



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

Processo n° 11516.720389/2012-61
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2401-005.846 – 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 6 de novembro de 2018
Matéria IRPF - GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS
Recorrente LISIANE DE OLIVEIRA MALDONADO
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

GANHO DE CAPITAL. BASE DE CÁLCULO.

Considera-se ganho de capital a diferença positiva entre o valor de alienação do imóvel e o respectivo custo de aquisição, observada a sistemática de cálculo da legislação tributária.

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. DISPÊNDIOS COM A CONSTRUÇÃO.

Para fins de apuração do ganho de capital, os dispêndios com a construção podem ser incorporadas ao custo de aquisição do imóvel quando comprovados com documentação hábil e idônea avaliada no caso concreto.

GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. EXIGÊNCIA PELA FISCALIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA DOS DISPÊNDIOS INCORRIDOS.

O fato gerador do ganho de capital aperfeiçoa-se na data de alienação do imóvel ou, no caso de venda a prazo, no recebimento de cada parcela, quando ocorre o efetivo acréscimo patrimonial. Enquanto não escoado o prazo decadencial para lançar o crédito tributário, a fiscalização poderá examinar o custo de aquisição declarado pelo contribuinte, exigindo-lhe a apresentação da documentação comprobatória dos dispêndios incorridos com a construção do imóvel.

GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. ATUALIZAÇÃO OU CORREÇÃO MONETÁRIA.

Para fins de apuração do ganho de capital, o custo de aquisição do imóvel adquirido a partir do ano de 1996 não está sujeito à atualização ou correção monetária.

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. APLICAÇÃO DOS RECURSOS NA AQUISIÇÃO DE OUTRO IMÓVEL RESIDENCIAL.

Relativamente às operações de alienação e aquisição de imóvel em parcelas, a isenção do ganho de capital auferido por pessoa física de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, aplica-se somente às parcelas efetivamente utilizadas no pagamento do novo imóvel residencial, desde que dentro do prazo de cento e oitenta dias.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao recurso voluntário para considerar comprovados os dispêndios de construção no valor de R\$ 201.838,08, relativamente ao imóvel da Rua dos Bonitos, esquina com a Rua das Manjubas.

(assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess - Relator

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Miriam Denise Xavier, Cleber Alex Friess, Luciana Matos Pereira Barbosa, Rayd Santana Ferreira, Andréa Viana Arrais Egypto, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite e Mônica Renata Mello Ferreira Stoll (suplente convocada).

Relatório

Cuida-se de recurso voluntário interposto em face da decisão da 5ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Florianópolis (DRJ/FNS), por meio do Acórdão nº 07-31.667, de 13/06/2013, cujo dispositivo tratou de considerar improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário exigido (fls. 510/523):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA IRPF

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS. TRIBUTAÇÃO.

Tributa-se, mensalmente, o ganho de capital auferido com a alienação de bens ou direitos de qualquer natureza. Considera-se ganho a diferença positiva entre o valor da venda e o respectivo custo de aquisição.

GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. DECADÊNCIA.

Enquanto não decaído o direito de a Fazenda realizar o lançamento relativo ao ganho de capital na alienação de bens e direitos, o sujeito passivo é obrigado a manter os documentos comprobatórios do custo de aquisição dos bens e direitos alienados.

CORREÇÃO MONETÁRIA. CUSTO DE AQUISIÇÃO.

Não será atribuída qualquer atualização monetária ao custo dos bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995.

AFIRMAÇÕES RELATIVAS A FATOS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO.

As afirmações apresentadas pelo contribuinte, para contraditar elementos regulares de prova trazidos aos autos pela autoridade Fiscal, demandam elementos probatórios sem os quais mostram-se como meras alegações, processualmente inacatáveis.

Impugnação Improcedente

Extrai-se do Termo de Verificação Fiscal, acostado às fls. 390/401, que, na origem, o processo administrativo é composto da exigência do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (IRPF), relativamente aos anos-calendário de 2007, 2008 e 2009, acrescido de juros de mora e multa de ofício de 75%, incidente sobre omissão de ganho de capital na alienação dos seguintes imóveis:

(i) casa localizada na Rua dos Bonitos, esquina com a Rua das Manjubas, em Jurerê Internacional, na cidade de Florianópolis (SC);

(ii) casa localizada no Condomínio Vila Nova Granja Vianna, na cidade de Cotia (SP); e

(iii) terreno designado por lote 20 da quadra 16-I do Loteamento Praia de Jurerê, 6ª etapa B, cidade de Florianópolis (SC).

Segundo a acusação fiscal, os três imóveis alienados são bens comuns do casal Ademir Henrique Pereira e Lisiane de Oliveira Maldonado, que vivem em regime de união estável, cabendo a exigência de 50% do imposto sobre a renda devido em nome de cada uma das pessoas físicas, relativamente aos ganhos de capital obtidos nas transações efetuadas nos

anos-calendário de 2007 a 2009. O Auto de Infração lavrado encontra-se juntado às fls. 402/429.

O lançamento em nome da Sr. Ademir Henrique Pereira, equivalente a 50% do ganho de capital, faz parte do Processo nº 11516.720387/2012-72, incluído nesta mesma pauta de julgamento.

A ciência do auto de infração aconteceu em 03/05/2012, tendo o sujeito passivo impugnado, no dia 01/06/2012, a exigência fiscal (fls. 413 e 415/427).

Intimada em 08/08/2013, por via postal, da decisão do colegiado de primeira instância, a recorrente apresentou recurso voluntário no dia 19/08/2013, o qual contém, em síntese, os seguintes argumentos de fato e direito contra a decisão de piso (fls. 524/528 e 530/542):

Casa na Rua dos Bonitos

(i) em que pese a apresentação dos comprovantes relativos ao custo da construção da residência, que alcançou a cifra de R\$ 1.114.212,80, alguns não foram considerados pela fiscalização e também na decisão de piso. A respectiva documentação foi entregue ao agente fazendário no curso do procedimento fiscal;

(ii) a autoridade fiscal não poderia mais exigir os documentos relativos ao ano de 2006, por ultrapassar o lapso temporal de cinco anos;

(iii) quando da apuração espontânea do ganho de capital, em 30/06/2008, o contribuinte deixou de considerar o montante de R\$ 87.600,00 como despesa realizada com o corretor/imobiliária necessária à venda do imóvel. Desse modo, pleiteia a devolução do excedente do imposto de renda pago no valor de R\$ 13.140,00, corrigido pela taxa de juros do governo federal;

(iv) para comprovar o custo da obra, o contribuinte acostou por ocasião da impugnação um laudo técnico elaborado por empresa de engenharia idônea, que estimou um custo total de construção equivalente a R\$ 1.140.000,00 (fls. 460/505);

Casa no Condomínio Vila Nova Granja Vianna

(v) o fiscalizado vendeu a sua residência em Cotia (SP), no dia 29/04/2008, para comprar outro imóvel residencial em Jurerê (SC), adquirido em 26/07/2008, portanto uma operação isenta, que foi efetivada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias);

Terreno no Loteamento da Praia de Jurerê

(vi) foram entregues à fiscalização as despesas com imposto de transmissão, registro e certidões que não foram consideradas; e

(vii) o ganho de capital equivale à diferença positiva entre o valor da venda e o custo de aquisição, corrigido monetariamente. Todavia, o lançamento fiscal deixou de aplicar a atualização monetária sobre o capital investido no imóvel.

Por intermédio da Resolução nº 2401-000.628, de 18/01/2018, o julgamento do recurso voluntário foi convertido em diligência, com a finalidade de intimação do contribuinte para a juntada aos autos de cópias dos comprovantes apresentados no curso do procedimento fiscal que deixaram de ser acatados pelo agente fazendário como prova dos custos incorridos na obra de construção civil executada na Rua dos Bonitos, imóvel que posteriormente foi alienado (fls. 547/552).

A diligência fiscal foi cumprida pelo contribuinte, com a anexação de planilha e documentos solicitados. Na oportunidade, a recorrente reafirmou a sua discordância com a avaliação do custo de construção da residência nos valores atribuídos pelo agente fiscal, porquanto discrepante da realidade, considerando a localização e o alto padrão do imóvel construído (fls. 557/564 e 565/665).

É o relatório.

Voto

Conselheiro Cleberson Alex Friess - Relator

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.

Julgamento em Conjunto

Nesta mesma sessão do colegiado, está sendo julgado o Processo nº 11516.720387/2012-72, em nome de Ademir Henrique Pereira, que diz respeito aos mesmos fatos, equivalente a 50% do ganho de capital.

Mérito

De um modo geral, o recorrente repete os argumentos de fato e direito contidos na sua impugnação. Passa-se à sua análise, separadamente para cada um dos imóveis alienados pelo contribuinte.

a) Casa na Rua dos Bonitos

Trata-se do ganho de capital apurado na venda da casa localizada na Rua dos Bonitos, esquina com a Rua das Manjubas, em Jurerê Internacional (Florianópolis - SC), com alienação a prazo em 18/10/2007.

Segundo o ordenamento jurídico, o ganho de capital apurado e tributado pelo imposto de renda compreende o resultado positivo entre o valor da alienação do imóvel e o respectivo custo de aquisição, observada a sistemática de cálculo da legislação tributária (art. 3º, § 2º, da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988).

Para fins de ganho de capital percebido por pessoa física, os dispêndios realizados com a construção, desde que comprovados com documentação hábil e idônea, são passíveis de integrar o custo de aquisição do bem imóvel. A construção da casa teve início em junho/2006 e se estendeu até o mês de outubro/2007.

O fato gerador do ganho de capital aperfeiçoa-se na data de alienação do imóvel ou, no caso de venda a prazo, no recebimento de cada parcela, quando ocorre o efetivo acréscimo patrimonial.

À vista disso, na mesma linha da decisão de piso, enquanto não decaído o direito de a Fazenda Pública lançar de ofício o tributo omitido na apuração do ganho de capital, o contribuinte é obrigado a manter os documentos comprobatórios do custo de aquisição, os quais são necessários para a delimitação da base de cálculo do imposto sobre a renda devido na operação.

Tendo em conta que a venda do imóvel ocorreu em 18/10/2007, com ciência do lançamento fiscal em 03/05/2012, a fiscalização poderia exigir toda a documentação relativa às despesas de construção dos anos de 2006 e 2007, não havendo que se falar em lapso temporal superior a 5 (cinco) anos.

A recorrente anexou um laudo técnico elaborado por uma empresa de engenharia com o propósito de comprovar o custo de construção do imóvel residencial, que chegaria à época da conclusão da obra ao valor de R\$ 1.140.240,00, obtido com base no Custo Unitário Básico - CUB (fls. 460/505).

É verdade que o montante acima é um parâmetro de estimativa para o custo de construção do imóvel, haja vista o alto padrão da residência, considerando piscina, ajardinamento, fachada em mármore e infra-estrutura externa e interna, localizada na Praia de Jurerê Internacional (fls. 648/665).

Contudo, não serve para delimitação do custo do imóvel para fins de apuração do ganho de capital, o qual deve ser comprovado através de documentação idônea apresentada

pelo contribuinte. A eventual perda/extravio de comprovantes não livra a contribuinte do seu ônus probatório.

Acrescento que a legislação tributária do imposto de renda não contempla a avaliação do custo de construção de imóveis com base nas tabelas do CUB, divulgadas pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil.

Na Declaração de Ajuste Anual, no campo "Bens e Direitos", Ademir Henrique Pereira, companheiro da recorrente, indicou a realização de dispêndios com a construção equivalente a R\$ 195.115,30 e R\$ 874.221,00, respectivamente, nos anos de 2006 e 2007, além das despesas com a aquisição do próprio terreno onde foi construída a moradia, igual a R\$ 44.876,50, o que alcança a importância total de R\$ 1.114.212,80 (Processo nº 11516.720387/2012-72, às fls. 07/08 e 564).

A fiscalização aceitou a documentação comprobatória dos custos incorridos para a construção do imóvel no valor total de R\$ 505.460,40, incluindo o montante de R\$ 44.876,50 relativo ao terreno (fls. 382/384).

De acordo com o Termo de Verificação Fiscal, após intimada a comprovar o custo de construção do imóvel, a pessoa física apresentou em torno de 1.000 (mil) documentos, tais como notas fiscais, recibos, orçamentos e pedidos, os quais foram analisados individualmente e aceitos, em parte, para a finalidade de comprovação dos custos incorridos (fls. 82/347 e 394/396).

Quanto à recusa de documentos, foi dada ciência dos motivos da falta de sua aceitação, tendo a fiscalização considerado mais alguns como comprovadamente aplicados na obra executada, após a realização de diligências em fornecedores de materiais (fls. 352/355 e 395/398).

Dentre os documentos recusados, cabe qualificar, nessa fase, a documentação apresentada pela contribuinte, em resposta à diligência fiscal, com vistas a verificar a pertinência da aceitação como dispêndios relacionados à construção do imóvel, conforme planilha elaborada pela recorrente (fls. 562/564).

Pois bem. Em diversos casos, a autoridade fiscal não validou os recibos e demais documentos apresentados porque o vendedor/prestador de serviços era uma pessoa jurídica, obrigado à emissão de nota fiscal. Após as diligências, a fiscalização acatou mais dispêndios com a construção do imóvel, especialmente para as situações em que o fornecedor promoveu a regularização fiscal das operações de venda e prestação de serviços, reconhecendo as receitas em sua escrita contábil e recolhendo os tributos correspondentes (fls. 352/355 e 395/398).

Na hipótese da pessoa jurídica, a emissão de nota fiscal é uma obrigação acessória destinada a acobertar a operação, sendo necessária e fundamental para o funcionamento da fiscalização tributária. Porém, a nota fiscal não é constitutiva da relação entre as partes, apenas declaratória da operação comercial.

Ao que tudo indica, a contribuinte, assim como seu companheiro, leigos que são, não se acautelaram para fins de comprovação dos dispêndios com a obra de construção do imóvel, deixando de exigir dos fornecedores de materiais e prestadores de serviços a documentação adequada para evitar contestação da fiscalização tributária.

Nada obstante, mesmo na aquisição de materiais e/ou serviços de pessoa jurídica, a lei não veda a comprovação das despesas pela pessoa física com base em recibos e/ou outros elementos de convicção da efetividade e natureza dos dispêndios, tais como depósitos bancários, fichas de compensação, canchotos de cheques e orçamento detalhado, observada sempre a avaliação das circunstâncias no caso concreto.

Tampouco a legislação tributária exige a regularidade fiscal do vendedor/prestador de serviço, seja no aspecto do cumprimento da obrigação principal e/ou acessória, para que a pessoa física possa deduzir os valores pagos como custo de aquisição do imóvel alienado, salvo hipótese de documento emitido por entidade cuja inscrição fiscal tenha sido declarada inapta ou baixada.

Por tais motivos, entendo que o conjunto probatório carreado aos autos pela recorrente é dotado de seriedade e convergência suficiente da realização de dispêndios com a construção da residência, no período de junho/2006 a agosto/2007, em todos os casos que se tenha: (i) identificação do fornecedor do material ou prestador do serviço, através do nome e número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF); (ii) data e valor do dispêndio com a construção do imóvel; e (iii) descrição da natureza do material ou serviço nela utilizado que mostre conexão entre o documento e a obra de construção civil.

Em outras palavras, considero comprovados os seguintes dispêndios (fls. 557/564 e 565/665):

(i) SS Transporte de Materiais Ltda, CNPJ 05.532.605/0001-47, compra de areia, brita, pedrisco e remoção de entulho, no valor total de R\$ 11.422,00;¹

(ii) P. F. Comércio de Madeiras Ltda, CNPJ 07.730.613/0001-23, aquisição de madeira em geral e escoras, no valor total de R\$ 16.720,00;²

(iii) Jorge Paulino de Souza & Cia Ltda ME, CNPJ 02.252.461/0001-87, empreitada de mão de obra, no valor total de R\$ 134.286,00;³

(iv) Kupka Representações e Comerciais Ltda, CNPJ 07.823.977/0001-58, aquisição e instalação de aspiração central, no valor total de R\$ 2.850,00;⁴

¹ Fls. 565, 568, 570/571, 576/577, 580/588, 601/603, 611/622, 627/629, 634/635 e 638/640.

² Fls. 566/567, 569, 572/574, 579 e 601.

³ Fls. 567/569, 572, 575, 579, 583, 593, 604, 609/610, 623/624, 629/630, 635, 638 e 641/643). Nesse caso, o contribuinte também apresentou cópia do Contrato Particular de Empreitada de Mão de Obra, datado em 20/06/2006, às fls. 644/647.

⁴ Fls. 589/692.

(v) COM-EX Representações, Comércio e Importação Ltda, CNPJ 05.913.039/0001-13, aquisição de motores para persianas, no valor total de R\$ 2.400,00;⁵

(vi) HF Sistemas de Climatização e Automação Ltda (HOTFLOOR), CNPJ 08.250.760/0001-69, aquisição de sistema de calefação para piso, no valor total de R\$ 4.009,00;⁶

(vii) José Roberto Oliveira - ME, CNPJ 07.421.475/0001-09, compra de revestimento para pisos, no valor total de R\$ 682,08;⁷

(viii) Paulo Ricardo de Oliveira Haeser (PRO FLOW), CNPJ 10.323.462/0001-01, aquisição de sistema de irrigação automático para jardim, no valor total de R\$ 2.000,00;⁸

(ix) José Almir Bernardino de Almeida, CPF 767.774.641/15, material e serviço de colocação de gesso e sancas, no valor total de R\$ 13.199,00;⁹

(x) Madevi Madeireira Vieira Ltda, CNPJ 86.024.726/0001-80, compra de portas, janelas e rodapés, além do serviço de instalação, no valor total de R\$ 9.500,00;¹⁰

(xi) Botega Montagens Elétricas Ltda, CNPJ 78.850.112/0001-29, aquisição de materiais elétricos, no valor total de R\$ 1.370,00; e¹¹

(xii) Pedecril Mármore e Granitos, CNPJ 79.275.012/0001-89, aquisição de revestimento para escadarias, no valor total de R\$ 3.400,00.¹²

⁵ Fls. 594/595.

⁶ Fls. 597/600.

⁷ Fls. 605/606.

⁸ Fls. 607/609.

⁹ Fls. 625/626.

¹⁰ Fls. 631/633 e 636.

¹¹ Fls. 636/637.

¹² Fls. 639.

Para melhor visualização, apresento o quadro abaixo com os valores consolidados por mês e ano da construção:

Mês da construção	Valor comprovado (R\$)	Mês da construção	Valor comprovado (R\$)
Jun/2006	1.676,00	Jul/2006	9.323,00
Ago/2006	16.623,00	Set/2006	22.700,00
Out/2006	12.212,00	Nov/2006	15.192,00
Dez/2006	18.689,00		
Total		96.415,00	
Jan/2007	18.912,08	Fev/2007	14.230,00
Mar/2007	30.531,00	Abr/2007	13.900,00
Mai/2007	9.680,00	Jun/2007	12.170,00
Jul/2007	3.000,00	Ago/2007	3.000,00
Total		105.423,08	
Total (2006/2007)		R\$ 201.838,08	

Desse modo, cabe considerar comprovados os dispêndios com a construção do imóvel no valor de R\$ 201.838,08.

O sujeito passivo alega também que deixou de aproveitar como custo incorrido com a obra, quando da apuração espontânea do ganho de capital, a despesa com o corretor/imobiliária no montante de R\$ 87.600,00.

Com efeito, o § 5º do art. 123 do Regulamento do Imposto de Renda (RIR/99), veiculado pelo Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999, autoriza a dedução da importância paga a título de corretagem do valor da alienação do imóvel, desde que o ônus não tenha sido transferido ao adquirente:

Art. 123. Considera-se valor de alienação (Lei nº 7.713, de 1988, art. 19 e parágrafo único):

(...)

§ 5º O valor pago a título de corretagem na alienação será diminuído do valor da alienação, desde que o ônus não tenha sido transferido ao adquirente.

(...)

Todavia, conforme assentado pela decisão de piso, não há nos autos nenhum documento comprobatório da despesa de corretagem, nem que o ônus foi suportado pelo recorrente.

b) Casa localizada no Condomínio Vila Nova Granja Vianna

Trata-se de ganho de capital incidente na venda da unidade nº 25 do tipo "C" do Condomínio Vila Nova Granja Vianna, em Cotia (SP), alienado em 29/04/2008 pelo preço de R\$ 450.000,00, recebido em parcelas.

Alega a recorrente que, após a alienação do imóvel residencial, adquiriu um apartamento em Florianópolis (SC), no dia 26/07/2008, resultado da aplicação do produto da venda, fazendo opção por usufruir a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005. O valor do novo imóvel foi de R\$ 600.000,00, pago em parcelas.

Pois bem. Não há reparo a fazer na decisão de piso, que analisou corretamente a situação fática em face da legislação tributária. Para melhor visualização da isenção mencionada, reproduzo o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005:

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

(...)

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

(...)

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

Cuida-se de benefício fiscal em que o produto da venda deve ser utilizado, no prazo de 180 dias, na aquisição de outro imóvel residencial localizado no país. Quando recebido parceladamente, como ora se cuida, somente as parcelas efetivamente aplicadas no pagamento do novo imóvel estarão abrangidas pela isenção, desde que dentro do prazo de 180 dias.

Ao examinar as operações de compra e venda dos imóveis, a autoridade fiscal identificou os fluxos financeiros. Por ocasião dos pagamentos relacionados à aquisição do apartamento em Florianópolis (SC), o contribuinte havia recebido, em relação ao preço da venda da casa em Cotia (SP), apenas o valor de R\$ 110.000,00.

Logo, houve uma aplicação parcial do produto da venda da casa em Cotia (SP), implicando a tributação do ganho proporcionalmente ao valor não aplicado na aquisição do apartamento em Florianópolis - SC (art. 39, § 2º, da Lei nº 11.196, de 2005).

Nesse sentido, transcrevo o Termo de Verificação Fiscal (fls. 399/400):

(...)

Esta autoridade lançadora observou que, logo após a venda da casa em Cotia/SP, o contribuinte adquiriu um apartamento em Jurerê/Florianópolis, e solicitou (intimação nº 061/2012) ao fiscalizado que se manifestasse sobre a opção pela isenção prevista no art. 39 da Lei 11.196/2005. O contribuinte respondeu, declarando que optou por usufruir o benefício fiscal da isenção, tendo em vista a compra do imóvel residencial em Florianópolis (fls. 366).

Diante do argumento do contribuinte, foram examinados os contratos que ampararam a venda da casa em Cotia/SP, e a compra do apartamento no bairro de Jurerê, Florianópolis, observando-se o seguinte fluxo financeiro: em 29/04/2008 o contribuinte recebeu R\$ 110.000,00 pela venda da casa, cuja quitação se deu no próprio contrato (fls. 367/371), e restou acordado que R\$ 340.000,00 seriam pagos em data posterior, quando se consolidasse a propriedade do imóvel a favor do vendedor, Sr. Ademir, e quando fosse liberadas parcelas de FGTS e cata de crédito. Conforme extratos bancários apresentados pelo Sr. Ademir (fls. 375 a 377), os demais pagamentos ocorreram nas seguintes datas:

15/08/2008 - R\$ 150.000,00

14/11/2008 - R\$ 23.800,03

17/12/2008 - R\$ 166.199,37

A compra do apartamento foi em 26/07/2008, e os pagamentos foram assim realizados (fls. 372 e 374):

R\$ 50.000,00 em 26/07/2008

R\$ 76.000,00 representado por um veículo TR4 Mitsubishi

R\$ 474.000,00 em 01/08/2008

Pelo exposto, constata-se que, quando efetuados os pagamentos representativos da compra do apartamento, os contribuinte haviam recebido apenas R\$ 110.000,00, sendo essa a quantia a ser considerada como aplicada na aquisição do imóvel residencial, portanto, isenta de tributação pelo imposto de Renda sobre Ganhos de Capital.

c) Terreno no Loteamento da Praia de Jurerê

Trata-se de ganho de capital apurado na alienação de terreno pelo preço de R\$ 520.000,00, em 30/04/2009, adquirido pelo contribuinte por R\$ 490.000,00, em 20/02/2008.

A recorrente aduz que não foram consideradas no custo de aquisição do terreno as despesas com impostos, emolumentos do cartório, registro e certidões negativas. Além disso, a simples atualização monetária do custo de aquisição já impede a verificação de qualquer ganho de capital.

Pois bem. Novamente, o acórdão de primeira instância bem decidiu a questão controvertida.

Em primeiro lugar, a recorrente deixou de trazer aos autos algum documento comprobatório das despesas alegadas, bem como prova que suportou o ônus, o que inviabiliza a valoração de sua argumentação.

Por sua vez, o custo dos imóveis adquiridos a partir do ano de 1996, como é a hipótese dos autos, não está sujeito à atualização ou correção monetária (art. 17, inciso II, da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

A atualização monetária pretendida pelo contribuinte constitui matéria afeta à lei, que expressamente veda, não cabendo aos membros das turmas de julgamento deste Tribunal Administrativo afastar a sua aplicação sob o pretexto de tributação do próprio patrimônio, e não da renda (art. 62 do Regimento Interno deste Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, aprovado pela Portaria MF nº 343, de 09/06/2015).

As decisões judiciais colacionadas no recurso voluntário não produzem efeitos no âmbito administrativo, porque aplicáveis somente às partes envolvidas naqueles litígios, tampouco foram proferidas em sede de repercussão geral ou na sistemática dos recursos repetitivos.

Conclusão

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso voluntário e, no mérito, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para considerar comprovados os dispêndios de construção no valor de R\$ 201.838,08, relativamente ao imóvel da Rua dos Bonitos, esquina com a Rua das Manjubas.

Na execução e liquidação do acórdão, deverá ser observado o Processo nº 11516.720387/2012-72, em nome de Ademir Henrique Pereira, que diz respeito aos mesmos fatos, equivalente a 50% do ganho de capital.

(assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess