado à DRF em Campo Grande - MS, inconformado com a decisão de primeiro grau, recorre a este Conselho pleiteando a sua reforma, nos termos da petição de fls. 266/268.

Contra o contribuinte acima mencionado foi lavrado, em 18/05/92, o Auto de Infração - IRPF de fls. 21/28, com ciência em 25/05/92, exigindo-se o recolhimento do crédito tributário no valor total de 9.770,29 UFIR (referencial de indexação de tributos e contribuições de competência da União - padrão monetário fiscal da época do lançamento do crédito tributário), a título de Imposto de Renda Pessoa Física, acrescidos da multa de ofício de 100% e dos juros de mora de 1% ao mês, calculados sobre o valor do imposto de renda, relativo ao exercício de 1992.

O lançamento fundamenta-se nos artigos 2º, 3º, 16 a 22 da Lei nº 7.713/88 e 18, §§ 1º e 2º da Lei nº 8.134/90, cujo auto de infração assim descreve a irregularidade: Lançamento de ofício tendo em vista a falta de recolhimento de imposto de renda sobre ganhos de capital, apurados na alienação do imóvel urbano situado a Rua Clóvis, 155, Jardim Giocondo Orsi - Campo Grande - MS, com glosa parcial das benfeitorias, que foram comprovadas com documentação inidônea, sem os pressupostos legais.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

Em sua peça impugnatória de fls. 34/36, apresentada, tempestivamente, em 22/06/92, o autuado, após historiar os fatos registrados no Auto de Infração, se indis põe, em parte, contra a exigência fiscal, requerendo o seu cancelamento parcial, com base, em síntese, nos seguintes argumentos:

- que consta da indigitada peça notificatória que o impugnante se utilizou de custos não autorizados na apuração do resultado fiscal proveniente da venda de seu imóvel sito à Rua Clóvis, nº 155, porque representados por documentos defeituosos sob a ótica fiscal;

- em que pese a veracidade de todos os gastos computados na apuração daquele resultado, porque em verdade referem-se à efetiva aquisição e aplicação de materiais de construção no mencionado imóvel, o impugnante concorda com a exigência fiscal no que concerne a alguns documentos glosados, os quais, por sua culpa, não são totalmente hábeis, como é o caso dos gastos com fotografias, embora tratar-se de esforço de venda do imóvel, as quais foram entregues ao corretor responsável, como também é caso dos slips, e dos documentos que, por engano apareceram em duplicidade;

- que entretanto, ao último item da descrição dos fatos objeto da glosa, que se refere a notas fiscais não totalmente preenchidas e também porque o total dos dispêndios se deu após o "habite-se", sem projeto aprovado pelo órgão competente, o impugnante discorda frontalmente com a exigência correspondente, a qual, se prevalecer incólume, resultará um desembolso indevido e injusto;

- que a inexistência de certos dados decorre do fato que os materiais adquiridos, na maioria das vezes, via telefone, a fim de agilizar a execução dos reparos, dada a urgência que a situação precária do imóvel exigia, os quais eram entregues, sempre, no local do imóvel reparado, e daí porque não haver melhor controle sobre certas obrigações acessórias;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

- que as aquisições poderão ser confirmadas junto aos fornecedores, mediante diligência, inclusive quanto a efetividade dos pagamentos e destinação dos materiais, sendo reduzido o número de documentos fiscais, o que facilita tal investigação;

- que quanto à inexistência de projeto aprovado, o impugnante tem a alegar que os gastos realizados em seu imóvel referem-se a reparos, com o fim único de manter o imóvel em condições de uso, conservá-lo e evitar futuros danos.

Cumprindo o preceito estabelecido no artigo 19 do Decreto n.º 70.235/72, o autor do procedimento fiscal, após analisar as razões da impugnação, propõe que o lançamento seja mantido na sua íntegra, com base nos seguintes argumentos:

- que as alegações do contribuinte são improcedentes, não houve apresentação de nenhum fato novo ao processo, não foi acostada nenhuma documentação, idônea e consistente que mereça nova análise da fiscalização, não foram trazidos aos autos laudos periciais que confrontados com as análises do fisco pudessem reverter parte da Notificação;

- o que o impugnante apresenta nesta fase são os mesmos documentos já exaustivamente rebatidos pelo fisco por serem inconsistentes como documentação hábil para comprovação de custos;

- que queremos afirmar que tais documentos possuem vícios gravíssimos e que, se forem aceitos, não estaremos zelando pelo bom desempenho do nosso trabalho.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

Às fls. 257/259 foi prolatada a decisão de primeira instância, julgando procedente a ação fiscal, cujo decisório concluiu, em síntese, pela negação da realização de diligências e que é entendimento reiterado do Primeiro Conselho de Contribuintes que para serem considerados os custos e entrarem no cálculo do lucro imobiliário, é indispensável que os dispêndios se revistam cumulativamente das seguintes condições: que possam ser classificados como benfeitorias e que sejam comprováveis, se a comprovação for exigida pela autoridade lançadora.

Ciente da decisão, em 16/12/92, conforme atesta o AR de fls. 261, verso, o contribuinte ingressou, tempestivamente, com o recurso voluntário de fls. 264/268, em 13/01/93, onde sustenta, em síntese, os mesmos argumentos expendidos na fase impugnatória, reforçado pela preliminar de nulidade da decisão singular em virtude da mesma ter deixado de apreciar razões articuladas na impugnação.

Na Sessão de 21/03/95, os Membros desta Quarta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, resolvem, por unanimidade de votos, converter o julgamento do recurso em diligência para que, com base nos elementos contidos nos autos, promova a digna autoridade "a quo" o arbitramento do custo de construção supracitada aplicando as tabelas de custos mínimos aprovadas pelo SINDUSCON do Estado do Mato Grosso do Sul, a fim de apurar o ganho de capital com a alienação do bem descrito nos autos, intimando o contribuinte para se manifestar sobre a metodologia adotada e os resultados do referido procedimento, no prazo de 20 dias.

Em 09/01/96, a DRF em Campo Grande - MS, manifesta-se às fls. 309/310, onde em síntese diz:



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

- que o contribuinte declarou a referida obra, em 1988, no valor de Cz\$ 2.500.000,00, convertidos para NCz\$ 2.500,00, provado com a declaração de bens, coluna ano anterior, da declaração IRPF, exercício de 1990, cuja cópia segue anexa às fls. 311 a 313. O valor declarado está acrescido do custo de aquisição do terreno no montante de Cz\$ 200.000,00, convertidos para NCz\$ 200,00, totalizando NCz\$ 2.700,00;

- que na correspondência apresentada pelo contribuinte, antes do lançamento, documento de fls. 04 do Processo, juntamente com o demonstrativo de fls. 20, verifica-se gastos com materiais e mão-de-obra, de abril até dezembro de 1988, num total de Cz\$ 5.526.632,17, convertidos para NCz\$ 5.526,63 e, de janeiro a dezembro de 1989, relaciona gastos no valor de NCz\$ 17.790,20, contra NCz\$ 17.800,00 constante da declaração de bens, coluna ano-base, da declaração IRPF supracitada. Destes valores, foram aceitos, no demonstrativo de ganho de capital, notificação de lançamento às fls. 23, de abril até dezembro de 1988, Cz\$ 3.514.738,90 e de janeiro a dezembro de 1989, NCz\$ 853,80;

- que outrossim, nos documentos de fls. 04 e 20, o contribuinte relaciona, no ano de 1991, gastos no valor de Cr\$ 4.109.456,07, dos quais Cr\$ 2.949.456,07 referem-se a reformas e constam da declaração IRPF, exercício de 1992, cópia anexa às fls. 314 a 323, e Cr\$ 1.160.000,00 representam o valor da corretagem. Destes valores, apenas este último foi considerado na apuração do Ganho de Capital - Notificação de Lançamento às fls. 23;

- que no recurso interposto ao Egrégio Primeiro Conselho de Contribuintes, de fls. 264/268, o contribuinte pleiteia somente os custos da reforma, e desta feita apresenta nova relação (fls. 265), onde se observa diminuição dos valores anteriormente apresentados às fls. 20;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

- que desta forma, peço vênica por entender desnecessário o arbitramento com base nas Tabelas do SINDUSCON, posto que tais tabelas destinam-se a determinar o custo da construção do imóvel e o contribuinte está pleiteando, no recurso, somente a reforma.

Na Sessão de 23 de agosto de 1996, os Membros desta Quarta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, resolvem, por unanimidade de votos, converter o julgamento do recurso em diligência, cujo voto transcrevo abaixo:

"A matéria está muito bem colocada no Voto do Ilustre Conselheiro CARLOS WALBERTO CHAVES ROSAS de fls. 301/302, que considerou não existir nos autos elementos capazes de permitir se chegue a um valor justo e correto permitindo-se, assim, se faça justiça fiscal.

Nestas condições, voto no sentido de se converter novamente o julgamento em diligência para que a Autoridade preparadora determine seja efetuado o arbitramento do custo de construção levando-se em consideração a aquisição do terreno em 1987, a construção de um prédio residencial com 151,292 m2 e de uma edícula de 49,240 m2."

Em 05/12/96, a DRF em Campo Grande - MS, manifesta-se às fls. 335/345, concluindo que conforme demonstrado no Anexo I, e somando os custos estimados em cada uma das etapas da edificação, obtém-se um Custo Total Arbitrado de construção do imóvel, no ano de 1988, de Cz\$ 9.529.809,08.

É o Relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

VOTO

Conselheiro NELSON MALLMANN, Relator

O recurso é tempestivo e preenche as demais formalidades legais, dele tomo conhecimento.

A matéria em discussão no presente litígio, como ficou consignado no Relatório, diz respeito, tão somente, sobre omissão do lucro imobiliário apurado na venda de imóvel de propriedade do suplicante.

Da análise dos autos tem-se como certo que o contribuinte declarou a referida obra, em 1988, no valor de Cz\$ 2.500.000,00, convertidos para NCz\$ 2.500,00, provado com a declaração de bens, coluna ano anterior, da declaração IRPF, exercício de 1990, cuja cópia segue anexa às fls. 311 a 313. O valor declarado está acrescido do custo de aquisição do terreno no montante de Cz\$ 200.000,00, convertidos para NCz\$ 200,00, totalizando NCz\$ 2.700,00; bem como que na correspondência apresentada pelo contribuinte, antes do lançamento, documento de fls. 04 do Processo, juntamente com o demonstrativo de fls. 20, verifica-se gastos com materiais e mão-de-obra, de abril até dezembro de 1988, num total de Cz\$ 5.526.632,17, convertidos para NCz\$ 5.526,63 e, de janeiro a dezembro de 1989, relaciona gastos no valor de NCz\$ 17.790,20, contra NCz\$ 17.800,00 constante da declaração de bens, coluna ano-base, da declaração IRPF supracitada. Destes valores, foram aceitos, no demonstrativo de ganho de capital, notificação de lançamento às fls. 23, de abril até dezembro de 1988, Cz\$ 3.514.738,90 e de janeiro a dezembro de 1989, NCz\$ 853,80;



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

Assim, como é certo que nos documentos de fls. 04 e 20, o contribuinte relaciona, no ano de 1991, gastos no valor de Cr\$ 4.109.456,07, dos quais Cr\$ 2.949.456,07 referem-se a reformas e constam da declaração IRPF, exercício de 1992, cópia anexa às fls. 314 a 323, e Cr\$ 1.160.000,00 representam o valor da corretagem. Destes valores, apenas este último foi considerado na apuração do Ganho de Capital - Notificação de Lançamento às fls. 23;

Também é certo que a discussão do presente litígio versa somente sobre os valores aplicados a título de benfeitorias no ano de 1991, conforme o "demonstrativo analítico dos dispêndios" de fls. 265, apresentado pelo recorrente, cujos valores foram glosados pelo fisco, sob alegação de que os documentos de fls. 56/78 eram inábeis para justificar as referidas benfeitorias.

Analisando os documentos não posso concordar com a técnica empregada pela fiscalização, já que nos autos não existem razões suficientes para que os referidos documentos sejam totalmente desconsiderados, sem ao menos ter-se verificado no local se houve ou não as benfeitorias em questão.

Ora, não há como desconhecer, ainda que permaneçam incomprovados, os dispêndios efetuados pelo contribuinte para a construção de imóvel, nos casos em que o montante despendido tenha sido declarado no respectivo exercício e a edificação provada por meio de competente "habite-se". Quando estes dispêndios forem questionados pelas autoridades fazendárias, cabe o arbitramento do custo da edificação mediante a utilização de tabelas de custo médio de construção elaboradas pelos Sindicatos da Indústria de Construção Civil - SINDUSCON.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

Para as benfeitorias realizadas deve-se proceder de forma semelhante, sem no entanto partir para o arbitramento, já que não existem parâmetros para se calcular uma reforma ou trabalhos de conservação do imóvel, já que por benfeitoria deve-se entender todo o investimento feito no imóvel, no sentido de aumentar seu tempo de vida útil, ampliar sua capacidade de utilização, ou alterar, no todo ou em parte, seu aspecto interior ou exterior. Assim, se o contribuinte construiu muros, procedeu a aterros, reforma da casa, ampliou ou alterou divisão interna, aplicou acabamento diverso do existente a alteração efetuada e o valor desembolsado deverão ser informados na declaração de bens.

Se o contribuinte lançou em sua declaração de bens o valor das benfeitorias aplicadas, apresentou a sua justificativa, apresentou as notas fiscais, mesmo com algumas falhas, seria rigor em demasia, simplesmente, desconsiderar o documentário apresentado, sem lastrear o ato em prova concreta de que não houve o dispêndio.

Diante disso, entendo que os valores constante dos documentos (fls. 59/78) abaixo listados devem ser considerados como aplicados em benfeitorias e devem compor o custo do bem alienado:

NOTAS FISCAIS	DATA	FORNECEDOR	VALOR
074	15/03/91	NOVO-LAR IND.COM. MÓVEIS	769.000,00
RECIBO	01/04/91	DAVILSON OLIVEIRA	68.000,00
444	13/04/91	SABINO E. SANTOS LTDA.	943.000,00
182	22/04/91	COMÉRCIO DE MADEIRAS CAVIUNA	379.000,00
227	24/04/91	SERRALHERIA NOVAERA LTDA.	391.000,00
18463	04/05/91	MINEIRÃO MAT. CONST. LTDA.	3.090,00
237406	15/05/91	LINDOLFO L. MARTIN	2.800,00
533	22/05/91	REFRIGERAÇÃO PAULISTA	1.000,00
2573	24/05/91	BRASNIPO LTDA.	7.000,00
112	24/05/91	RAIZMAN MAT. CONST. LTDA.	5.400,00
414	25/05/91	ELOS COM. MAT CONST. LTDA.	13.500,00



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18

Acórdão nº. : 104-14.663

237505	15/05/91	LINDOLFO L MARTIN	7.900,00
138/9	31/05/91	RAIZMAN MAT.CONST. LTDA.	21.100,00
256047	31/05/91	SUPER MULTICOISAS LTDA.	3.123,00
RECIBO	31/05/91	DAVILSON J. M. OLIVEIRA	80.000,00
TOTAL	...		2.694.913,00

Quanto a questão da correção monetária, a jurisprudência é mansa e pacífica no sentido de que o termo inicial para a correção monetária dos dispêndios aplicados em benfeitorias sem projeto aprovado pelos órgãos competentes ou quando não forem exigíveis o alvará de construção e do habite-se será o mês de dezembro do ano-base correspondente à declaração de bens em que constar pela primeira vez esses valores.

Como o recorrente não possuiu nenhum projeto registrado nos órgãos competentes, como ele próprio admite, entendo que não cabe a correção monetária pretendida.

Assim, o novo valor tributável passará ser o seguinte:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR APURADO PELA FISCALIZAÇÃO	VALOR APURADO PELA 4ª CÂMARA
CUSTO CORRIGIDO DAS BENFEITORIAS	5.999.844,65	8.694.757,65
CUSTO CORRIGIDO DO ITBI E TERRENO	1.632.242,05	1.632.242,05
VALOR DA CORRETAGEM	1.160.000,00	1.160.000,00
CUSTO TOTAL CORRIGIDO	8.792.086,70	11.486.999,97
LUCRO BENFEITORIAS	5.328.120,03	3.870.029,73
LUCRO ITBI E TERRENO	1.449.776,00	726.557,30
LUCRO CORRETAGEM	1.030.017,27	516.413,00
LUCRO TOTAL	7.807.913,30	5.113.000,03



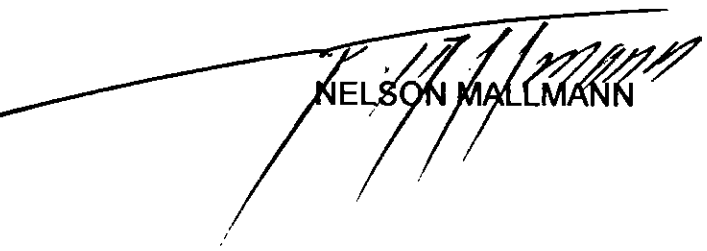
MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
QUARTA CÂMARA

Processo nº. : 10140.000610/92-18
Acórdão nº. : 104-14.663

PERCENTUAL REDUÇÃO BENF. 5%	266.406,00	193.501,48
PERCENTUAL REDUÇÃO TERRENO 10%	144.977,60	72.655,73
GANHO DE CAPITAL	7.396.529,70	4.846.842,82

Em razão de todo o exposto e por ser de justiça, voto no sentido de dar provimento parcial ao recurso, para excluir da exigência fiscal a importância de CR\$ 2.549.686,88 (padrão monetário da época)

Sala das Sessões - DF, em 15 de abril de 1997



NELSON MALLMANN