



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

Processo n° 10872.000124/2010-60
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2401-006.234 – 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 7 de maio de 2019
Matéria IRPF - GANHO DE CAPITAL - CUSTO DE AQUISIÇÃO
Recorrente JOSÉ AUGUSTO DE SOUZA ROLIM
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2006

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. SALDO FINANCIADO.

Para fins de apuração do ganho de capital, podem integrar o custo de aquisição do imóvel alienado as prestações pagas em razão da transferência da obrigação relativa ao saldo devedor do financiamento, quando comprovadas com documentação hábil e idônea.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao recurso voluntário para acrescentar ao custo de aquisição do imóvel alienado o montante de R\$ 88.374,14, para fins de apuração do ganho de capital.

(assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(assinado digitalmente)

Cleberson Alex Friess - Relator

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Miriam Denise Xavier, Cleberson Alex Friess, Luciana Matos Pereira Barbosa, Rayd Santana Ferreira, Andréa Viana Arrais Egypto, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite e Marialva de Castro Calabrich Schlucking.

Relatório

Cuida-se de recurso voluntário interposto em face da decisão da 19ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento no Rio de Janeiro I (DRJ/RJ1), por meio do Acórdão nº 12-54.450, de 04/04/2013, cujo dispositivo considerou parcialmente procedente a impugnação apresentada, mantendo em parte o crédito tributário lançado (fls. 84/88):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2007

GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS.

A transferência patrimonial, por valores superiores ao que consta na correspondente DIRPF, sujeita-se à incidência do imposto de renda devido a título de ganho de capital.

Impugnação Procedente em Parte

Extrai-se do Termo de Verificação Fiscal que foi lavrado auto de infração relativo ao Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF), acrescido de juros de mora e multa de ofício, decorrente de ganho de capital na alienação do apartamento nº 2002, localizado na Avenida General Felicíssimo Cardoso, 835, Rio de Janeiro (RJ), no ano-calendário de 2006 (fls. 47/59).

O contribuinte foi cientificado da autuação e impugnou a exigência fiscal em 21/07/2010 (fls. 48 e 61/62).

Intimado por via postal em 02/05/2013 da decisão do colegiado de primeira instância, o recorrente apresentou recurso voluntário no dia 03/06/2013, em que alega os seguintes argumentos de fato e direito (fls. 89/91 e 93/94):

(i) o imóvel vendido era o único de propriedade do requerente, motivo pelo qual é aplicável a isenção na alienação de imóvel por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00; e

(ii) de outro modo, a fiscalização não considerou como custo de aquisição do imóvel alienado as parcelas pagas de financiamento, no valor total de R\$ 88.374,14, conforme documentos/recibos.

Em 03/10/2013, o recorrente protocolou petição contendo documentos adicionais para contrapor a autuação fiscal (fls. 103/119).

É o relatório.

Voto

Conselheiro Cleberson Alex Friess - Relator

Juízo de admissibilidade

Uma vez realizado o juízo de validade do procedimento, verifico que estão satisfeitos os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário e, por conseguinte, dele tomo conhecimento.

Mérito

Em primeiro lugar, o recorrente pleiteia a isenção do imposto de renda na alienação do único imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995:

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.

Acontece que a documentação acostada aos autos não confirma o direito à isenção do imposto de renda.

Com efeito, o imóvel residencial foi alienado pelo contribuinte em 10/10/2006, conforme instrumento de compromisso de compra e venda, no valor de R\$ 350.000,00. A escritura definitiva foi lavrada em 15/12/2006 (fls. 28/30 e 33/36).

Em relação ao ano de 2006, o contribuinte informou como bens e direitos 50% de um apartamento na Rua Professora Coutinho Fróis nº 111 e um terreno localizado no Marina Porto Búzios, de acordo com o respectivo quadro da Declaração de Ajuste Anual, exercício de 2007 (fls. 04/06).

Quanto ao primeiro imóvel, afirmou que havia feito doação informal às suas filhas (fls. 61/62). No entanto, a doação de imóvel se faz por escritura pública ou instrumento particular. Apenas para bens móveis e de pequeno valor é válida a doação verbal.¹ Logo, o recorrente continuava titular do apartamento, mesmo que em comunhão ou condomínio de proprietários.

Já para o segundo imóvel, o recorrente juntou cópia de certidão do 1º Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio (RJ), cujo documento atesta como proprietário do terreno a empresa "A Rural e Colonização S/A". Todavia, a mesma certidão trás a ressalva que o imóvel pertence a outra serventia, desde 26/05/2000, não se possuindo dados sobre os atos de registro

¹ Art. 541 do Código Civil, veiculado pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

e averbações a partir dessa data (fls. 105). Portanto, o documento não é hábil para refutar a própria declaração de rendimentos do contribuinte de que o terreno lhe pertencia no ano de 2006.

Por tais razões expostas, o imóvel alienado pelo contribuinte não era o único que possuía na data do fato gerador, o que impede o benefício fiscal.

Como segundo ponto de defesa, o recorrente alega que o custo total de aquisição do imóvel alienado é igual a R\$ 173.374,14, sendo R\$ 85.000,00 pagos ao mutuário e o saldo devedor de R\$ 88.374,14 pagos diretamente à Gafisa Imobiliária S/A, que detinha a hipoteca do imóvel.

É sabido que para fins fiscais o contrato particular firmado entre o mutuário e o novo adquirente é instrumento legalmente válido para configurar a cessão de direitos sobre o imóvel.

Em 18/07/1998, efetivou-se a assinatura de instrumento particular de promessa de cessão de direitos sobre um contrato de promessa de compra e venda firmado em 23/09/1993, relativamente ao apartamento nº 2002 do Edifício Casablanca - Residence Service, localizado na Avenida General Felicíssimo Cardoso nº 835, Rio de Janeiro (RJ). O imóvel acima estava gravado com hipoteca em nome de instituição financeira, constando como partes contratantes Fanny Israel e José Augusto de Souza Rolim, respectivamente, na condição de outorgante e outorgado. (fls. 69/74).

O preço total representou a quantia de R\$ 173.374,14, mediante o pagamento de R\$ 85.000,00 diretamente ao outorgante e o restante, no valor de R\$ 88.374,14, à Gafisa Imobiliária S/A, através do compromisso de quitação do saldo devedor do financiamento do imóvel.

Na sequência dos atos, em 21/09/1998, foi lavrada a escritura de cessão de direitos a transmissão dos direitos e obrigações sobre tal imóvel ao novo adquirente, José Augusto de Souza Rolim, com participação do interveniente Gafisa Imobiliária S/A (fls. 21/27).

Da leitura de tal documento, o preço certo e ajustado pago ao cedente/mutuário foi de R\$ 85.000,00, já anteriormente quitado. Adicionalmente, o cessionário José Augusto de Souza Rolim assumiu todos os direitos e as obrigações derivados do saldo devedor do financiamento do imóvel (Cláusula Terceira).

A transmissão dos direitos sobre o imóvel residencial ao contribuinte, ora recorrente, não ficou subordinada à cláusula suspensiva, apenas a averbação definitiva referente à compra e venda ficou pendente do pagamento integral do saldo devedor do financiamento (Cláusula Quarta).

Após o protocolo do recurso voluntário, o recorrente anexou cópias dos extratos de pagamentos do financiamento do imóvel, com o propósito de certificar o adimplemento do contrato com a instituição financeira (fls. 106/119).

Na aquisição de imóvel com pagamento parcelado, os valores efetivamente pagos no financiamento integram o custo de aquisição. Os documentos são hábeis e suficientes para comprovar o pagamento pelo recorrente da quantia de até R\$ 88.374,14 ao longo dos

anos-calendário, conforme pleiteado no recurso voluntário, observado que a liquidação do saldo devedor deu-se antes da data da alienação do imóvel em 10/10/2006.

Como regra geral, existe limitação no processo administrativo fiscal para a juntada da prova em momento posterior à impugnação, autorizada apenas em situações específicas (art. 16, § 4º, do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972). Porém, convém relativizar a limitação temporal à produção da prova naqueles casos de apresentação de documentos conclusivos sobre as razões de defesa.

De fato, não é recomendável persistir em um lançamento que claramente não se coaduna como os princípios da legalidade tributária e verdade material no tocante à manutenção integral do crédito tributário, instaurando possivelmente litígio judicial desfavorável à Administração Tributária.

Na apuração do ganho de capital, a autoridade fiscal avaliou como custo de aquisição do imóvel tão somente o valor de R\$ 85.000,00. Nada obstante, resta evidente que o montante do custo é equivalente a R\$ 173.374,14, pois deve incluir as prestações referentes ao financiamento.

Considera-se como data de aquisição do imóvel o dia 21/09/1998, a mesma adotada pelo agente fiscalizador, eis que corresponde à concretização da transmissão dos direitos sobre o imóvel, decorrente da escritura de cessão de direitos.

Portanto, ao custo de aquisição do imóvel alienado, para fins de apuração do ganho de capital, cabe acrescentar o montante de R\$ 88.374,14.

Conclusão

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso voluntário e, no mérito, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para acrescentar ao custo de aquisição do imóvel alienado o montante de R\$ 88.374,14, para fins de apuração do ganho de capital.

É como voto.

(assinado digitalmente)

Cleberson Alex Friess