



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS**  
**SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO**

**Processo nº** 10680.007309/2007-57  
**Recurso nº** Voluntário  
**Acórdão nº** 2102-002.924 – 1ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 14 de abril de 2014  
**Matéria** IRPF - GANHO DE CAPITAL  
**Recorrente** BERNARDO DA CUNHA PEREIRA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF**

Data do fato gerador: 31/08/2002, 30/09/2002, 31/10/2002, 30/11/2002, 31/12/2002

IRPF. GANHO DE CAPITAL.

A Lei n. 7.713/88, em seu art. 2º, determina que o IRPF é devido por regime de caixa, à medida que o ganho de capital for percebido. Assim, a tributação desses rendimentos depende de prova do efetivo recebimento dos valores pelo contribuinte.

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO A QUALQUER TÍTULO PARA FINS FISCAIS.

Na apuração do ganho de capital serão consideradas as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, procuração em causa própria, promessa de compra e venda de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins. O lucro apurado na alienação, a qualquer título, de bens ou direitos de qualquer natureza, deve ser considerado ganho de capital.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em NEGAR provimento ao recurso.

Assinado digitalmente

JOSÉ RAIMUNDO TOSTA SANTOS - Presidente

Assinado digitalmente

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA - Relator

EDITADO EM: 09/10/2014

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: José Raimundo Tosta Santos (presidente da turma), Roberta de Azeredo Ferreira Pagetti (vice-presidente), Núbia de Matos Moura, Rubens Maurício Carvalho, Alice Grecchi e Carlos André Rodrigues Pereira Lima.

## Relatório

Cuida-se de Recurso Voluntário de fls. 132 a 133, interposto contra decisão da DRJ em Belo Horizonte/MG, de fls. 118 a 124, que julgou procedente o lançamento de IRPF de fls. 03 a 07 dos autos, lavrado em 04/06/2007, relativo a fatos geradores ocorridos em 31/08/2002, 30/09/2002, 31/10/2002, 30/11/2002, 31/12/2002, com ciência do RECORRENTE em 04/07/2007 (fl. 68).

O crédito tributário objeto do presente processo administrativo foi apurado no valor de R\$ 53.484,36, já inclusos juros de mora (até o mês da lavratura) e multa de ofício de 112,50%, nos termos do art. 44, § 2º, da Lei nº 9.430/96, pelo fato de o contribuinte não ter respondido aos Termos de Intimação para prestar os esclarecimentos solicitados pela fiscalização. Nos termos da descrição dos fatos e enquadramento legal de fl. 04, o presente lançamento foi decorrente de:

*001 - GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS*

*OMISSÃO DE GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS ADQUIRIDOS EM REAIS*

*Omissão de ganho de capital obtido na alienação de bens e direito, conforme Termos de Verificação Fiscal 120/2007 em anexo e parte integrante deste auto.*

*A ciência deste auto será dada pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Niterói.*

<i>Fato Gerador</i>	<i>Valor Tributável ou Imposto</i>	<i>Multa(%)</i>
31/08/2002	R\$ 6.509,00	112,50
30/09/2002	R\$ 97.643,00	112,50
31/10/2002	R\$ 6.509,00	112,50
30/11/2002	R\$ 6.509,00	112,50
31/12/2002	R\$ 6.509,00	112,50

*Enquadramento legal:*

*Art. 118, da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional;*

*Arts. 1º, 2º, 3º e §§, 16, 18 a 22 da Lei nº 7.713/88;*

*Arts. 1º e 2º, da Lei nº 8.134/90;*

*Arts. 7, 21 e 22, da Lei nº 8.981/95;*

*Art. 17, 23 e §§ da Lei nº 9.249/95;*

*Arts. 22 a 24 da Lei nº 9.250/95;*

*Arts. 16, 17 e §§ da Lei nº 9.532/97;*

*Arts. 123 a 125, 128, 129, 131, 132, 138 e 142 do RIR/99;*

*Art. 7º da Instrução Normativa SRF nº 84, de 11/10/2001.”*

No Termo de Verificação Fiscal de fls. 08 a 11, a autoridade fiscal relatou o lançamento da seguinte forma, em resumo:

- I. Que o RECORRENTE foi intimado por duas vezes e não respondeu às intimações da Receita Federal para prestar esclarecimentos envolvendo a alienação do apartamento 1802-B do Edifício Ibéria. Assim, aplicou a multa majorada pelo não atendimento às solicitações;
- II. Não há qualquer menção ao citado apartamento na DIRPF do ano-calendário 2000 do RECORRENTE. Na DIRPF referente ao ano-calendário 2001 consta a sua aquisição por R\$ 94.842,00. E na DIRPF do ano-calendário 2002 consta a sua alienação por R\$ 110.000,00 (fls. 53 a 61);
- III. A fiscalização apurou divergência em relação ao custo de aquisição. De acordo com a matrícula 28.542 do 5º Ofício do Registro de Imóveis (fls. 34 a 37) ato R-10-28542, a efetiva aquisição do imóvel pelo RECORRENTE deu-se em 19/02/1986 através do registro no RGI da PROMESSA COMPRA VENDA no valor de CR\$ 370.000.000,00 (trezentos milhões de cruzeiros). No ato R-11-28542 houve o registro da escritura pública de compra e venda lavrada em 21/02/2001 ratificando o valor real de CR\$ 370.000.000,00 sendo o ITBI recolhido sobre R\$ 94.842,25, ou seja, este valor é apenas e tão somente o arbitrado pela Prefeitura para a base de cálculo do ITBI e não o real valor de aquisição pelo RECORRENTE;

- IV. Em razão do exposto acima, tendo em vista que o imóvel não foi avaliado a valor de mercado, para determinar o valor de aquisição do imóvel, a fiscalização atualizou o valor CR\$ 370.000.000,00 mediante a Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos, conforme disposto no art. 7º da IN SRF nº84/2001. Assim, determinou que o custo real e atualizado de aquisição foi de R\$ 44.494,80;
- V. A outra divergência apurada pela fiscalização diz respeito ao valor de alienação do imóvel. Muito embora na escritura conste a venda como R\$ 110.000,00 (fls. 30 a 33), de acordo com o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda datado de 30/08/2002 (fls. 38 a 47), fornecido pela pessoa que comprou o imóvel do RECORRENTE, o valor real da operação imobiliária foi de **R\$ 190.000,00** corroborado por Declaração do contribuinte de 13/09/2002 descrevendo as parcelas recebidas e a receber de R\$ 10.000,00 em 08/2002, R\$ 150.000,00 em 09/2002, R\$ 10.000,00 em 10/2002, R\$ 10.000,00 em 11/2002 e R\$ 10.000,00 em 12/2002 (fl. 43). Analisando tal Declaração, constatamos que o valor do item 03 de R\$ 80.000,00 recebido em moeda corrente em 13/09/2002 foi deliberadamente omitido quando da escritura pública na mesma data de 13/09/2002 (fls. 30 a 33), uma vez que nela consta que ocorreu por **R\$ 110.000,00**;
- VI. Observou que o imóvel em questão é objeto de litígio jurídico devido ao ato AV-13-28542 do 5º RGI (fl. 36 e 37), indicando que os elementos do litígio não são juntados ao Termo visto o que dispõe o art. 118 do CTN: *“Art. 118. A definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se: I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos; II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.”*:

Em vista do apurado, considerando a real aquisição do imóvel em 1986 e os 15% de redução a que o contribuinte tem direito, a fiscalização apurou o ganho de capital da seguinte forma:

$$(R\$ 190.000,00 - R\$ 44.494,80) \times (1 - 0,15) = R\$ 123.679,00$$

Tendo em vista que a alienação deu-se em parcelas, a autoridade lançadora dividiu o ganho de capital proporcionalmente, da seguinte forma:

$$\begin{aligned} 08/2002 - R\$ 123.679,00 \times (10/190) &= R\$ 6.509,00; \\ 09/2002 - R\$ 123.679,00 \times (150/190) &= R\$ 97.643,00; \\ 10/2002 - R\$ 123.679,00 \times (10/190) &= R\$ 6.509,00; \\ 11/2002 - R\$ 123.679,00 \times (10/190) &= R\$ 6.509,00; \\ 12/2002 - R\$ 123.679,00 \times (10/190) &= R\$ 6.509,00. \end{aligned}$$

Sobre os valores de ganho de capital acima, calculou o imposto de renda devido, bem como correspondentes os juros e multa de ofício (majorada para 112,50%), conforme demonstrativos de fls. 06 e 07.

## DA IMPUGNAÇÃO

O RECORRENTE apresentou, tempestivamente, sua impugnação de fls. 70 e 71, visto que postada em 16/07/2007 (fls. 83 a 85). Em suas razões, arguiu, resumidamente, o seguinte:

- I. Que o seu atual endereço fiscal era em Cabo Frio/RJ, por tal razão somente tomou conhecimento da ação fiscal através do Re-intimação Fiscal nº 120.2/2007 de 15/05/2007. Tão logo tomou ciência da intimação, enviou esclarecimentos ao auditor em 01/06/2007, conforme documentos de fls. 74 a 77. Ademais, estabeleceu contato telefônico com a autoridade lançadora, que afirmou apenas ter recebido os esclarecimentos após ter lavrado o auto de infração;
- II. Quanto ao mérito, alegou que o valor de aquisição atribuído ao imóvel (R\$ 94.842,25), conforme avaliação da Prefeitura de Belo Horizonte, não poderia ser objeto de discussão haja vista o prazo decadencial de 5 anos estabelecido pelo art. 173, I, do CTN;
- III. Afirmou que o valor de aquisição atribuído pela fiscalização (CR\$ 300.000.000,00) estaria equivocado, pois na Promessa de Compra e Venda datada de 19/02/1986 (fls. 72 e 73) consta que o *“promitente comprador [o RECORRENTE] se compromete a assumir o financiamento que a promitente vendedora contratou junto ao Itaiú Centro S.A. – Crédito Imobiliário”*, e afirma que foi financiado algo em torno de 40% a 50% do valor do imóvel;
- IV. Afirmou que estaria isento do pagamento do imposto sobre o ganho de capital, visto tratar-se de alienação de único imóvel que o RECORRENTE possuía e cujo valor foi inferior a R\$ 440.000,00, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.250/95;
- V. Alegou que a o valor correto da alienação é R\$ 110.000,00 dos quais R\$ 4.000,00 foram dados ao porteiro a título de gratificação pela apresentação do comprador (fl. 80). Assim, entendeu que o ganho de capital auferido foi de R\$ 9.484,00, nos seguintes termos:

$$[R\$ 110.000,00 (venda) - R\$ 94.842,00 (aquisição) - R\$ 4.000,00 (comissão)] \times [1 - 0,15 (redução a que tem direito, conforme fl. 11)] = R\$ 9.484,00$$

- VI. Informa que a transação imobiliária não foi concluída, pois ainda possui o valor de R\$ 40.000,00 a receber, representados por 04 notas promissórias que não foram quitadas pelo comprador (fls. 79 a 82). Indaga como se pode apurar lucro numa transação com pendência jurídica e de recebimento;

VII. Por fim, afirma que a declaração a que se refere o auditor (fl. 43) foi solicitada pelo pai dos compradores que alegou ser apenas para acerto familiar. Diz que não recebeu os R\$ 80.000,00 e que o Sr. Afrânio Comini deve ser indagado porque declarou que a transação foi em espécie.

### DA DECISÃO DA DRJ

A DRJ, às fls. 118 a 124 dos autos, julgou procedente em parte o lançamento do imposto de renda, através de acórdão com a seguinte ementa:

*“ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA  
IRPF*

*Exercício: 2003*

#### *GANHO DE CAPITAL*

*Na apuração do ganho de capital serão consideradas as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins.*

*Impugnação Improcedente*

*Crédito Tributário Mantido”*

Nas razões do voto, a autoridade julgadora analisou, um a um, os argumentos de defesa do RECORRENTE, e findou por manter o lançamento. Dentre as razões do voto que compõe o acórdão recorrido, destaco:

*Com relação ao único imóvel, apesar de constar em sua declaração dois imóveis de sua propriedade, o reclamante apresenta declaração de sua ex cônjuge afirmando que tais imóveis eram declarados por engano pelo Sr. Bernardo e que a situação seria corrigida imediatamente.*

*Todavia, não há nos autos documentos que provassem a alegação, tais como o registro dos imóveis em questão.*

*Outrossim, ainda que o bem alienado fosse o único imóvel do sujeito passivo, em sua DIRPF/2001, o próprio impugnante declara que houve uma dação em pagamento para a Embrapa de três terrenos em Abaeté (item 3 da declaração de folha 53).*

*Dessa forma, houve uma alienação no prazo de cinco anos anteriores à venda efetuada no ano de 2002, não ocorrendo a hipótese de isenção em comento.*

*No que diz respeito ao valor de alienação, o contribuinte afirma que o valor correto da alienação é de R\$ 110.000,00 dos quais R\$ 4.000,00 foram dados ao porteiro a título de gratificação.*

## DO RECURSO VOLUNTÁRIO

O RECORRENTE, devidamente intimado da decisão da DRJ em 25/01/2012, conforme faz prova o “Aviso de Recebimento” de fl. 130, apresentou o recurso voluntário de fls. 132 a 133 por via postal.

Em suas razões de recurso, o RECORRENTE contestou o fato de a DRJ não ter reconhecido a isenção do ganho de capital decorrente da venda do imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.250/95. Afirmou que o fato de ter realizado a Dação em Pagamento de dois imóveis nos últimos 5 anos deve ser entendida como caso fortuito. Ademais, não teria culpa no fato de sua ex-cônjuge ainda não ter efetuado a transferência do registro de imóveis que lhes pertenciam para o nome dela.

Entendeu que deveria ser considerado como valor da venda do imóvel aquele exposto na escritura (R\$ 110.000,00) até que o comprador do imóvel comprove o recebimento do valor de R\$ 80.000,00 em espécie. Questionou por que estava sendo considerando o valor constante na Promessa de Compra e Venda (R\$ 190.000,00) ao invés daquele constante na Escritura.

Este recurso voluntário compôs lote sorteado para este relator, em Sessão Pública.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Carlos André Rodrigues Pereira Lima

O recurso voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos legais, razões por que dele conheço.

No envelope de postagem do Recurso Voluntário, encontra-se ilegível a data de postagem do mesmo. Portanto, a fim de não prejudicar o contribuinte, considera-se tempestivo o recurso.

### I. Preliminar: Isenção do Imposto de Renda

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 09/10/2014 por CARLOS ANDRE RODRIGUES PEREIRA LIMA, Assinado digitalment  
e em 23/10/2014 por JOSE RAIMUNDO TOSTA SANTOS, Assinado digitalmente em 09/10/2014 por CARLOS ANDRE  
RODRIGUES PEREIRA LIMA

Impresso em 24/10/2014 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

O RECORRENTE afirma que estaria isento do imposto de renda sobre o ganho de capital auferido na venda do imóvel, por determinação do art. 23 da Lei nº 9.250/95, que assim dispõe:

*“Art. 23. Fica isento do imposto de renda o ganho de capital auferido na alienação do único imóvel que o titular possua, cujo valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), desde que não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.”*

Ocorre que, para valer a referida isenção, deve-se observar três requisitos:

- (i) alienação do único imóvel que o titular possua;
- (ii) valor de alienação seja de até R\$ 440.000,00; e
- (iii) não tenha sido realizada qualquer outra alienação nos últimos cinco anos.

De acordo com a DIRPF do RECORRENTE, referente ao ano-calendário 2003 (fls. 53 a 56), consta que o mesmo possui um galpão situado em Garças/MG (linha 01) e uma casa residencial localizada em Iguatama (linha 03). Ou seja, o apartamento vendido não era o único bem imóvel do RECORRENTE.

Em sua defesa, o RECORRENTE apresenta declaração prestada por sua ex-cônjuge (fl. 110) informando que, por engano, não havia transferido ambos os imóveis para seu nome, e alega que não teria culpa no fato de sua ex-cônjuge ainda não ter efetuado a referida transferência.

No entanto, não merece acolhida as razões do RECORRENTE, pois ele próprio deveria proceder com a transferência dos imóveis, bem como ter efetuado a baixa dos imóveis de sua declaração do imposto de renda. Ao manter os mesmos em sua declaração, o RECORRENTE declara que tais imóveis os pertence, não podendo um ato firmado entre partes (a declaração de fl. 110) servir como prova bastante para desfazer os efeitos daquilo que o contribuinte consignou em sua declaração.

Ainda que fosse aceita a alegação de que o apartamento vendido era o único imóvel do RECORRENTE, analisando a DIRPF referente ao ano-calendário 2000 (fls. 53 e 54) verifica-se que o RECORRENTE realizou a dação em pagamento de Terrenos em Abaeté/MG para a EMBRAPA (linha 03 da declaração). Sendo assim, foi realizada uma alienação nos cinco anos anteriores à venda do apartamento objeto do presente caso, ocorrida em 2002, o que afasta a isenção do art. 23 da Lei nº 9.250/95.

Ultrapassada essa questão preliminar, passo a analisar o mérito da defesa do RECORRENTE:

## II. Mérito

### II.1. Do Ganho de Capital

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 09/10/2014 por CARLOS ANDRE RODRIGUES PEREIRA LIMA, Assinado digitalment  
e em 23/10/2014 por JOSE RAIMUNDO TOSTA SANTOS, Assinado digitalmente em 09/10/2014 por CARLOS ANDRE  
RODRIGUES PEREIRA LIMA

Impresso em 24/10/2014 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

O presente lançamento decorreu da verificação de não pagamento do imposto de renda sobre o ganho de capital auferido pelo RECORRENTE quando da venda do apartamento nº 1802-B localizado em Belo Horizonte/MG.

A fiscalização apurou duas divergências no caso: (i) quanto ao custo de aquisição declarado; e (ii) quanto ao valor da venda.

i) Do custo de aquisição:

Em relação ao custo de aquisição, verificou-se que o RECORRENTE o declarou no valor de R\$ 94.842,25 com base no valor arbitrado pela Prefeitura para cálculo do ITBI, conforme consta do Livro de Registro do Imóvel (fl. 36). No entanto, referido imóvel foi adquirido pelo RECORRENTE em 1986, pelo valor de CR\$ 370.000.000,00, conforme consta do mesmo Livro de Registro. Segue imagem extraída dos atos em questão.

<b>R.10-28542</b>	<b>(PROMESSA COMPRA VENDA)</b>	<b>PROT. 78008 de 19/03/2001</b>
<b>DATA: 04/12/2001. PROMITENTE VENDEDORA: MARIA BEATRIZ CORREA DA CUNHA PEREIRA, já qualificada nesta matrícula. PROMITENTE COMPRADOR: BERNARDO DA CUNHA PEREIRA, brasileiro, divorciado, empresário, CI-9019/D-CREAMG, CPF-112.998.358-00, residente e domiciliado nesta capital. INTERVENIENTES ANUENTES: Juliana Cunha Valladares, funcionária pública, CIM-117.152/SSPMG, e s/m Clardo Campos Valladares, ambos brasileiros, casados, domiciliados nesta capital; Simão da Cunha Pereira, autônomo, CIM-7.781.346/SSPMG, e s/m Maria Tereza Amado da Cunha Pereira, ambos brasileiros casados, domiciliados nesta capital; e Francisco da Cunha Pereira, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público, CIM-1.657.873/SSPMG, domiciliados nesta capital. TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda datado de 19/02/1986. VALOR: CR\$370.000.000,00. ITBI pago com a outorga da Escritura Definitiva. Dou fé. O Oficial, SBQ/ras/asr</b>		
<b>R.11-28542</b>	<b>(COMPRA E VENDA)</b>	<b>PROT. 78008 de 19/03/2001</b>
<b>DATA: 04/12/2001. TRANSMITENTE: MARIA BEATRIZ CORREA DA CUNHA PEREIRA, já qualificada nesta matrícula. ADQUIRENTE: BERNARDO DA CUNHA PEREIRA, já qualificado nesta matrícula. TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda datada de 21/02/2001, lavrada no Serviço Notarial do 7º Ofício, d/capital, Lº 298N, fls. 117. VALOR: CR\$370.000.000,00, atualizados. ITBI sobre o valor de R\$94.842,25. Dou fé. O Oficial, ras/asr</b>		

A Promessa de Compra e Venda referente à aquisição do apartamento pelo RECORRENTE encontra-se às fls. 72 e 73.

Sendo assim, a autoridade lançadora entendeu que o real valor de aquisição não foi aquele atribuído pela Prefeitura para cálculo do ITBI (R\$ 94.842,25), pois esta não é uma avaliação do valor de mercado do imóvel, visto que o mesmo somente foi declarado como tendo sido adquirido a partir do ano-calendário 2001.

Com isso, o custo real da aquisição seria o valor atualizado dos CR\$ 370.000.000,00 pagos em 1986, conforme determina o art. 7º da Instrução Normativa SRF nº 84/2001:

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 09/10/2014 por CARLOS ANDRE RODRIGUES PEREIRA LIMA, Assinado digitalment  
e em 23/10/2014 por JOSE RAIMUNDO TOSTA SANTOS, Assinado digitalmente em 09/10/2014 por CARLOS ANDRE  
RODRIGUES PEREIRA LIMA

Impresso em 24/10/2014 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

*Art. 7º No caso de bens ou direitos adquiridos ou de parcelas pagas até 31 de dezembro de 1991, não avaliados a valor de mercado, e dos bens e direitos adquiridos ou das parcelas pagas entre 1º de janeiro de 1992 e 31 de dezembro de 1995, o custo corresponde ao valor de aquisição ou das parcelas pagas até 31 de dezembro de 1995, atualizado mediante a utilização da Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos, constante no Anexo Único.*

Portanto, apurou, corretamente, o custo de aquisição de R\$ 44.494,80.

Entendo que não merece reforma o lançamento neste ponto.

O art. 3º, § 3º, da Lei nº 7.713/88 prevê que, para efeitos do ganho de capital, será levando em conta o valor da “alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda”.

O RECORRENTE afirma em sua Impugnação que, além dos CR\$ 370.000.00,00, assumiu financiamento do imóvel, que correspondia a 40% ou 50% do total do valor, conforme consta da Promessa de Compra e Venda de fls. 72 e 73). No entanto, não acostou aos autos nenhuma comprovação de que assumiu dito financiamento, nem dos valores supostamente pagos.

Portanto, deve ser mantido o valor de aquisição apurado pela fiscalização, qual seja, de R\$ 44.494,80.

ii) Do valor da venda:

Já em relação ao valor da venda, entendo que merece reforma o lançamento; não em relação ao valor da alienação em si, mas sim a respeito dos valores efetivamente recebidos pelo RECORRENTE. Explica-se.

O Contrato de fls. 41 e 42, apresentado pelo comprador do imóvel por solicitação da autoridade lançadora, indica que o valor total da venda foi de R\$ 190.000,00, a serem pagos da seguinte forma:

O preço total na presente transação é de R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais), a serem pagos da seguinte forma:

- a) R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) como sinal e princípio de pagamento valendo a assinatura deste instrumento como quitação desta importância;
- b) R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais) a serem pagos contra recibo, no ato da assinatura da escritura definitiva;
- c) R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Reais) representados por 4 (quatro) notas promissórias no valor de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) cada uma com vencimentos mensais e consecutivos vencendo-se a primeira em 30/09/2.002, vinculadas à escritura.

A Declaração prestada pelo próprio RECORRENTE, com firma reconhecida deste (fl. 43), atesta o recebimento de R\$ 150.000,00, dos quais R\$ 70.000,00 foram pagos através de cheques e R\$ 80.000,00 foram pagos em espécie:

Declaro, para todos os fins de direito que recebi de Afrânio Bernardino Comini as importâncias abaixo relacionadas, relativas a compra do apartamento 1802-B do Edifício Ibéria- Belo Horizonte.

- 01) R\$ 10.000,00 ( dez mil reais ) no ato da assinatura do contrato particular de promessa de compra e venda, celebrado em 30 de Agosto de 2002, entre o vendedor Bernardo da Cunha Pereira e os compradores Leandro Vito Comini e Bernardo Alberto Comini, através do cheque 002469 - conta 9653-0 Caixa Econômica Federal- agência 0681 - Mangabeiras.
- 02) R\$ 60.000,00 ( sessenta mil reais ) conforme o contrato particular de promessa de compra e venda, em 13 de Setembro de 2002, através dos cheques visados - 901048-conta 26712-5, valor R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) e TN 616676, conta - 00373/6, valor R\$ 8.000,00 ( oito mil reais ), ambos do Banco Itau, agência 0781 Mangabeiras.
- 03) R\$ 80.000,00 ( oitenta mil reais ) em moeda corrente conforme o mesmo contrato particular de promessa de compra e venda, em 13 de Setembro de 2002.

Desta forma conforme o mesmo contrato particular de compra e venda os compradores efetivamente pagaram ao vendedor, até a presente data, a importância de R\$ 150.000,00 ( cento e cinquenta mil reais ).

O saldo de R\$ 40.000,00 ( quarenta mil reais ) será liquidado por 4 ( quatro ) notas promissórias de R\$ 10.000,00 ( dez mil reais ) cada uma, com vencimentos mensais e sucessivos a partir de 30 de Setembro de 2002.

Contudo, na Escritura Pública de Compra e Venda de fls. 30 a 33, as partes declaram que a venda foi realizada por R\$ 110.000,00 (e não R\$ 190.000,00 com consta no contrato), omitindo, assim, justamente o valor de R\$ 80.000,00 recebido pelo RECORRENTE em espécie.

Portanto, entendo que o valor de alienação do imóvel foi R\$ 190.000,00. Assim, correta a apuração da autoridade lançadora.

O contribuinte alega em sua impugnação que o imóvel em questão é objeto de litígio entre ele e seus irmãos, razão pela qual não recebeu os R\$ 40.000,00 referentes às quatro Notas Promissórias emitidas pelo comprador. De fato, a indisponibilidade do imóvel encontra-se registrada no Livro de Registro de Imóvel às fls. 36 e 37.

Consta nos autos documento emitido pela pessoa que comprou o imóvel, demonstrando que depositou judicialmente, perante a 6ª Vara Cível da Capital (fls. 44 a 47), o saldo de R\$ 40.000,00 das Notas Promissórias. Além disso, nada mais é possível saber sobre os depósitos judiciais. Qual o resultado da ação judicial e o que ela discutia? Essa pergunta fica sem resposta, quando cabia ao contribuinte fazer essa prova.

Ora, o art. 2º da Lei nº 7.713/88 determina que o imposto de renda será pago a medida em que o ganho de capital for percebido:

---

*“Art. 2º O imposto de renda das pessoas físicas será devido, mensalmente, à medida em que os rendimentos e ganhos de capital forem percebidos.”*

Portanto, cabia ao contribuinte comprovar, cabalmente, ainda que no Recurso Voluntário, que não recebeu o saldo de pagamento de R\$ 40.000,00, trazendo ao CARF, por exemplo:

- certidão narrativa atualizada da suposta ação de consignação em pagamento,
- cópia da petição inicial,
- cópia da defesa por ele apresentada e outros atos processuais.

Portanto, não há como excluir os citados valores sem prova concreta de que não foram recebidos pelo RECORRENTE, ainda que no passado já tenham sido depositados em conta judicial.

### **III. Conclusão**

Ante o acima exposto, voto por NEGAR PROVIMENTO ao recurso.

Assinado digitalmente.

Carlos André Rodrigues Pereira Lima – Relator