



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

Processo nº 10680.003140/2002-51
Recurso nº 154.692 Voluntário
Matéria IRPF
Acórdão nº 104-23.074
Sessão de 06 de março de 2008
Recorrente ALVAIR JOSÉ PEDRO
Recorrida 3ª TURMA/DRJ-BELO HORIZONTE/MG

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Exercício: 1999

GANHO DE CAPITAL – Tendo a Fiscalização apurado ganho de capital e não havendo nos autos qualquer elemento capaz de descaracterizá-lo, é de ser mantida a exigência.

IRPF - GANHO DE CAPITAL - ISENÇÃO PARA O ÚNICO IMÓVEL - A regra isentiva do artigo 23, da Lei nº 9.250, de 1995, somente se aplica quando restar comprovado que o imóvel alienado era o único que o contribuinte possuía, o que não restou demonstrado no caso concreto.

PAF - MULTA DE OFÍCIO - A multa de lançamento de ofício de 75% tem previsão legal expressa e em vigor (artigo 44, inciso I, da Lei nº 9.430 de 1996, com a redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007).

JUROS - TAXA SELIC - A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC para títulos federais (Súmula 1º CC nº 4).

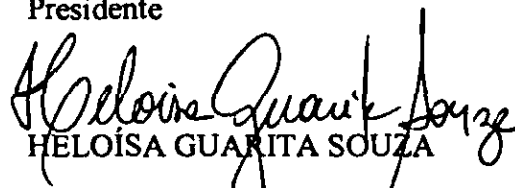
Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por ALVAIR JOSÉ PEDRO.

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


MARIA HELENA COTTA CARDOZO

Presidente


HELOÍSA GUARITA SOUZA

Relatora

FORMALIZADO EM 30 ABR 2008

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Nelson Mallmann, Pedro Paulo Pereira Barbosa, Gustavo Lian Haddad, Antonio Lopo Martinez, Rayana Alves de Oliveira França e Remis Almeida Estol.

Relatório

Trata-se de auto de infração (fls. 02/07) lavrado contra o contribuinte ALVAIR JOSÉ PEDRO, CPF/MF nº 150.144.286-49, para exigir crédito tributário de IRPF, no valor total de R\$ 16.431,05, em 06.03.2002, por omissão de ganho de capital na alienação de bens e direitos, no ano-calendário de 1998, exercício de 1999. O enquadramento legal está amparado no artigo 138, parágrafo único, do CTN; artigos 1º, 2º, 3º e parágrafos, 16 a 22 da Lei nº 7713/88; artigos 1º e 2º, da Lei nº 8134/90; artigos 7º e 21, da Lei nº 8981/95 e artigo 17, da Lei nº 9249/95.

Os fundamentos fáticos que levaram à apuração do ganho de capital, bem assim as razões de impugnação do Contribuinte (apresentadas tempestivamente, às fls. 26/49), estão fiel e sinteticamente apresentadas no relatório do acórdão de primeira instância, o qual adoto, nessa parte (fls. 52/54):

“Na “Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal”, fls. 04, aponta-se, como infração, a omissão de ganhos de capital na alienação de bens e direitos, caracterizada pelos fatos a seguir resumidos:

- *No item 01 da declaração de bens e direitos, o contribuinte informa a alienação do apartamento 102 da Rua Três Corações, nº 204, bairro Prado, em Belo Horizonte, pelo valor de R\$ 68.000,00, cujo custo de aquisição é igual a R\$ 16.142,86;*
- *Na matrícula nº 27.471, Livro nº 2, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, consta que a aquisição do imóvel se deu em 16/04/1993, pelo valor de Cr\$ 380.000.000,00, e a alienação, em 07/12/1998, por R\$ 68.000,00;*
- *Intimado em 22/01/2002, o fiscalizado presta, em 14/02/2002, os seguintes esclarecimentos:*
 - *O preço de aquisição equivalia, na época, a U\$ 27.000, tendo constado na escritura o valor de Cr\$ 380.000.000,00;*
 - *Pagou comissão aos corretores de R\$ 3.000,00;*
 - *Houve equívoco na transformação do valor para real em virtude da mudança de padrão monetário;*
 - *Houve valorização no apartamento após 1994, em virtude de melhorias internas e reformas do edifício Tereza Ribas;*
- *Em relação aos esclarecimentos do intimado, o autuante faz as seguintes observações:*
 - *é irrelevante a equivalência do padrão monetário americano;*



- o custo de aquisição que se considera comprovado é aquele do registro de imóveis, qual seja, Cr\$ 380.000.000,00;

- não foram declarados pagamentos a título de corretagem:

- se houvesse pagamento de corretagem, ele teria sido informado no quadro 06 da declaração do exercício de 1999, "Relação de Pagamentos e Doações Efetuados";

- confirma-se o erro de conversão da moeda, de cruzeiros para real:

- de acordo com a tabela da Instrução Normativa SRF nº 48, de 26 de maio de 1998 (IN SRF nº 48, de 1998), e IN SRF nº 73, de 23 de julho de 1998, o fator de correção do mês de abril de 1996 é igual a 18.484,916;

- Assim sendo, Cr\$ 380.000.000,00 corresponde a R\$ 20.557,30 ($380.000.000,00 / 18.484,916$);

- Não foram declaradas benfeitorias no imóvel;

- As alegadas benfeitorias deveriam ter sido declaradas a cada ano, e não após o início do procedimento fiscal, por meio de retificação da declaração;

- O valor do ganho de capital é igual a R\$ 47.442,70 ($68.000,00 - 20.557,30$).

A ciência do auto de infração ocorreu em 01/04/2002 (AR, fls. 25).

Em 29/04/2002, foi apresentada a impugnação de fls. 26 a 30. Nela são apresentados os seguintes argumentos:

- O apartamento foi adquirido em abril de 1993, da então proprietária, Eni Pereira Dias, pelo valor correspondente a US \$ 27.000,00;
- Pelo fato de o imóvel ter sido adquirido em dólares, o preço de compra foi lançado e escriturado de forma incorreta, tanto na escritura pública de compra e venda, como nas declarações anuais de rendimentos;
- Não existiu lucro na venda do imóvel, pois o valor de alienação, de R\$ 68.000,00, deduzida a comissão para o corretor, no valor de R\$ 3.000,00, corresponde ao valor da compra;
- A venda se fez por corretor de imóveis legalmente credenciado, o Sr. Mauro Heleno de Almeida, que, na época, prestava serviços na empresa Ônix Imobiliária Compra e Venda Ltda., com escritório nesta capital, na rua Viçosa, nº 43, loja 05, Savassi, sendo paga comissão de R\$ 3.000,00;
- Da simples subtração, preço de compra menos valor de venda, não se pode tirar a conclusão simplista de pretensão lucro, pois



há de se perquirir a existência de fatores externos que influenciaram na alteração do valor do imóvel, tais como:

- *Melhorias no bairro onde está localizado o imóvel, com aumento do respectivo IPTU (contribuição de melhoria);*
- *As reformas e benfeitorias efetuadas no edifício e no interior do imóvel;*
- *Valorização do bem, em decorrência do aquecimento do mercado imobiliário;*
- *A valorização do imóvel não deve ser considerada lucro ou ganho de capital, já que a aquisição do bem não teve esse objetivo e nem foi à guisa de investimento, mas teve a finalidade de moradia;*
- *Os documentos anexos comprovam que, no período de 1993 a 1998, o imóvel foi objeto de várias melhorias e reformas;*
 - *No edifício, houve dispêndios com revestimento externo, colocação de portão eletrônico e de grades, revestimento de muros, colocação de jardins, mudanças internas nos pisos;*
 - *No apartamento, houve mudança de paredes, reforma da cozinha, da área de serviços, dos banheiros, com instalação de box blindex, colocação de persianas, mármore e granitos no piso e outros locais;*
 - *Deverão ser deduzidos do lucro, além da corretagem, no valor de R\$ 3.000,00, R\$ 5.000,00, a título de reformas do prédio, e R\$ 10.000,00, a título de benfeitorias no apartamento, conforme documentos anexos, bem como laudos técnicos, que serão oportunamente exibidos, caso necessário, além de prova testemunhal a respeito;*
- *Não há que se falar em multa e juros de mora, já que o pretenso imposto não estava devidamente apurado;*
- *Não são devidos os juros de mora pela taxa SELIC, por que o STJ vem assim decidindo;*
- *A contagem de juros somente será devida após a homologação do imposto realmente devido, com intimação do devedor para efetuar o pagamento, pois até então não existe mora;*
- *Para provar os fatos alegados, nos termos da legislação pertinente, requer a produção de prova pericial no mencionado imóvel, para se aferir as reformas nele efetuadas e a respectiva valorização ao longo do tempo;*
- *O impugnante requer a produção de prova testemunhal, ficando desde já arroladas as testemunhas Eni Pereira Dias, brasileira, solteira, professora, e Mauro Heleno de Almeida, brasileiro, casado, corretor de imóveis, ambos com endereço na rua Três Corações, nº 204, Prado, nesta capital."*

AP

Analizando tais argumentos, a Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Belo Horizonte, por intermédio da sua 3ª Turma, à unanimidade de votos, considerou o lançamento parcialmente procedente, admitindo como dedução do custo o valor de R\$ 3.000,00, relativo à comissão paga a corretor de imóveis, comprovada pela apresentação do recibo de fls. 33. Trata-se do acórdão nº 10.000, de 07 de dezembro de 2005 (fls. 51/60).

Intimado em 20.02.2006 (fls. 64), o Contribuinte apresentou Embargos de Declaração, em 02.03.2006 (fls. 65/66), os quais foram rejeitados pela Resolução nº 662, de 12.07.2006, pela 3ª Turma da DRJ-Belo Horizonte (fls. 72/74).

Em 08.09.06, o Contribuinte interpôs seu recurso voluntário (fls. 78/80), após ter sido intimado da última decisão de primeira instância em 11.08.2006 (fls. 77), em que insiste na não caracterização de ganho de capital, em função do equívoco havido quando da determinação do valor da aquisição deste imóvel e pela existência de benfeitorias nele efetuadas, reiterando, genericamente, as razões apresentadas na fase impugnatória, inclusive, quanto à SELIC e multa de ofício, cujos argumentos estão aqui expressos. De novo, requer que lhe seja reconhecida a isenção do Imposto de Renda, a que se refere a Instrução Normativa nº 84/01, por se tratar de seu único imóvel, em Belo Horizonte, sendo que com o produto da sua venda adquiriu outro imóvel, de valor superior, não tendo realizado operações imobiliárias nos últimos cinco anos.

Arrolamento de bens, para fins recursais, foi efetivado à fls. 92/93 e 96/97.

É o Relatório.



Voto

Conselheira HELOÍSA GUARITA SOUZA, Relatora

O recurso é tempestivo e preenche o seu pressuposto de admissibilidade, pois está acompanhado do arrolamento de bens. Dele, então, tomo conhecimento.

Apurou o Fisco a alienação de um bem imóvel, cujo valor recebido superava o do custo encontrado, tudo como se vê do auto de infração de fls. 04, apoiado no registro imobiliário de fls. 10 e 10-v.

O acórdão de primeira instância apenas aceitou a comprovação da comissão paga pela intermediação do negócio imobiliário, conforme recibo de fls. 33, reduzindo, assim, o ganho de capital apurado para R\$ 44.442,70.

Tenho para mim que não há reparos a serem feitos na conclusão daquela decisão, não tendo conseguido o Recorrente trazer aos autos elementos suficientes e hábeis para demonstrar a não ocorrência do ganho de capital.

O fato é que, na apuração do ganho de capital, foram observados os critérios legais, e tanto a auditoria fiscal, quanto a decisão recorrida, de forma clara e precisa, explanaram que só com documentos hábeis e idôneos, o custo poderia ser aumentado. Meras alegações não podem ser acolhidas. Dispensar-me de maiores referências ao pagamento equivalente em moeda estrangeira, posto que de nenhuma pertinência. Da mesma forma, os documentos anexados à fls. 40/46, não comprovam que o ônus financeiro-econômico por tais reformas teria sido suportado pelo contribuinte, uma vez que ou estão em nome do Condomínio ou são meros orçamentos.

Com relação à isenção pelo fato de o recorrente ter utilizado o produto da venda de único imóvel para aquisição de outro, não tendo realizado outra operação nos cinco anos anteriores, cabe esclarecer que o fundamento legal é o art. 23, da Lei nº 9.250/95, "verbis":

"Fica isento do Imposto sobre a Renda o ganho de capital auferido na alienação do único imóvel que o titular possua, cujo valor seja de até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos (5) cinco anos."
(grifei)

Esse dispositivo consta de citada Instrução Normativa, no seu art. 29, I.

Há um equívoco do contribuinte, para dizer o menos.

A sua declaração de bens (fls. 19), indica a existência de outros 4 (quatro) bens imóveis, além daquele que alega ter adquirido com o produto da venda do ora objeto da tributação, o que afasta, de logo, a isenção, que exige que se trate de único imóvel. Mais não precisa dizer.



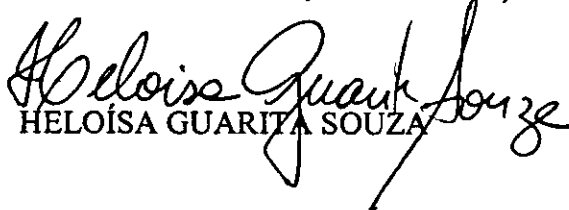
Quanto à insurgência contra a multa de lançamento de ofício, vale registrar que tem ela previsão legal expressa e em vigor - artigo 44, inciso I, da Lei nº 9.430/96, com a redação dada pela Lei nº 11.488, de 15.06.2007 -, não podendo ser afastada com base em mero juízo subjetivo. A multa de 75% pressupõe, apenas, um lançamento de ofício, no qual se constata que o contribuinte, teórica e supostamente, teria cometido alguma infração à legislação tributária que acarretou falta de recolhimento do tributo.

Por fim, quanto à alegação de improcedência da aplicação da taxa Selic, como juros de mora, aplicável o conteúdo da **Súmula 1º CC nº 4**:

"A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC para títulos federais."

Ante ao exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 06 de março de 2008


HELOÍSA GUARITA SOUZA