



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

**Processo n°** 11080.008640/2004-73  
**Recurso n°** Voluntário  
**Acórdão n°** 2401-005.229 – 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 18 de janeiro de 2018  
**Matéria** IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF  
**Recorrente** JOEL LOPES DE OLIVEIRA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

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

Ano-calendário: 1999, 2000

IMPOSTO DE RENDA. GANHO DE CAPITAL. BENFEITORIAS.  
COMPROVAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea, as despesas com benfeitorias e o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso voluntário, e negar-lhe provimento.

(assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess – Presidente em Exercício

(assinado digitalmente)

Luciana Matos Pereira Barbosa - Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Cleber Alex Friess, Andréa Viana Arrais Egypto, Luciana Matos Pereira Barbosa, Virgílio Cansino Gil e Rayd Santana Ferreira. Ausentes os Conselheiros Miriam Denise Xavier e Francisco Ricardo Gouveia Coutinho.

## Relatório

Tratam os presentes de Auto de Infração de fls. 6/12, acompanhado do demonstrativo de fl. 5 e do Relatório Fiscal de fls. 13/15, relativo ao imposto sobre a renda de pessoa física dos anos-calendário 1999 e 2000, por meio do qual foi apurado crédito tributário no montante de R\$ 27.064,43, composto da seguinte forma: R\$ 10.702,94 relativo ao Imposto; R\$ 8.334,29 de Juros de mora (calculados até 29/10/2004); e R\$ 8.027,20 de Multa Proporcional.

Consta da Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal (fl. 7), que o lançamento é decorrente de ganhos de capital obtidos na alienação de bens e direitos por parte do autuado, cujos fatos geradores ocorreram em 30/11/1999 e 30/04/2000.

De acordo com o Relatório Fiscal (fls. 11/15), a omissão de rendimentos decorrente de ganho de capital na alienação de bens e direitos se deu da seguinte forma:

“[...]”

*O Senhor Joel Lopes de Oliveira não relacionou nas suas declarações de bens apresentadas à Receita Federal, as salas comerciais n.º 208 e 208 do edifício localizado na av. Carlos Gomes, 815, em Porto Alegre, bem como, não relacionou a casa da rua Silva Jardim, 1602, em Torres/RS (folhas 53 a 55).*

*Na DIRPF/2000, o Sr. Joel informa a venda da casa da rua Irmão Weibert, 225, por R\$ 110.000,00, com custo de R\$ 100.000,00, apurando ganho de capital de R\$ 10.000,00, com imposto de renda de R\$ 1.500,00, o qual foi recolhido aos cofres públicos, com os acréscimos legais, em 26/04/2000.*

*Assim sendo, esta fiscalização intimou o interessado a apresentar cópia do(s) contrato(s) particular(es) de compra e venda de imóveis e/ou arras, contrato de promessa de compra e venda, escritura pública de compra e venda, relativo(s) a transações com imóveis, a partir de 01/01/1999, até a presente data (folha 17). Também foi intimado a comprovar o custo dos imóveis alienados.*

*Em resposta, no dia 28 de outubro de 2004, este Serviço de Fiscalização recebeu uma correspondência, com os seguintes documentos:*

*1) A escritura pública de compra e venda, lavrada no 5º Tabelionato de Porto Alegre, em 04/12/1996 (folhas 20 a 22), onde o senhor Joel Lopes de Oliveira comprou o prédio de alvenaria n.º 225 da rua Irmão Weibert, em Porto Alegre, pelo preço certo e ajustado de R\$ 53.000,00, tendo pago R\$ 1.590,00, como imposto de transmissão inter vivos, em*

03/12/1996, mais R\$ 249,00, também pelo mesmo imposto, nesta mesma data, valores que fazem parte do seu custo de aquisição, conforme determina a legislação. Não juntou nenhum outro comprovante de custo.

2) O Contrato particular de compra e venda, mútuo com obrigações, hipoteca de primeiro grau e outras avenças do HSBC, datado de 23/11/1999 (folhas 29 a 41), onde o Sr. Joel vende para Artemin Karam Neto e sua esposa Lucia Margarete Niary Karam, o prédio de alvenaria n° 225 da rua Irmão Weibert, por R\$ 80.000,00.

Na DIRPF/2000 o contribuinte apurou o ganho de capital na venda deste imóvel, considerando um custo de aquisição de R\$ 100.000,00, que não foi comprovado. Em 26/04/2000 recolheu R\$ 1.500,00 de imposto sobre o ganho de capital nesta transação com acréscimos legais (folha 65).

Sendo assim, há um ganho de capital apurado na sua alienação de R\$ 25.161,00, com R\$ 1.500,00 de imposto recolhido a compensar.

3) O contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, datado de 02/08/1999 (folhas 44/45), onde o Sr. Joel compra de Vanderlei da Silva Felix e sua esposa Loiva Otero Felix, o imóvel situado na av. Silva Jardim, n° 1602, na cidade de Torres, por R\$ 98.808,00.

4) O contrato particular de promessa de compra e venda, datado de 20/04/2000, onde Jahir Boeira de Almeida Junior e a sua esposa Giovana Farenzena, vendem para Joel Lopes de Oliveira, os conjuntos 207, 208 e o Box 20, bloco B do Edifício Comercial sito à avenida Carlos Gomes, 815 e 817, por R\$ 235.000,00, dando em parte do pagamento, pelo valor de R\$ 155.000,00, o prédio de alvenaria, localizado na avenida Silva Jardim, 1602, no município de Torres (folhas 46 a 48).

Sendo assim, há um ganho de capital apurado na sua alienação de R\$ 56.192,00.

Tendo em vista a apuração dos ganhos de capital e a falta do recolhimento do imposto incidente (folha 65), foi efetuado o lançamento dos mesmos por auto de infração, inteiramente na pessoa do senhor Joel Lopes de Oliveira. Também foram lançados os acréscimos moratórios e a multa de 75% prevista no artigo 44, inciso I, da Lei 9.430/96.”

Devidamente cientificado, o Interessado apresentou, tempestivamente, impugnação (fls. 74/86), alegando, resumidamente, o que segue:

(i) Preliminarmente, sustenta a decadência em relação ao ganho de capital referente ao imóvel da rua Irmão Weibert, n° 225;

(ii) No mérito, alega que as Declarações de Imposto de Renda foram prestadas corretamente, bem como o autuado não infringiu qualquer dispositivo legal e sequer deixou de recolher o imposto devido, razão pela qual não lhe pode exigido o montante lançado no auto de infração;

(iii) Inaplicabilidade da multa de ofício de 75%, ou, alternativamente, a redução para 20%;

(iv) Inaplicabilidade da taxa Selic sobre a multa de ofício.

A Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Porto Alegre (RS) lavrou Decisão Administrativa textualizada no Acórdão nº **10-18.465 da 4ª Turma da DRJ/POA**, às fls. 321/323, julgando parcialmente procedente a impugnação apresentada em face do lançamento, mantendo em parte o crédito tributário exigido. Recorde-se:

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

*Ano-calendário: 1999, 2000*

*GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO*

*Podem ser acrescidos do custo de aquisição os gastos com obras e reformas comprovados com documentação hábil; valor que pode ser acrescido ao custo de aquisição pelas disposições legais, e informado na DIRPF, pode integrar o custo de aquisição se não for contestado no período de 5 anos.*

*JUROS DE MORA. APLICAÇÃO DA TAXA SELIC.*

*A cobrança do juros de mora está em conformidade com a legislação vigente, não sendo da competência desta instância administrativa a apreciação da constitucionalidade de atos legais. 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.*

*Lançamento Procedente em Parte”*

O contribuinte foi cientificado da decisão de 1ª instância em 04/06/2009, conforme Aviso de recebimento (AR) de fl. 327.

Inconformado com a decisão exarada pelo órgão julgador *a quo*, o Recorrente interpôs **Recurso Voluntário** (fls. 332/337), reprisando os mesmos argumentos lançados em sua peça de impugnação no que se refere a ausência de ganho de capital na alienação do imóvel situado na AV. Silva Jardim, nº 1602, na cidade de Torres. Defende que foram realizadas obras no referido imóvel que se incorporam ao custo de aquisição.

Assim, requer o provimento do presente recurso para julgar improcedente o lançamento mantido.

É o relatório.

## Voto

Conselheira Luciana Matos Pereira Barbosa – Relatora

### 1. DOS PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE

#### 1.1. DA TEMPESTIVIDADE

O Recorrente foi cientificado da r. decisão em debate no dia 04/06/2009 conforme Aviso de Recebimento (AR) à fl. 327, e o Recurso Voluntário foi interposto, TEMPESTIVAMENTE, no dia 06/07/2009, razão pela qual CONHEÇO DO RECURSO já que presentes os requisitos de admissibilidade.

### 2. DO MÉRITO

#### 2.1. Do ganho de capital na alienação de bens e direitos.

Inferre-se dos autos, que a Turma julgadora em primeira instância administrativa deu parcial provimento à impugnação apresentada pelo contribuinte, considerando comprovadas as benfeitorias realizadas no imóvel situado na Rua Irmão Weibert, 225, Porto Alegre, objeto de apuração de ganho de capital.

De outra banda, quanto ao imóvel localizado na Rua Silva Jardim, 1602, Torres, verifica-se que a egrégia turma *a quo* entendeu devidamente comprovados apenas os gastos no valor de R\$ 14.037,79, apurando-se uma redução de R\$ 2.105,66 (dois mil cento e cinco reais e sessenta e seis centavos) no imposto apurado em abril de 2000, com redução proporcional da multa de ofício e acréscimos legais.

Quanto à parte mantida (imóvel situado na Rua Silva Jardim, 1602, Torres), sobre qual o Recorrente se insurge, passaremos a tratar conforme abaixo.

Da análise do recurso, verifica-se que o Recorrente defende que foram realizadas obras necessárias no referido imóvel, que totalizam R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), as quais, segundo alega, incorporam-se ao custo de aquisição.

Narra que além das despesas já consideradas pelo acórdão guerreado, deve ser acrescida a taxa de R\$ 15% da prestação de serviço do engenheiro responsável pela obra, no valor de R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais), a comissão de 6% da imobiliária sobre a alienação do imóvel, resultante em R\$ 9.300,00 (nove mil e trezentos reais), além dos débitos de IPTU no valor de R\$ 2.656,58 (dois mil seiscentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos).

Assim, entende que o custo de aquisição do imóvel em questão foi o montante de R\$ 159.064,58 (cento e cinquenta e nove mil, sessenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), e, portanto, não houve ganho de capital a justificar o lançamento recorrido.

---

Em que pese o esforço do Recorrente, entendo que a decisão não merece qualquer censura nesse sentido.

Diz o artigo 17, inciso I, alínea “e”, da Instrução Normativa SRF nº 84/2001:

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;

Compulsando os autos, não há a efetiva comprovação dos valores gastos com o pagamento da taxa de R\$ 15% da prestação de serviço do engenheiro responsável pela obra, da comissão de 6% da imobiliária sobre a alienação do imóvel, tampouco dos débitos de IPTU conforme sustenta o Recorrente.

Anote-se, por oportuno, que as benfeitorias acrescentadas ao custo de aquisição devem ser comprovadas mediante a apresentação de documentos hábeis, o que não se verifica na espécie. Assim, devido a falta da efetiva comprovação do valor pago (não foram apresentadas Notas Fiscais, Guias, Comprovante de Transferência), não há como acolher o pedido.

Nesse sentido, não há que se cogitar reparo na decisão recorrida.

**3. CONCLUSÃO:**

Pelos motivos expendidos, **CONHEÇO** do Recurso Voluntário do Recorrente para, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do relatório e voto.

É como voto.

(assinado digitalmente)

Luciana Matos Pereira Barbosa.