



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

Processo n.º : 11050.000636/99-78
Recurso n.º : 136.366
Matéria : IRPF – EXS.: 1996 e 1997
Recorrente : OSCAR ACOSTA
Recorrida : 4.ª TURMA/DRJ PORTO-ALEGRE/RS
Sessão de : 11 DE NOVEMBRO DE 2004
Acórdão .n.º : 102-46.554

IRPF – EXS. 1996 e 1997 - DECLARAÇÃO INEXATA - GANHO DE CAPITAL
- O ganho de capital havido na venda de imóvel é tributado na forma do artigo 3.º, § 2.º da lei n.º 7.713, de 1988, com as alterações promovidas pelos artigos 18 da lei n.º 8134, de 1990, e 21, da lei n.º 8.981, de 1995.

PROVA - CRITÉRIOS - Comprovado que o contrato trazido para suporte ao custo do imóvel tem as mesmas características e fundamentos daquele que serviu de base para o preço de alienação, em detrimento da correspondente Escritura Pública de Compra e Venda, deve o primeiro, também, ser mantido para fins de cálculo do ganho de capital.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por OSCAR ACOSTA.

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


ANTONIO DE FREITAS DUTRA
PRESIDENTE


NAURY FRAGOSO TANAKA
RELATOR

FORMALIZADO EM:

03 DEZ 2004

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros LEONARDO HENRIQUE MAGALHÃES DE OLIVEIRA, JOSÉ OLESKOVICZ, EZIO GIOBATTI BERNARDINIS, JOSÉ RAIMUNDO TOSTA SANTOS e GERALDO MASCARENHAS LOPES CANÇADO DINIZ. Ausente, justificadamente, a Conselheira MARIA GORETTI DE BULHÕES CARVALHO.



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

Processo nº. : 11050.000636/99-78
Acórdão nº. : 102-46.554

Recurso nº. : 136.366
Recorrente : OSCAR ACOSTA

RELATÓRIO

Litígio decorrente do inconformismo do contribuinte com a decisão de primeira instância consubstanciada no Acórdão DRJ/POA n.º 02.157, de 14 de março de 2003, fls. 72 a 79, na qual a exigência tributária formalizada pelo Auto de Infração, de 13 de abril de 1999, fls. 1 a 9, com crédito de R\$ 24.197,03, foi considerada, por unanimidade de votos, procedente.

As infrações que integraram o feito decorreram da falta de cálculo e recolhimento de **ganho de capital** havido nos meses de maio, agosto e novembro do ano-calendário de 1995, e fevereiro do ano-calendário de 1996, pela venda de imóvel residencial e respectivo terreno para Augusto Aguiar Correa.

Para cálculo do ganho de capital, a Autoridade Fiscal utilizou o preço de aquisição efetivada em Agosto de 1994, por R\$ 8.000,00, constante da matrícula do imóvel, n.º 37.646, fl. 19. Observe-se que, nesse documento, o valor de avaliação para fins de ITBI, foi de R\$ 45.042,00. O valor considerado para a venda foi aquele que integrou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, de R\$ 70.000,00, no qual ajuste para recebimento de R\$ 40.000,00, no ato, e de três parcelas de R\$ 10.000,00, em 25 de agosto e 25 de novembro desse ano, e outra em 25 de fevereiro de 1996. Ressalte-se que na escritura de compra e venda, de 22 de maio de 1996, juntada à peça impugnatória, o valor da transação foi de R\$ 40.000,00, que constou como recebido em momento anterior, fls. 61 e 62.

O contribuinte impugnou a exigência trazendo argumentos de que a aquisição não ocorreu efetivamente na data da escritura, mas em Agosto de 1993, e pelo preço de CR\$ 22.000.000,00, a pagar até 16 de junho de 1994, conforme Recibo do Vendedor, fl. 32. Este documento é uma cópia não autenticada, datada de 16 de



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

Processo nº. : 11050.000636/99-78
Acórdão nº. : 102-46.554

junho de 1994, assinada por José Antonio de Farias Chagas (vendedor), pelo contribuinte e sua esposa e uma testemunha; nele consta o recebimento, pelo vendedor, da quantia de CR\$ 22.000.000,00 na data em que lavrado o dito recibo, e correspondente à venda do imóvel – residência e terreno.

Alegado que a obtenção do preço de aquisição de R\$ 8.000,00 decorreu da conversão dos CR\$ 22.000.000,00 pela URV de 2.750,00. Ainda, que dada a amizade havida entre o vendedor e o comprador, efetuou reforma após a aquisição do imóvel e para esse fim os documentos foram emitidos em nome do proprietário anterior, mediante serviços de um procurador, fl. 38, conforme instrumento particular que tem data de 29 de julho de 1994.

Finalizada a peça impugnatória com solicitação no sentido de que o preço de aquisição fosse considerado como CR\$ 22.000.000,00, pagos no mês de Junho de 1994, e pedido pela inclusão, no custo do imóvel, do valor da reforma realizada, sem, no entanto, identificar quanto foi gasto. A reforma seria justificada e comprovada pelas declarações de pessoas que conheceram essa atitude, e de empresas que lhe forneceram materiais.

Conforme citado no início, sendo o feito julgado em primeira instância a exigência de crédito tributário foi mantida, por unanimidade de votos, pelo colegiado da Quarta Turma da DRJ/POA, fls. 72 a 79.

Nesse voto, o Relator considerou a Escritura Pública de Compra e Venda como documento hábil para manter o preço de aquisição em R\$ 8.000,00 e na data de 29 de agosto de 1.994, em detrimento do Recibo apresentado pelo contribuinte. Justificada a posição por ser este um documento oficial e não haver outras provas para viabilizar a sobreposição do segundo.

Rejeitada a inclusão dos custos de reforma em razão da falta de documentos para a comprovação. Informado que os laudos juntados não se prestam para a prova porque efetuados por imobiliárias, e têm por referência preço de mercado em anos posteriores à aquisição. Considerado desnecessário o pedido de perícia,



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

Processo nº. : 11050.000636/99-78
Acórdão nº. : 102-46.554

além de ser esclarecido sobre os requisitos do artigo 16, do Decreto n.º 70.235, de 1972.

Esses, em síntese, os motivos e fundamentos que integraram a decisão de primeira instância.

Não satisfeito com a dita decisão, o contribuinte outorgou poderes para Lázaro Martins Acosta representá-lo perante à Secretaria da Receita Federal em 16 de abril de 2003, fl. 83, e este interpôs recurso voluntário dirigido ao E. Primeiro Conselho de Contribuintes, fls. 84 a 87, no qual informado sobre os dados do imóvel, a reforma, o acréscimo da área, de 195,54 m² para 317,74 m², sendo que esta última teria motivado a valorização do imóvel para mais de R\$100.000,00 conforme indicado nos laudos juntados à Impugnação.

A disparidade no valor de R\$ 8.000,00, a título de preço de aquisição considerado no cálculo do ganho de capital, em relação à área do imóvel de 317,74 m² também constituiu motivo para que fosse pedida alteração no dito custo. Argüiu que a reforma foi realizada em nome do proprietário anterior em razão de não haver transmissão do imóvel.

Demonstrada a boa fé do contribuinte por ter formalizado a transação de venda por R\$ 40.000,00, e informado na declaração de bens o valor de R\$ 70.000,00.

Protesto pela utilização de posição equânime na ação do Fisco, pois *“com finalidade de onerar a situação do recorrente, atribui valor à declaração unilateral em detrimento do escrito público, enquanto que se nega a utilizar o mesmo procedimento para efeito de aceitar a versão do recorrente.”*

Essas as alegações que integraram a peça recursal.

O feito teve por suporte os artigos 3.º, §§ 2.º e 3.º e 16 a 21, da lei n.º 7.713, de 1988, 18, da lei n.º 8.134, de 1990, 7.º e 21 da lei n.º 8.981, de 1995, e 3.º e 11, da lei n.º 9.250, de 1995. A penalidade de ofício os artigos 4.º, I, da lei n.º 8.218, de



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

Processo nº : 11050.000636/99-78

Acórdão nº : 102-46.554

1991, 44, I, da lei n.º 9.430, de 1996 c/c artigo 106, II, "c", da lei n.º 5.172, de 1966. Os juros de mora, o artigo 13, da lei n.º 9.065, de 1995.

Arrolamento de bens, fls. 88 a 94.

É o Relatório.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name of the reporting officer.



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

Processo nº : 11050.000636/99-78
Acórdão nº : 102-46.554

VOTO

Conselheiro NAURY FRAGOSO TANAKA, Relator

Atendidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso e profiro voto.

Uma das questões a decidir tem referência nos critérios que possibilitem ou inviabilizem a admissão das provas trazidas ao processo. A outra, diz respeito ao posicionamento equânime, ou seja, ou se aceita, apenas, documento público para custos, aquisição e venda, ou, admite-se os documentos particulares para todas essas transações.

O recorrente deseja que sejam consideradas a reforma efetuada pelo sujeito passivo a partir da aquisição, que teria sido em Agosto de 1993, e o preço de aquisição, de CR\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de cruzeiros reais), pago em Agosto de 1993, que teria suporte no Recibo anexado.

Esta solicitação veio fundamentada no Recibo emitido por José , Antonio de Farias Chagas, fl. 32, de 16 de junho de 1994, no qual a quitação do citado valor ocorre na mesma data .

Como o documento é assinado pelo comprador, vendedor e uma testemunha, tem validade jurídica entre as partes e prova a quitação da referida obrigação, mas os efeitos perante terceiros somente são produzidos com o registro público, nos termos do Código Civil, vigente na época¹.

¹ Lei n.º 3.071, de 1916 – CC - Art. 135. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na disposição e administração livre de seus bens, sendo subscrito por 2 (duas) testemunhas, prova as obrigações convencionais de qualquer valor. Mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros (art. 1.067), antes de transcrito no Registro Público.

Parágrafo único. A prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caráter legal.



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

Processo nº. : 11050.000636/99-78

Acórdão nº. : 102-46.554

A afirmativa contida no teor do Recibo sobre a quitação ter ocorrida na mesma data de emissão, é contrária à tese da defesa, porque nesta, a aquisição teria ocorrido em Agosto de 1993 e viria a ser formalizada em Agosto de 1994. Também nesse período teria ocorrido a dita reforma, na qual os documentos estariam em nome do vendedor em razão da propriedade ter permanecido em nome deste último.

Outro documento contrário à tese da defesa é o Instrumento Particular de Procuração, no qual José Antonio de Farias Chagas – vendedor – outorga poderes a Aimoré da Cunha Moran, para representá-lo junto à repartições públicas e administrativas, fl. 38, que tem data de 29 de julho de 1994, com firma reconhecida em 2 de agosto desse ano.

Considerando que conforme informado na Impugnação, fl. 28, *“todo o trâmite administrativo para feitura da obra foi realizado em nome do vendedor, através de procurador (vide docs. 4), mas o imóvel já era do Sr. Oscar e este residia nele com sua família, (...). Tão logo aprovada administrativamente a planta, o Sr. Oscar fez reformas estruturais no imóvel... ”*, a outorga de poderes em 29 de julho de 1994, somente pode conduzir à interpretação de que a reforma considerada não ocorreu no ano de 1993, mas a partir de julho de 1994. Sendo a documentação autorizativa da reforma viabilizada por intermédio de um procurador e este somente teve os poderes para esse fim em julho de 1994, é certo que a obra foi autorizada após essa data e os gastos ocorreram a partir dela. Assim, a tese da defesa quanto à data de aquisição em 1993, fica prejudicada.

As declarações e os laudos que acompanharam a peça impugnatória, pelos motivos já expostos na decisão *a quo*, não se prestam para comprovar custos de reformas e constituem mero indício de que pode ter ocorrido uma reforma no imóvel.

Assim, as alegações trazidas em primeiro plano na peça recursal não têm força legal para alterar os valores considerados pela Autoridade Fiscal a título de custo de aquisição do imóvel.



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

Processo nº : 11050.000636/99-78
Acórdão nº : 102-46.554

O segundo e último questionamento diz respeito à coerência na atitude da Autoridade Fiscal e do colegiado julgador *a quo*. Essa falha decorre do fato de ter sido acolhido o contrato particular para fins de compor o preço de venda, em detrimento da escritura pública, enquanto para fixar o preço do custo do imóvel somente foi aceito a escritura pública e rejeitado o contrato representado pelo Recibo, fl. 32.

Verifica-se que tanto o contrato de venda como o recibo de aquisição foram confirmados pelas declarações de bens do contribuinte, fls. 13, e 10-verso.

A declaração do exercício de 1996, ano-calendário de 1995, conteve valor de aquisição para esse bem, na coluna relativa ao ano-calendário de 1994, de R\$ 13.938,72. Investigando de onde foi obtido, porque não coincidente com aquele da escritura – R\$ 8.000,00 – nem com o outro identificado no Recibo – de CR\$ 22.000.000,00 – verifica-se que decorreu deste último, pois CR\$ 22.000.000,00 em junho de 1994, correspondia a 20.598,09 Unidades Fiscais de Referência – UFIR (pela conversão com a UFIR mensal de junho – CR\$ 1.068,06) e que atualizado na declaração de bens pela UFIR de R\$ 0,6767, resultou em R\$ 13.938,72. Decorre, então, que o valor constante do Recibo corresponde ao valor declarado.

Considerando que o processo não contém pagamento relativo à venda apurada pela Autoridade Fiscal, conclui-se que a validade do correspondente contrato, fl. 20, foi extraída do fato de ter o contribuinte apresentado esse documento quando solicitado pela primeira, e declarado o valor nele praticado, fl. 13, que é distinto da escritura pública de venda (R\$ 70.000,00 em lugar de R\$ 40.000,00, fl. 61).

Assim, por coerência de procedimentos, e pelo fato de ter o contribuinte declarado o valor pretendido a título de custo, tempestivamente, deve o mesmo prevalecer em detrimento daquele da Escritura Pública.

Em conseqüência, o cálculo do ganho de capital deve ser feito, como segue:

Custo do imóvel – CR\$ 22.000.000,00



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

Processo nº : 11050.000636/99-78
Acórdão nº : 102-46.554

Conversão para UFIR - » [CR\$ 22.000.000,00 / CR\$ 1.068,06 (UFIR de Junho/1994)

- » CR\$ 20.598,09 UFIR

Custo do imóvel na data da venda, em Reais, é obtido do custo em UFIR multiplicado pelo valor da UFIR no trimestre da venda: R\$ 0,7061⁽²⁾.

Custo da venda em Reais: 20.598,09 UFIR x R\$ 0,7061/UFIR = R\$ 14.544,31

Então, o ganho de capital será o preço de venda deduzido do custo em Reais: R\$ 70.000,00 – R\$ 14.544,31 = R\$ 55.455,69

Como o valor da venda foi de R\$ 70.000,00, em Maio de 1.995, esse ganho equivale a 79,22 %.

Logo, a tributar sobre cada parcela recebida:

| Mês do Recebimento | Valor Recebido | Percentual do Ganho | Ganho de Capital |
|--------------------|----------------|---------------------|------------------|
| 05/95 | R\$ 40.000,00 | 79,22% | R\$ 31.688,00 |
| 08/95 | R\$ 10.000,00 | 79,22% | R\$ 7.922,00 |
| 11/95 | R\$ 10.000,00 | 79,22% | R\$ 7.922,00 |
| 02/96 | R\$ 10.000,00 | 79,22% | R\$ 7.922,00 |

Dessarte, voto no sentido de dar provimento parcial ao recurso para acolher a alegação do recorrente quanto à coerência a respeito da validade jurídica dos documentos acostados ao processo, e ter como custo de aquisição do imóvel, o

² Conforme Portaria MF 124 - 29/03/95.



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

Processo nº. : 11050.000636/99-78
Acórdão nº. : 102-46.554

valor constante do Recibo de fl. 32. Em razão dessa posição, deve a exigência ter por suporte os valores constantes do parágrafo anterior.

É como voto.

Sala das Sessões - DF, em 11 de novembro de 2004.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Naury', with a large, sweeping flourish extending to the right.

NAURY FRAGOSO TANAKA