



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

<b>Processo nº</b>	10725.000539/2004-89
<b>Recurso nº</b>	Voluntário
<b>Acórdão nº</b>	<b>2101-01.109 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária</b>
<b>Sessão de</b>	12 de maio de 2011
<b>Matéria</b>	IRPF - Ganho de capital
<b>Recorrente</b>	INÊS SIMÕES DE MELLO
<b>Recorrida</b>	FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2002

Ementa:

IRPF. GANHO DE CAPITAL. VALOR DE AQUISIÇÃO. BENFEITORIA. IN SRF N.º 84/01. INTELIGÊNCIA.

De acordo com o *caput* do art. 17 da IN SRF n.º 84/2001, podem integrar o custo de aquisição os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) comprovados mediante documentação hábil e idônea e (ii) incluídos na declaração de bens e direitos do alienante, muito embora, quanto a este último requisito, possam ser aceitos, excepcionalmente, valores devidamente comprovados que não tenham sido declarados.

IRPF. GANHO DE CAPITAL DECORRENTE DE DESAPROPRIAÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA.

“Não incide o imposto sobre a renda das pessoas físicas sobre os valores recebidos a título de indenização por desapropriação” (Súmula CARF n. 42).

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros do Colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário, para admitir para efeitos da composição do custo de aquisição os seguintes valores: (i) R\$ 231,53, a título de taxa paga ao CREA (fl. 472, após renumeração), relativa aos lotes 7 e 9 do Parque Francisco Alves Machado; (ii) R\$ 2.626,00, a título de honorários pagos pela corretagem (fl. 470), relativos aos lotes 7 e 9 do Parque Francisco Alves Machado; (iii) R\$ 28.331,00, a título de terraplenagem, construção de muros e calçamentos, incorridos com relação aos lotes n.ºs 06, 08 e 13 do Bairro da Glória; e (iv) R\$ 10.000,00, para cada um dos lotes 12, 13, 14, 15, 18, 19 e 20 do Parque Francisco Alves

Autenticado digitalmente em 10/06/2011 por ALEXANDRE NAKI NISHIOKA, Assinado digitalmente em 10/06/

2011 por ALEXANDRE NAKI NISHIOKA, Assinado digitalmente em 29/07/2011 por JOSE RAIMUNDO TOSTA SANTO

S

Emitido em 08/09/2011 pelo Ministério da Fazenda

Machado, bem como excluir da tributação o ganho de capital relativo ao lote n. 21, quadra F, da Granja dos Cavaleiros, em virtude da aplicação da Súmula CARF n. 42.

*(assinado digitalmente)*

JOSÉ RAIMUNDO TOSTA SANTOS

Presidente Substituto

*(assinado digitalmente)*

ALEXANDRE NAOKI NISHIOKA

Relator

Participaram do julgamento os Conselheiros José Raimundo Tosta Santos (Presidente Substituto), Alexandre Naoki Nishioka (Relator), Celia Maria de Souza Murphy, José Evande Carvalho Araujo (convocado), Maria Paula Farina Weidlich (convocada) e Gonçalo Bonet Allage.

## Relatório

Trata-se de recurso voluntário (fls. 531/541) interposto em 16 de julho de 2009 (fl. 531) contra acórdão proferido pela 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento no Rio de Janeiro II (RJ) (fls. 516/524), do qual o Recorrente teve ciência em 16 de junho de 2009 (fl. 530), que, por maioria de votos, julgou procedente em parte o auto de infração de fls. 221/223, lavrado em 30 de junho de 2004, em decorrência de falta de recolhimento do imposto sobre ganhos de capital, referente à alienação de bens imóveis, verificada no ano-calendário de 2001.

O acórdão recorrido teve a seguinte ementa:

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

Ano-calendário: 2001

GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL.

Podem integrar o custo de aquisição os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que, além de comprovados com documentação hábil e idônea, tenham sido incluídos na declaração de bens e direitos do alienante.

---

GANHO DE CAPITAL. DATA DA ALIENAÇÃO. ESCRITURA PÚBLICA.

A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena. Assim, a alegação apresentada de que a data de recebimento do preço de venda não é aquela constante do documento público deve ser acompanhada de prova robusta e concreta que não suscite quaisquer dúvidas acerca da forma como a operação se efetivou.

Lançamento Procedente em Parte” (fl. 516).

Não se conformando, o Recorrente interpôs o recurso voluntário de fls. 531/541, trazendo, em síntese, os seguintes argumentos, corroborando os já ventilados em sede de impugnação:

a) Com relação à Chácara n.º 15 – Parque Francisco Alves Machado:

a.1) lote de n.º 07 e 09: não concorda com a exclusão de dedução de despesas com cópias reprográficas, aquisição de colchões e taxa recolhida ao CREA, referindo-se, na verdade, a dispêndios com construções, amoldando-se, portanto, ao art. 17, I, “a”, da IN SRF n.º 84; afirma, ainda, que o rol contido nesse dispositivo não é taxativo, como se vê do inciso “h”;

- foi erroneamente excluída a despesa com corretagem (fl. 468), porquanto há expressa previsão legal, no inciso “c”;

- devem ser aceitos os documentos rejeitados por não conterem a discriminação da pessoa física compradora ou a data de sua emissão. Subsidiariamente, deve ser considerado o valor constante na certidão expedida pelo Cartório do 2º Ofício de Macaé, quando da averbação da referida construção;

a.2) lote de n.º 04: em 2000 foi celebrada promessa particular de compra e venda do imóvel, tendo sido ajustado que a parte remanescente do valor avençado seria paga no momento de lavratura da escritura de compra e venda, o que ensejaria o pagamento de outro DARF, motivo pelo qual o valor principal foi pago em 2000, e devidamente declarado em 2001, e a parte remanescente em 2001;

a.3) lotes de n.º 06 e 08: é irrelevante a ausência de registro desses dispêndios na DIRPF;

a.4) lote de n.º 13: Em relação a este imóvel, a i. Turma de Julgamento enganou-se ao afirmar que não houve declaração dos custos de aquisição, incluídos aqueles atinentes a benfeitorias.

b) com relação à Planilha n.º 10 – Lote n.º 21 – quadra F: novamente deve ser aplicado o entendimento de que despesas de água, luz e IPTU em atrasos podem e devem ser enquadradas na alínea “h” do artigo 17, I, IN SRF 84/01, em razão do emprego da expressão “etc.”, bem como a IN SRF 84 foi editada em momento posterior à Lei 9.532/97, deixando de exigir os requisitos formais daquela;

c) o acórdão recorrido foi omisso quanto às alegações de fls. 242/244, pugnando-se pela sua análise.

Acosta ao seu recurso voluntário os documentos de fls. 542/551.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Alexandre Naoki Nishioka, Relator

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço.

A questão debatida nos autos se cinge à análise de ganho de capital decorrente da alienação de bens e direitos pelo Recorrente, sem que tenha havido o recolhimento de imposto de renda sobre as verbas percebidas, questionando-se a matéria probatória acostada aos autos, em especial quanto (i) ao aproveitamento de dispêndios com construções para efeitos de determinação do valor de aquisição de bens imóveis e (ii) neste esteio, às hipóteses que se enquadrariam no art. 17 da IN SRF n.º 84/2001.

A tributação dos ganhos de capital percebidos por pessoas físicas está disciplinada pelos arts. 1º a 3º, e 8º, *caput*, da Lei n.º 7.713/88, *in verbis*:

“Art. 1º. Os rendimentos e ganhos de capital percebidos a partir de 1º de janeiro de 1989, por pessoas físicas residentes ou domiciliados no Brasil, serão tributados pelo imposto de renda na forma da legislação vigente, com as modificações introduzidas por esta Lei.

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

Art. 3º. O imposto incidirá sobre o rendimento bruto, sem qualquer dedução, ressalvado o disposto nos arts. 9º a 14 desta Lei.

...

Art. 8º Fica sujeito ao pagamento do imposto de renda, calculado de acordo com o disposto no art. 25 desta Lei, a pessoa física que receber de outra pessoa física, ou de fontes situadas no exterior, rendimentos e ganhos de capital que não tenham sido tributados na fonte, no País.”

Tal legislação foi sucessivamente alterada, permanecendo a mesma essência de tributação, como se depreende dos arts. 1º e 2º da Lei n.º 8.134/90; arts. 4º, 12, §1º, 52, §1º e 53, V, da Lei n.º 8.383/91; arts. 7º e 21 da Lei n.º 8.981/95 e art. 17 da Lei n.º 9.249/95, sem prejuízo do disposto pelos arts. 142 e 852 do Decreto n.º 3.000/99 (Regulamento do Imposto de Renda).

Compulsando-se os autos do recurso voluntário de fls. 531/541, percebe-se que diversas alegações quanto a diferentes terrenos foram feitas, cabendo analisá-las individual e pormenorizadamente.

1. Chácara n.º 15 – Parque Francisco Alves Machado

(i) Lotes de n.º 07 e 09:

A decisão recorrida, à fl. 519, reconheceu que o Recorrente, de fato, construiu casas nos lotes de n.º 07 e 09, como se denota das certidões emitidas pelo Cartório do 2º Ofício de Macaé, juntadas às fls. 266 e 377 dos autos vertentes.

Neste esteio, porém, o contribuinte se insurge quanto ao ponto da decisão recorrida que não aceitou parte das despesas apontadas como dispêndios incorridos na construção das referidas casas, porquanto limitou as despesas em R\$ 15.361,84 para o lote de n.º 07 e R\$ 32.305,71 para o de n.º 09.

Cabe tecer, neste ponto, breves esclarecimentos no que atine ao aproveitamento de gastos com construção para incorporação ao custo de aquisição quando da aquisição de terrenos, diminuindo, portanto, a base de cálculo para apuração do ganho de capital.

A legislação de regência, pois, é a Instrução Normativa nº 84/2001, da Secretaria da Receita Federal, que conceitua, inclusive, ganho de capital como “*a diferença positiva entre o valor de alienação de bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição*” (art. 2º).

Referida instrução normativa possui dispositivo específico sobre valores tidos por computáveis como custo, qual seja, o art. 17, *in verbis*:

“Art. 17. Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:

I - bens imóveis:

a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;

b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;

c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;

d) os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;

e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;

- f) o valor da contribuição de melhoria;
- g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;
- h) o valor do laudêmio pago, etc.;

II - outros bens ou direitos: os dispêndios realizados com a conservação e reparos, a comissão ou a corretagem quando não transferido o ônus ao adquirente, os juros e demais acréscimos pagos, etc.”

Como se depreende facilmente do *caput* do art. 17 supratranscrito, as benfeitorias realizadas no bem imóvel adquirido podem ser incluídas no custo de aquisição, mas desde que cumpram os dois requisitos **cumulativos** estabelecidos pela norma, a saber: (i) estejam respaldados por documentação hábil e idônea e (ii) constem da declaração de ajuste anual do contribuinte, no quadro relativo aos bens e direitos.

Da declaração de ajuste anual da contribuinte, conjunta com seu cônjuge, relativa ao ano-calendário de 2001, presente nos autos às fls. 31/44, percebe-se que os bens ora examinados foram declarados nos valores de R\$ 42.761,60 para o lote de n.º 07 e R\$ 53.196,89 para o lote de n.º 09, tendo a decisão recorrida limitado esses valores, respectivamente, a R\$ 15.361,84 e R\$ 32.305,71, restando não albergadas as despesas com cópias reprográficas (fls. 388 e 472), aquisição de colchões (fls. 425), honorários pelo serviço de corretagem prestado na venda do imóvel (fl. 468) e taxa recolhida ao CREA (fls. 470).

Como salientado alhures, a instrução normativa refere-se apenas às benfeitorias realizadas sobre o bem imóvel, sendo estas conceituadas pelo Professor Arnoldo Wald como “*acréscimos feitos à coisa que lhe aumentam o valor; podem ser necessárias, úteis e voluptuárias*” (WALD, Arnoldo. *Direito Civil – Direito das Coisas*. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 90).

E prossegue o invocado autor: “*São necessárias as despesas indispensáveis à conservação do objeto, incluindo não só os reparos, obras realizadas, como também os débitos pagos, por exemplo, os impostos e taxas. São úteis quando aumentam a utilidade da coisa sem ser imprescindíveis, e voluptuárias ou suntuárias quando tornam o objeto de maior valor, mais luxuoso, por exemplo, sem todavia ampliar a sua utilidade*” (Idem. p. 90).

De fato, segundo a definição trazida à colação acima, percebe-se que as taxas são enquadradas como benfeitorias necessárias, quando devidamente comprovadas. Na suscitada taxa devida ao CREA/RJ, tem-se que a Lei n.º 6.496/77 traz, em seus arts. 1º a 3º, a obrigatoriedade da chamada Anotação de Responsabilidade Técnica (“ART”) para todo contrato escrito ou verbal referente à execução de obras ou prestação de serviços de engenharia, arquitetura, nos seguintes termos:

“Art 1º. Todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à “Anotação de Responsabilidade Técnica” (ART).

Art 2º. A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.

§ 1º. A ART será efetuada pelo profissional ou pela empresa no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), de acordo com

---

Resolução própria do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

§ 2º. O CONFEA fixará os critérios e os valores das taxas da ART ad referendum do Ministro do Trabalho.

Art 3º. A falta da ART sujeitará o profissional ou a empresa à multa prevista na alínea "a" do art. 73 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e demais cominações legais."

A Resolução n.º 425/98, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), veio regulamentar o previsto na referida lei, sendo que o art. 8º estipula que as taxas devidas pelas ARTs são disciplinadas por resolução específica do CONFEA ("Art. 8º. Os valores das taxas devidas pelas ARTs são objetos de Resolução específica do CONFEA").

Ante o exposto, percebe-se que, de fato, o rol do art. 17 da IN SRF n.º 84/2001 não é taxativo, haja vista a menção na alínea "h" da palavra "etc.", mas o gasto incorrido, para poder ser incluído no custo de aquisição, deve ser considerado como benfeitoria.

Confira-se, nesta senda, o seguinte julgado do então Primeiro Conselho de Contribuintes:

"ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA – IRPF

Ano-calendário: 2002

NULIDADE DO LANÇAMENTO - Não padece de nulidade o lançamento que contém todos os requisitos exigidos na legislação processual.

LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA. EXAME DA  
LEGALIDADE/CONSTITUCIONALIDADE.

Não compete à autoridade administrativa de qualquer instância o exame da legalidade/constitucionalidade da legislação tributária, tarefa exclusiva do poder judiciário.

IRPF - GANHO DE CAPITAL - É de se manter o ganho de capital auferido com a alienação de bens ou direitos de qualquer natureza, quando esse ganho resulta da diferença positiva entre o valor de venda e o respectivo custo de aquisição atualizado monetariamente de conformidade com os índices previstos pela legislação de regência.

**GANHO DE CAPITAL - BENFEITORIAS - O custo das benfeitorias quando não tiverem sido deduzidos como despesa de custeio, na apuração do resultado da atividade rural, podem ser computados para efeito de apuração de ganho de capital, desde que devidamente comprovados. (§ 2º do art. 9º da IN SRF 84/01).**

MULTA - LANÇAMENTO DE OFÍCIO - ARGÜIÇÃO DE EFEITO CONFISCATÓRIO - As multas de ofício não possuem natureza confiscatória, constituindo-se antes em instrumento de desestímulo ao sistemático inadimplemento das obrigações tributárias, atingindo, por via de consequência, apenas os contribuintes infratores, em nada afetando o sujeito passivo cumpridor de suas

---

obrigações fiscais.” (1º Conselho de Contribuintes, 2ª Câmara, Recurso Voluntário n.º 158.663, Relator Conselheiro Eduardo Tadeu Farah, sessão de 04/02/2009)

Imperioso aceitar-se, portanto, a taxa paga ao CREA, no valor de R\$ 231,53 (fl. 472, após renumeração), assim como os honorários pagos a título de corretagem em virtude da aquisição do imóvel (fl. 470), no valor de R\$ 2.625,00, por haver expressa previsão na alínea “c” do art. 17 mencionado alhures. O mesmo não se aplica, entretanto, às despesas com cópias reprográficas, ou ainda à aquisição de colchões, tendo em vista não agregarem qualquer valor ao imóvel, sendo impossível considerá-los como benfeitorias.

No que tange às notas fiscais apensadas às fls. 290 a 292, 285, 287, 288, 294, 398, 389, 398, 399, 415, 416, 418, 419, 424, 428 a 433, 435, 438, 444, 445, 447 a 451, 463 a 466, 473 a 476, 479, 480, 486, 491, 499 a 503, 506 a 510, tem-se que, consoante a fl. 521 da decisão recorrida, não foram aceitas pelo fato de não discriminarem a pessoa física compradora ou a data da respectiva emissão, como preceitua o art. 61 da Lei n.º 9.532/97:

“Art. 61. As empresas que exercem a atividade de venda ou revenda de bens a varejo e as empresas prestadoras de serviços estão obrigadas ao uso de equipamento Emissor de Cupom Fiscal - ECF.

§ 1º. Para efeito de comprovação de custos e despesas operacionais, no âmbito da legislação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido, os documentos emitidos pelo ECF devem conter, em relação à pessoa física ou jurídica compradora, no mínimo:

a) a sua identificação, mediante a indicação do número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, se pessoa física, ou no Cadastro Geral de Contribuintes - CGC, se pessoa jurídica, ambos do Ministério da Fazenda;

b) a descrição dos bens ou serviços objeto da operação, ainda que resumida ou por códigos;

c) a data e o valor da operação.

§ 2º. Qualquer outro meio de emissão de nota fiscal, inclusive o manual, somente poderá ser utilizado com autorização específica da unidade da Secretaria de Estado da Fazenda, com jurisdição sobre o domicílio fiscal da empresa interessada.”

Nesse diapasão, não pode prosperar o entendimento perpetrado pela Recorrente de que a IN SRF n.º 84/01, editada em momento posterior à referida lei, não trazia exigências dessa natureza.

Isso porque, em primeiro lugar, as instruções normativas são normas hierarquicamente inferiores às leis ordinárias, caso da Lei n.º 9.532/97, motivo pelo qual sua competência se limita à interpretação da lei, sendo-lhe vedado legislar em sentido estrito, criando obrigações ou deixando de definir fatos como tais, sob pena de extrapolar sua competência. Além disso, compulsando seus termos, chega-se à conclusão de que o *caput* do art. 17 fala em “documentação hábil e idônea”, remetendo-se necessariamente à previsão deste art. 61, sendo vedada qualquer interpretação no sentido de que a instrução normativa deixou de prever os aludidos requisitos.

Por fim, é cediço que, nos termos do art. 144 do CTN, o lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que

---

posteriormente modificada ou revogada, motivo pelo qual é aplicável aos fatos geradores *in casu* o previsto na Lei 9.532/97, vigente à época dos fatos.

Em virtude do exposto, não há reparos a fazer neste ponto quanto à decisão recorrida e, bem assim, com relação às Notas Fiscais às fls. 285, 287, 288 e 294, que, conforme demonstra planilha às fls. 98/99, foram consideradas para cálculo do custo de aquisição dos lotes 37 e 38 do Bairro da Glória.

Por derradeiro, ainda no tocante aos lotes de n.º 07 e 09, tem-se que o valor da construção constante do registro imobiliário, informado quando da averbação no registro de imóveis, não deve ser aceito como prova, como sugeriu a Recorrente e rejeitado também pela decisão recorrida, porquanto a lei é clara ao estabelecer, como visto adrede, que as condições para que seja admitido são (i) informação na declaração de bens e (ii) amparo em documentação hábil e idônea.

Cumpre trazer à baila, nesse exato sentido, o seguinte julgado deste 1º Conselho de Contribuintes:

“CUSTO - BENFEITORIA EM IMÓVEIS - A aceitação dos custos das benfeitorias pela legislação tributária está condicionada à comprovação através de documentação hábil e idônea, não se admitindo o uso de custos estimados, ainda que baseados em laudos e certidões. A averbação em cartório, de benfeitoria em imóveis, mesmo baseada em laudo não dispensa a guarda da documentação que deu origem aos custos pelo prazo concedido à Fazenda Pública para rever e se for o caso homologar o lançamento. (Lei nº 5.172/66, arts. 149 e 150). ATOS CARTORIAIS - FÉ PÚBLICA - O tabelião quando dá fé a um documento, averbação de benfeitorias, diz respeito a conter a expressão da vontade da parte que perante ele comparece, quanto ao conteúdo, mesmo que baseado em laudo técnico, mormente em relação ao valor nela inserido, depende de comprovação, podendo ser rejeitado pela autoridade lançadora, mediante processo regular, principalmente quando os documentos que justificariam tais custos deixaram de ser apresentados à autoridade tributária e também ao tabelião.” (1º Conselho de Contribuintes, 2ª Câmara, Acórdão n.º 102-40.048, Relator Conselheiro José Clóvis Alves, sessão de 15/05/1996)

(ii) Lote n.º 04:

Apesar de repisar os argumentos ventilados em sede de impugnação quanto à data da venda deste imóvel, a Recorrente, à fl. 536, aduz que de fato a venda ocorreu em 14/12/2000, devidamente declarada na DIRPF relativa ao ano-calendário de 2000, sendo que no ano-calendário de 2001 ocorreu a lavratura da escritura definitiva de compra e venda, porquanto em atenção à promessa de compra e venda celebrada em 2000 restou acordado entre as partes que o saldo remanescente seria pago quando da lavratura da escritura.

Em que pese a juntada da declaração de ajuste anual de 2001, e do respectivo DARF de recolhimento do imposto, como se infere da fl. 542, não há mudanças no panorama da situação da Recorrente, quando comparado com a decisão ora combatida.

Confira-se o que restou consignado pelo il. Julgador *a quo*:

“Ressalte-se ainda a existência de demonstrativo de apuração de ganho de capital na DIRPF/2002, acompanhado do recolhimento do respectivo imposto, consignando data e valor de alienação em consonância com a escritura de compra e venda (fls. 77/78).

No entanto, na tentativa de demonstrar que a data de alienação do imóvel não foi agosto de 2001, a interessada apresenta em relação ao mesmo imóvel um segundo demonstrativo de apuração em que consta 14/12/2000 como data de alienação (fl. 316), acompanhado do respectivo DARF, recolhido em janeiro de 2001.”

(iii) Lotes n.º 12, 13, 14, 15, 18, 19 e 20

A Recorrente reitera, neste ponto, o pleito de que sejam considerados os gastos com terraplenagem, construção de muros e calçamentos para efeitos de custo de aquisição, que elevariam os valores unitários para R\$ 10.000,00, totalizando R\$ 70.000,00 para os sete lotes.

A meu ver, merece reforma a decisão recorrida quanto a essa questão. O julgador *a quo* aduziu ser decorrência lógica da exegese do *caput* do art. 17 da IN SRF n.º 84/01 que somente podem integrar o custo de aquisição as benfeitorias que se limitem ao valor registrado na declaração de bens do alienante. Assim, a seu ver, se as benfeitorias, para serem consideradas e aceitas como tais devem constar da declaração, restaria forçoso concluir que serão aceitas tão-somente as constantes da declaração.

Ora, a limitação constante do art. 17 da IN SRF n.º 84/01 não possui fundamento, essencialmente por dois motivos: (i) não há nenhum dispositivo legal que limite o custo de aquisição aos valores declarados na declaração de ajuste, portanto entendimento no sentido contrário acarreta ofensa ao princípio da legalidade; (ii) ainda que assim não fosse, interpretar a IN 84/01 no sentido de vedar ao contribuinte a comprovação efetiva dos custos de aquisição seria violar a legalidade estrita e a tipicidade, por meio da vulneração ao princípio da verdade material.

Diante do exposto, restando devidamente comprovados os gastos incorridos pela contribuinte, exatamente como se deu no presente caso, faz-se mister aceitá-los, elevando, destarte, os valores unitários para R\$ 10.000,00, totalizando R\$ 70.000,00 para os sete lotes supramencionados.

2. Lotes n.º 06, 08, 09 e 13 – Bairro da Glória

(i) Lote n.º 09:

A Recorrente, como reconhecido pela própria decisão recorrida, recolheu em duplicidade o imposto decorrente de ganho de capital auferido na alienação deste imóvel, consoante DARFs de fls. 309 e 310.

O pedido de compensação/restituição, contudo, exige via própria, qual seja, apresentação de Declaração de Compensação por meio do programa fornecido pela Receita Federal PER/DCOMP - Pedido Eletrônico de Restituição, Ressarcimento ou Reembolso e Declaração de Compensação, não podendo, destarte, ser apreciado nos presentes autos.

(ii) Lotes n.º 06, 08 e 13:

Os motivos de insurgências são os mesmos aduzidos com relação aos Lotes n.º 12, 13, 14, 15, 18, 19 e 20 da Chácara n.º 15 – Parque Francisco Alves Machado, portanto ressalto as considerações ponderadas anteriormente, que resultam na aceitação das notas fiscais de fls. 326 a 328, todas emitidas em 10/06/2001, no valor total de R\$ 28.331,00.

### 3. Lote n.º 21 – Quadra F – Granja dos Cavaleiros

Com relação a este imóvel, a escritura pública de fl. 215 comprova que houve desapropriação amigável, tendo a Recorrente recebido R\$ 550.000,00 no ano de 2001, sendo que a fiscalização considerou como custo de aquisição o valor de R\$ 274.400,00, com a adição ao valor pago pela interessada na compra do imóvel do ITBI incidente e a taxa de corretagem. Descontando-se o valor recolhido, restaram R\$ 4.590,00, que foram lançados, sendo que a Recorrente contesta tais montantes, pleiteando seja o custo de aquisição elevado para R\$ 305.000,00.

No que se refere a este aspecto, as alegações da Recorrente ficaram prejudicadas em virtude da edição da Súmula CARF n. 42, segundo a qual:

“Não incide o imposto sobre a renda das pessoas físicas sobre os valores recebidos a título de indenização por desapropriação” (Súmula CARF n. 42).

Assim, ainda que por fundamento diverso, o recurso deve ser provido para excluir da tributação o ganho de capital decorrente da desapropriação do lote n. 21, quadra F, da Granja dos Cavaleiros, levada a efeito por meio da escritura pública de fl. 215, nos termos do Decreto Municipal n. 084/2001, 12/09/2001.

Por fim, quanto à alegação de omissão do acórdão recorrido sobre o pleito de fls. 242/244, reforce-se que, reconhecido o pagamento em duplicidade pelo contribuinte, a via adequada para pleitear sua restituição é a da Declaração de Compensação, não cabendo a análise nos presentes autos. No que atine à venda do imóvel situado à Rua João Alves J. Saldanha n.º 164, de fato ela se deu em 2000, e não em 2001.

Pelo exposto, voto no sentido de DAR PARCIAL provimento ao recurso voluntário, para admitir para efeitos da composição do custo de aquisição os seguintes valores: (i) R\$ 231,53, a título de taxa paga ao CREA (fl. 472, após renumeração), relativa aos lotes 7 e 9 do Parque Francisco Alves Machado; (ii) R\$ 2.626,00, a título de honorários pagos pela corretagem (fl. 470), relativos aos lotes 7 e 9 do Parque Francisco Alves Machado; (iii) R\$ 28.331,00, a título de terraplenagem, construção de muros e calçamentos, incorridos com relação aos lotes n.ºs 06, 08 e 13 do Bairro da Glória; e (iv) R\$ 10.000,00, para cada um dos lotes 12, 13, 14, 15, 18, 19 e 20 do Parque Francisco Alves Machado, bem como excluir da tributação o ganho de capital relativo ao lote n. 21, quadra F, da Granja dos Cavaleiros, em virtude da aplicação da Súmula CARF n. 42.

*(assinado digitalmente)*

ALEXANDRE NAOKI NISHIOKA

Relator

