



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Recurso nº. : 07.287  
Matéria : IRPF - Ex.: 1991  
Recorrente : DURMAR FERREIRA MARTINS  
Recorrida : DRJ em BRASÍLIA - DF  
Sessão de : 13 DE JULHO DE 1999  
Acórdão nº. : 106-10.883

IRPF – GANHO DE CAPITAL – Não se mantém o lançamento de imposto de renda na pessoa física sobre ganho de capital, se o fisco não comprovar que o valor da escritura é inferior ao valor da alienação. A existência de cheque do comprador ao vendedor em valor superior àquele constante na escritura, sem qualquer indicação de que o mesmo se refere ao pagamento pela operação de compra e venda, não é suficiente para descaracterizar o valor da referida operação constante de escritura pública.

Recurso provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por DURMAR FERREIRA MARTINS.

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

  
DIMAS RODRIGUES DE OLIVEIRA  
PRESIDENTE

  
RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO  
RELATOR

FORMALIZADO EM: 25 AGO 1999

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITTO, LUIZ FERNANDO OLIVEIRA DE MORAES, THAISA JANSEN PEREIRA, ROSANI ROMANO ROSA DE JESUS CARDOZO, ROMEU BUENO DE CAMARGO e WILFRIDO AUGUSTO MARQUES.

mf

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

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Acórdão nº. : 106-10.883  
  
Recurso nº. : 07.287  
Recorrente : DURMAR FERREIRA MARTINS

**RELATÓRIO**

Retornam os autos após cumprimento de diligência determinada pela resolução de n.º 106-00.943 de 18 de agosto de 1997, fls. 99 a 110, cujo relatório e voto leio em sessão e adoto como se aqui estivessem transcritos.

Em atendimento ao solicitado foram trazidos aos autos os seguintes elementos:

- Alvará de construção datado de 10.07.80, a fl. 114, alvará de regularização do anterior, datado de 23/01/88, a fl.115 e carta de habite-se datada de 05/07/88, fl. 116, todos do imóvel denominado SHIN QL 09 CONJUNTO 07 Casa 19.

Ofício ao administrador Regional do lago norte, solicitando diligência daquele órgão em relação à obra efetuada após a concessão de habite-se do referido imóvel, com a finalidade de constatar a época de realização das edificações efetuadas sem o competente alvará de construção.

Ofício n.º 388/98 -GAB da Administração Regional do Lago norte, fl.131, descrevendo o imóvel e suas benfeitorias e informando da impossibilidade de verificar se as obras estão licenciadas.

À fl. 124 consta outra intimação ao recorrente para apresentar comprovação da época em que tais benfeitorias foram realizadas, juntando quaisquer documentos.

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

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Acórdão nº. : 106-10.883

À fls. 137 a 176 o recorrente fez anexar memorial e outros documentos que foram encaminhados para vistas ao Procurador da Fazenda Nacional, que tomou ciência fl. 137 sem se manifestar acerca dos novos documentos.

É o Relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Acórdão nº. : 106-10.883

**VOTO**

**Conselheiro RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO, Relator**

Trata o presente processo, de lançamento de imposto de renda decorrente de ganho de capital na alienação de imóvel.

De acordo com os documentos constantes dos autos, foi efetuado um pagamento pelo comprador do imóvel ao recorrente através de cheque no valor de Ncz\$ 22.500.000,00, datado de 21 de Fevereiro de 1990.

Intimado a esclarecer a origem que motivou a emissão do referido cheque, o recorrente informou ainda durante a fiscalização às fls. 05 a 09, que tratava-se de pagamento pela venda de sua casa no valor de Ncz\$ 9.500.000,00 e por serviços prestados na execução de benfeitorias no imóvel objeto de alienação a pedido do comprador, por Ncz\$ 13.000.000,00.

A escritura pública de compra e venda foi lavrada em março de 1990 onde consta como preço certo e ajustado da operação, o valor de Ncz\$9.500.00,00.

Consta declaração do comprador, fls. 28 e 29 informando que por ocasião da compra, acertou com o recorrente a execução de benfeitorias, tendo pago em fevereiro de 1990 o total correspondente ao valor do imóvel e pelos serviços prestados.

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

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Acórdão nº. : 106-10.883

Não há nos autos qualquer prova de quando se deu a execução das referidas benfeitorias, apenas a alegação do recorrente e do comprador de que uma parte do valor pago refere-se a pagamento por serviço prestado.

O recorrente não nega que recebeu o cheque do comprador no valor de NCz\$ 22.500.000,00, alegando que parte do valor recebido, Ncz\$ 13.000.000,00, refere-se a pagamento pela execução de obra no imóvel objeto de alienação por exigência do então comprador.

O recorrente, intimado diversas vezes a apresentar os comprovantes do referido custo respondeu que entregou os mesmos ao novo proprietário que por sua vez informou não mais os possuir.

Foi ainda solicitada diligência com o intuito de esclarecer a questão, tendo sido o recorrente novamente instado a oferecer tais provas. Entretanto a diligência não trouxe qualquer elemento novo aos autos neste sentido.

Creio não restar dúvidas de que as benfeitorias foram realizadas e que o valor de Ncz\$ 22.500.000,00, refere-se ao imóvel com as benfeitorias.

Entretanto, a questão refere-se ao valor da alienação para fins de apuração do ganho de capital.

A fiscalização ao comprovar o recebimento da importância de Ncz\$ 22.500.000,00, pelo recorrente, sem que o mesmo tivesse oferecido à tributação no período base, considerou a diferença apurada de Ncz\$13.000.000,00, como parcela subavaliada do imóvel, efetuando o lançamento na pessoa física como ganho de capital, quando o próprio recorrente já tinha admitido que a diferença se referia a rendimento pela prestação de serviço.

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

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Acórdão nº. : 106-10.883

O cheque, cópia de fl. 03, faz prova de que o recorrente de fato recebeu a referida quantia. Isso é incontestável. Entretanto a existência de cheque do comprador ao vendedor em valor superior àquele constante na escritura, sem qualquer indicação de que o mesmo se refere ao pagamento pela operação de compra e venda, não é suficiente para descaracterizar o valor da referida operação constante da escritura pública. A única certeza é do recebimento pelo recorrente do valor do cheque, fato este que o próprio recorrente admite. O recorrente alega desde o início que o valor do cheque refere-se não apenas a alienação do imóvel, como também em pagamento às benfeitorias tendo ele como responsável pelo serviço, o que seria possível.

O cheque é um forte indício de que a operação de alienação poderia ter sido efetuada por um valor superior àquele constante da escritura, mas a existência deste cheque, por si só, não prova que a operação de alienação se deu por valor diferente daquele constante da escritura. Tal fato não ficou provado, e caberia ao fisco fazê-lo. Repito, a única certeza que se pode ter é a de que o recorrente recebeu a quantia discriminada no cheque, que poderia ser objeto de lançamento, como omissão de rendimentos, uma vez que o fisco constatou que o valor da diferença não foi oferecida a tributação.

A existência do citado cheque não é suficiente para descaracterizar o preço de alienação constante da escritura de fls. 11 e 12. Caberia ao fisco provar que a alienação se deu em valor superior àquele constante da escritura, para que se pudesse fazer o lançamento da diferença a título de ganho de capital.

Deste modo, mesmo que o recorrente não tenha provado suas alegações, de que a diferença no valor de Ncz\$ 13.000.000,00 correspondentes as benfeitorias foram realizadas posteriormente à alienação, a hipótese de que o valor de alienação foi superior ao da escritura, base de cálculo do lançamento, não restou

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

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Acórdão nº. : 106-10.883

provada. Não ficou caracterizado o fato gerador do imposto objeto do lançamento do ganho de capital.

Por todo o exposto, e em respeito ao princípio da legalidade, meu voto é no sentido de DAR provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 13 de julho de 1999



**RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO**

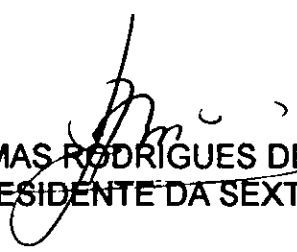
**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10168.006894/94-55  
Acórdão nº. : 106-10.883

**INTIMAÇÃO**

Fica o Senhor Procurador da Fazenda Nacional, credenciado junto a este Conselho de Contribuintes, intimado da decisão consubstanciada no Acórdão supra, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 44, do Regimento Interno dos Conselhos de Contribuintes, Anexo II da Portaria Ministerial nº 55, de 16/03/98 (D.O.U. de 17/03/98).

Brasília - DF, em 25 AGO 1999



**DIMAS RODRIGUES DE OLIVEIRA  
PRESIDENTE DA SEXTA CÂMARA**

Ciente em 09 SET 1999



**PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL**