



PROCESSO	10665.721018/2017-35
ACÓRDÃO	2401-012.512 – 2ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	3 de março de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	JAQUELINE APARECIDA DOMINGUES
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Data do fato gerador: 31/12/2014

ACRÉSCIMO PATRIMONIAL A DESCOBERTO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ARBITRAMENTO DO VALOR. ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO IMOBILIÁRIO. FÉ PÚBLICA. ÔNUS DA PROVA. ITBI.

A apuração de acréscimo patrimonial a descoberto constitui presunção legal relativa, que somente se aperfeiçoa após a demonstração, pela autoridade fiscal, do valor efetivamente aplicado pelo contribuinte na aquisição do bem. Apresentada escritura pública de compra e venda, regularmente registrada na matrícula do imóvel, presume-se verdadeiro o valor declarado, cabendo ao Fisco comprovar, de forma inequívoca, a existência de simulação, falsidade ou desconformidade com a realidade econômica da operação. A simples divergência entre o valor constante da escritura e o valor utilizado como base de cálculo do ITBI não autoriza, por si só, o arbitramento do preço do imóvel para fins de imposto sobre a renda, especialmente quando inexistente prova do efetivo desembolso de valor superior ao declarado.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Leonardo Nuñez Campos – Relator

Assinado Digitalmente

Miriam Denise Xavier – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Elisa Santos Coelho Sarto, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Leonardo Nuñez Campos, Marcio Henrique Sales Parada, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim (substituto[a] integral), Miriam Denise Xavier (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário interposto pelo contribuinte contra o acórdão n. 16-83.135 da 11ª Turma da DRJ/SPO, que julgou improcedente a impugnação apresentada.

O relatório do acórdão recorrido bem retrata a ação fiscal:

Relatório

Contra o contribuinte, acima identificado, foi lavrado Auto de Infração de Imposto sobre a Renda de Pessoa Física – IRPF, fls. 02/10, relativo ao ano-calendário 2014, para formalização de exigência e cobrança de crédito tributário no valor total de R\$ 213.262,15, conforme abaixo:

Imposto: R\$ 104.781,68

Juros de Mora (calculados até 07/2017): R\$ 29.894,21

Multa Proporcional: R\$ 78.586,26

A infração apurada pela Fiscalização, relatada na Descrição dos Fatos e Enquadramentos Legais, fl. 03, foi Acréscimo Patrimonial a Descoberto.

Foi constatada omissão de rendimentos tendo em vista a variação patrimonial a descoberto, ou seja, excesso de aplicações sobre origens, não respaldado por rendimentos tributáveis, não tributáveis, tributados exclusivamente na fonte ou objeto de tributação definitiva, conforme relatório fiscal em anexo.

Fato Gerador: 31.12.2014

Valor Apurado: R\$ 417.074,59

Multa(%): 75,00

Enquadramento Legal

Fatos geradores ocorridos entre 01/01/2014 e 31/12/2014: Arts. 37, 38, 55, inciso XIII, e parágrafo único, 83, 806, 807 e 845 do RIR/99; Art. 1º, inciso VIII e parágrafo único, da Lei nº 11.482/07, incluído pela Lei nº 12.469/11.

Do Termo de Verificação Fiscal

O contribuinte comprou um terreno discriminado abaixo pelo valor de R\$ 35.000,00, conforme Declaração de Operações Imobiliárias.

Descrição	Data	Valor (R\$)	Area Imóvel (M2)	Logradouro	Bairro	Município	UF
AQUISIÇÃO	10/12/2014	35.000,00	22.510,45	CORREGO DO GERALDO	SÃO CRISTÓVAO	PARA DE MINAS	MG

Tendo em vista a falta de comprovação pelo contribuinte de datas e valores pagos na transação imobiliária, bem como o mesmo imóvel ter sido alienado em 10/09/2008 pelo valor de R\$ 180.000,00, a autoridade fiscal considerou como valor de aquisição do imóvel aquele adotado para fins de cálculo do ITBI, por entender ser o mais próximo do de mercado, ou seja, R\$ 450.000,00.

A partir de informações relativas aos recursos/origens e dispêndios/aplicações do sujeito passivo, a Fiscalização elaborou o Demonstrativo de Variação Patrimonial – Fluxo de Caixa Mensal do ano de 2014, onde constatou a ocorrência de variação patrimonial a descoberto no mês de dezembro, no valor de R\$ 417.074,59.

Representação Fiscal para Fins Penais

Tendo em vista a constatação pela autoridade fiscal da existência de fatos que, em tese, configuram crime contra a ordem tributária, foi elaborada Representação Fiscal para Fins Penais, conforme Lei nº 8.137/90, art. 1º, inciso I.

Irresignado, o contribuinte apresentou impugnação, cujos argumentos foram assim resumidos:

Da Tempestividade

A impugnação é tempestiva uma vez que a intimação do auto de infração ocorreu em 31.07.2007 e o prazo para a apresentação de impugnação findou em 30.08.2017.

Da Verdadeira Realidade dos Fatos - Operação Lícita

Primeiramente o referido imóvel foi adquirido dos proprietários originários pelo Sr. AFONSO DE CASTRO MATOSO. Tal fato pode ser demonstrado pelo documento anexo, acordo judicial celebrado entre os proprietários originários e o SR. AFONSO. Esse acordo foi realizado em virtude da Ação de Cobrança movida pelos proprietários contra o Sr. Afonso, em virtude da falta de pagamento do valor acordado na compra do imóvel (DOC. 02), fls. 189/192;

Após esse fato, o Sr. Afonso de Castro Matoso vendeu o imóvel para o Sr. Edilson Ribeiro Filho por R\$ 180.000,00 (cento e oitenta e mil reais), conforme se observa no documento anexo (DOC. 03), fls. 193/202;

O contrato particular de compra e venda (DOC.03) demonstra que o Sr. Afonso informou na venda que o imóvel possuía a metragem de 24.666,88 m2, e que esse imóvel possuía duas benfeitorias, uma casa e um galpão. Ocorre que o Sr. Edilson Ribeiro Filho após comprar o imóvel, percebeu que o mesmo não condizia com o

acordo celebrado com o Sr. Afonso, pois na realidade o imóvel possuía a metragem de 22.510,45 m², consoante se observa no documento anexo (DOC. 04), fls. 204/207;

Também foi constatado pelo Sr. Edilson que a CODEMA de Pará de Minas delimitou a Área de Preservação Permanente em 30 metros lineares ao longo do curso do Córrego do Geraldo nos limites do imóvel para qualquer tipo de intervenção no solo, reduzindo a área útil do terreno em mais de 3.313,00 m², como se observa no documento anexo (DOC. 05), fls. 208/209;

O Sr. Edílson descobriu também que na casa construída no terreno morava uma família que pediu a quantia de R\$ 70.000,00 (sete mil reais) para desocupar o imóvel, do contrário entraria na justiça pleiteando usucapião, sob a alegação de que residiam no imóvel há mais de 20 anos, fato que ocorreu conforme se observa no documento DOC. 06, fls. 210/211, em virtude da não aceitação da proposta pelo Sr. Edílson;

O galpão construído no terreno não foi terminado porque se encontrava em área de preservação permanente;

Diante destes fatos, o Sr. Edílson percebeu que sofreu um enorme prejuízo e não pagou todos os valores do acordo, uma vez que a compra não foi efetuada a vista e, para minimizar seus prejuízos vendeu o imóvel para a Impugnante;

O terreno foi vendido para a Impugnante por R\$ 35.000,00, conforme se observa no documento DOC.04 e foi somente nesse ato que o imóvel foi transferido dos vendedores originários;

Ficou acordado ainda que a Impugnante daria um lote no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o Sr. Edilson Ribeiro Filho, após o loteamento do terreno ficar pronto, fato esse que também justificou o valor da venda em R\$ 35.000,00;

Quando do registro da escritura o ITBI foi pago no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para não frustrar ou atrapalhar a negociação, pois é demorada a discussão administrativa e isso poderia levar mais de ano, e o Cartório de Registro Imobiliário somente efetiva a transferência se o ITBI for quitado, fato que não significa que a Impugnante teve um ganho de R\$ 450.000,00;

A Impugnante possuía capacidade para adquirir o imóvel nesse preço, conforme se observa no documento anexo (DOC. 07), fls. 212/266. Além disso, a compra ocorreu de forma parcelada, vez que foi quitada ao longo do período de 2010 a 2014;

Após a aquisição legal do referido bem, a Impugnante integralizou o terreno à empresa que é sócia, TREVISA TERRAPLENAGEM VISÃO LTDA - EPP conforme se observa no documento anexo DOC 08, fls. 267/276.

Da Legalidade na Compra e Venda - Da Falta De Comprovação - Da Omissão De Rendimentos - Inocorrência - Impossibilidade de Presunção

O Auditor Fiscal não pode presumir no caso em tela que a Impugnante omitiu o valor de R\$ 450.000,00 pelo fato de que o ITBI foi pago sobre esse valor;

A Municipalidade quando lança o valor do ITBI leva apenas em consideração o valor do metro quadrado e a extensão do terreno; A Impugnante não queria realizar nenhum contrato de gaveta, conforme vinha sendo realizado, queria fazer o negócio de forma legal e ter seu direito assegurado;

A presunção é afastada pela própria escritura pública que diz de forma expressa que o imóvel foi adquirido por R\$ 35.000,00. Este é um documento público, ou seja, dotado de fé pública e veracidade;

Omissão não se presume, mas tem que ser provada e tal prova cabe ao fisco produzir. Não tem fundamento uma autuação baseada em presunção de acréscimo patrimonial a descoberto;

A tal "média de mercado", mesmo que apurada pelo fisco com rigor, o que não ocorre, não dá a ninguém o direito de exigir IR sobre valor arbitrado sem que haja uma avaliação contraditória, administrativa ou judicial, como exige o CTN. O fato gerador do tributo é aquisição financeira oriundo do produto do capital, do trabalho ou de ambos, durante um lapso de tempo conforme se extrai da redação do art. 43 do CTN. Qualquer lançamento que se afaste disso deve ser contestado e, se for o caso, levado ao conhecimento do MP para apuração do crime de excesso de exação;

Assim, é indevida qualquer presunção de sonegação. Isso depende de provas, que não cabem ao contribuinte. Não existe a obrigação da Impugnante de fazer prova negativa, prova de que não sonegou. Cabe só ao fisco provar a sonegação que alega;

De 2008 até 2013, a Impugnante era isenta de prestar declaração de IR (vide DOC. 07), mesmo ela recebendo renda, já que o valor auferido se encontrava na zona de isenção, somente em 2014 que ela deveria declarar Imposto de Renda em virtude dos valores recebidos do seguro, e foi justamente nesse ano que ela comprou o imóvel.

Dos Pedidos

Requer, diante dos fundamentos expostos, o acolhimento da impugnação apresentada e a improcedência do lançamento.

O acórdão recorrido julgou improcedente a impugnação e manteve o lançamento. A ementa foi a seguinte:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Data do fato gerador: 31/12/2014

ACRÉSCIMO PATRIMONIAL A DESCOBERTO.

São tributáveis os acréscimos patrimoniais não justificados pelos rendimentos tributáveis declarados, isentos ou não tributáveis, bem como pelos tributados exclusivamente na fonte ou objeto de tributação definitiva, cobrando-se o imposto com o acréscimo da multa de ofício e juros de mora, calculados sobre a omissão apurada.

ARBITRAMENTO.

A autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará o valor ou preço, sempre que não mereça fé, por notoriamente diferente do de mercado, o valor ou preço informado pelo contribuinte, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

DA IMPUGNAÇÃO

Devidamente intimado do lançamento efetuado por meio do Auto de Infração em epígrafe, o contribuinte apresentou impugnação por meio do instrumento de fls. 171/186, e dos documentos de fls. 187/280, alegando, em síntese, que:

O contribuinte, então, apresentou recurso voluntário no qual, após narrar o contexto fático que resultou na compra do imóvel, argumenta que o valor real da compra do imóvel foi de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e que este valor consta na escritura pública de compra e venda, o que seria suficiente para contestar o argumento utilizado pelo acórdão recorrido de que o contribuinte não comprovou o valor real da operação. A prova é substancial e não poderia ser desconsiderada pelo fisco, já que a escritura pública é um documento que possui fé pública, ao contrário do valor arbitrado de ITBI. Assim, defende que não houve omissão de rendimentos nem acréscimo patrimonial a descoberto, vez que possuía os recursos para efetuar a compra.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro Leonardo Nuñez Campos – Relator

O recurso é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade do Decreto n. 70.235/72.

Não há preliminares.

Discute-se, no presente feito, a exigência de Imposto sobre a Renda da Pessoa Física fundada na apuração de acréscimo patrimonial a descoberto, decorrente do arbitramento do valor de aquisição de imóvel, em substituição ao preço declarado pelo contribuinte em escritura pública e regularmente registrado na matrícula do bem.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de desconsideração do valor declarado na escritura e no registro imobiliário para fins de arbitramento do valor da operação bem como para a consequente imputação de omissão de rendimentos ao contribuinte.

Nos termos do art. 3º, § 1º, da Lei nº 7.713, de 1988, os acréscimos patrimoniais não justificados pelos rendimentos declarados sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda. Trata-se de presunção legal relativa, que admite prova em contrário.

Embora a legislação atribua ao contribuinte o ônus de demonstrar a origem dos recursos quando constatada variação patrimonial incompatível com a renda declarada, tal presunção somente se aperfeiçoa quando previamente demonstrada, de forma válida, a ocorrência da aplicação de recursos em determinado montante.

Em outras palavras, antes de se deslocar o ônus probatório ao contribuinte, incumbe à autoridade fiscal comprovar, de modo consistente, o valor efetivamente aplicado na aquisição do bem, não sendo suficiente a simples substituição do preço declarado por outro arbitrado sem base probatória robusta.

No caso concreto, o contribuinte apresentou a matrícula do imóvel com o regular registro da escritura pública de compra e venda, em que consta expressamente o valor da operação. Trata-se de documento dotado de fé pública, cuja presunção de veracidade somente pode ser afastada mediante prova inequívoca de simulação, falsidade ou desconformidade com a realidade econômica.

A simples divergência entre o valor declarado na escritura e o valor utilizado como base de cálculo para o ITBI não é suficiente, por si só, para infirmar a validade do negócio jurídico declarado, sobretudo quando inexistem nos autos elementos objetivos que demonstrem o efetivo desembolso de valor superior ao registrado.

Não se pode inverter o ônus da prova para exigir do contribuinte a apresentação de extratos bancários, transferências ou outros meios de pagamento, quando há título público formalizando a operação, regularmente levado a registro.

Nessas circunstâncias, o ônus de demonstrar a inveracidade do valor declarado recai sobre o Fisco, que não logrou produzir prova nesse sentido. Poderia a autoridade fiscal, no curso da fiscalização, por exemplo acessar as informações da movimentação bancária do contribuinte e verificar que o preço pago ao vendedor foi outro.

Acrescente-se que o contribuinte trouxe aos autos informação relevante acerca da existência de ocupante irregular no imóvel, que inclusive motivou o ajuizamento de ação de usucapião. Trata-se de circunstância fática é apta a desvalorizar significativamente o bem, afetando diretamente seu preço de mercado.

Tal elemento é compatível com a realidade econômica do mercado imobiliário, no qual a posse litigiosa ou a ocupação irregular constitui fator relevante de redução do valor do

imóvel. A autoridade fiscal, contudo, não enfrentou concretamente esse dado, nem demonstrou que, apesar dessa condição, o valor de mercado do bem corresponderia àquele arbitrado.

O arbitramento do valor de bens, embora admitido em hipóteses excepcionais, exige fundamentação concreta e critérios tecnicamente idôneos, não podendo ser utilizado como sucedâneo genérico da prova.

No caso, o arbitramento baseou-se essencialmente no valor utilizado para fins de recolhimento do ITBI. Todavia, é sabido que o valor de referência adotado pelos Municípios para o ITBI não se confunde necessariamente com o valor de mercado, nem goza de presunção absoluta de correção. Tanto assim que a controvérsia relativa ao arbitramento da base de cálculo do ITBI foi submetida ao Superior Tribunal de Justiça, que enfrentou a matéria no julgamento do Tema 1.113, reconhecendo a multiplicidade de litígios envolvendo a inadequação dos valores de referência unilateralmente fixados pela Administração Tributária municipal.

Esse contexto evidencia que o valor do ITBI não constitui parâmetro seguro para o arbitramento do valor de aquisição de imóvel para fins de imposto sobre a renda, especialmente quando utilizado isoladamente e em detrimento de escritura pública regularmente formalizada.

Não demonstrado, de forma idônea, que o contribuinte tenha despendido valor superior ao declarado na escritura, inexistente base válida para a imputação de acréscimo patrimonial a descoberto.

Ante o exposto, conheço do recurso voluntário e dou-lhe provimento para cancelar o lançamento.

Assinado Digitalmente

Leonardo Nuñez Campos

Relator