



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



<b>PROCESSO</b>	<b>11516.722061/2016-11</b>
<b>ACÓRDÃO</b>	2002-009.897 – 2ª SEÇÃO/2ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
<b>SESSÃO DE</b>	11 de novembro de 2025
<b>RECURSO</b>	VOLUNTÁRIO
<b>RECORRENTE</b>	JOAO BATISTA GRUNDLER
<b>INTERESSADO</b>	FAZENDA NACIONAL

**Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF**

Ano-calendário: 2014

IRPF. GANHO DE CAPITAL.

O ganho de capital percebido por pessoa física em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza sujeita-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de quinze por cento.

GANHOS DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. ÔNUS DA PROVA.

É do contribuinte a obrigação de provar o custo de aquisição na apuração de ganhos de capital.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, rejeitar a preliminar de decadência e, no mérito, negar-lhe provimento.

*Assinado Digitalmente*

**Marcelo Freitas de Souza Costa** – Relator

*Assinado Digitalmente*

**Marcelo de Sousa Sateles** – Presidente

Participaram da reunião de julgamento os conselheiros Andre Barros de Moura, Fernando Gomes Favacho, Luciana Costa Loureiro Solar, Marcelo Freitas de Souza Costa, Rafael de Aguiar Hirano, Marcelo de Sousa Sateles (Presidente).

## RELATÓRIO

Trata-se de Auto de Infração lavrado contra o contribuinte acima identificado, relativo ao Imposto de Renda da Pessoa Física, decorrente da constatação de ganho de capital, referente ao exercício 2015.

De acordo com o Relatório Fiscal (e-fls. 86/92), extrai-se:

### GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS.

– IMÓVEL SITUADO NA AV. NEREU RAMOS Nº 1366, CENTRO, SOMBRIO/SC, MATRÍCULA 37.274 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOMBRIO/SC.

(...)

Ocorre que o lote descrito, com área de 820,89m<sup>2</sup>, matrícula nº 37.274 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sombrio/SC, foi adquirido pelo contribuinte e sua esposa, Viviane Coelho Grundler, em 09/04/1991, por Cr\$ 700.000,00 conforme Registro R.1-37.274 da matrícula do imóvel.

Posteriormente eles alienaram o imóvel, por R\$ 23.600,00, mediante uma Escritura de Compra e Venda, lavrada em 17/01/2001 no Cartório de Notas de Sombrio - Registro R.2-37.274 da matrícula do imóvel.

Alguns dias mais tarde, em 02/02/2001, o casal voltou a adquirir o terreno, mediante uma Escritura de Compra e Venda, lavrada no mesmo Cartório de Notas – Registro R.3-37.274 da matrícula do imóvel. De acordo com a matrícula do imóvel, o casal pagou aos alienantes o valor de R\$ 38.230,00. Portanto, o valor correto a ser registrado na Declaração de Bens do Sr. João Batista é R\$ 38.230,00 e não R\$ 33.147,47 como ele informou.

Cabe salientar que o contribuinte não incluiu o imóvel em questão em suas Declarações de Bens. Em 16/05/2013, foi averbada na matrícula do imóvel, uma construção em alvenaria com finalidade residencial - AV.5/37274 da matrícula do imóvel. Não foi informado o valor gasto na construção e, em seu lugar, foi incluído um valor pelo qual a casa estaria avaliada – R\$ 1.236.000,00. Em relação a esse valor é importante ressaltar que se trata de um valor informado pelo casal sem qualquer necessidade de comprovação e, como tal, não pode ser usado como custo de aquisição do imóvel.

Em 01/10/2014, mediante um Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, com força de escritura pública, o contribuinte e seu cônjuge alienaram o imóvel situado na Av. Nereu Ramos nº 1366, Centro,

Sombrio/SC, matrícula nº 37.274 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sombrio/SC, por R\$ 700.000,00 - R.9/37274 da matrícula do imóvel.

(...)

O Sr. João Batista anexou à sua resposta uma certidão, emitida pelo Setor de Arrecadação e Tributos do Município de Sombrio (fls. 69), com o objetivo de comprovar suas informações. Entretanto, a citada certidão, atesta somente a existência de construções no terreno, não comprovando os gastos efetuados com as mesmas.

O Sr. João Batista não anexou qualquer comprovante das melhorias e benfeitorias realizadas no imóvel. Assim, foi-lhe encaminhado o Termo de Intimação Fiscal nº 32/2016 (fls. 80 e 81, AR às fls. 82), no qual a fiscalização reiterou que fossem apresentados os comprovantes dos gastos com benfeitorias realizadas no imóvel (item 1).

Como, esgotado o prazo para atendimento, não foi apresentada a documentação relativa às benfeitorias, em 29/03/2016, foi encaminhado o Termo de Intimação Fiscal nº 51/2016 ampliando o prazo para que fossem apresentados os citados comprovantes (fls. 83 e 84). Este termo foi recebido pelo Sr. João Batista em 05/04/2016 (AR às fls. 85).

Até a presente data o Sr. João Batista não apresentou qualquer comprovante de benfeitorias realizadas no imóvel. Além disto, não foi possível determinar com precisão se ele incluiu ou não os gastos com benfeitorias nas suas declarações de ajuste anual.

(...)

Mais uma vez vale lembrar que o contribuinte não confirmou que a casa declarada nesse item foi erguida no terreno de 820,91m<sup>2</sup> situado em Sombrio – ele não respondeu às solicitações da fiscalização para tanto. Além disso, na discriminação do bem foram declaradas “melhorias efetuadas em 2008” que teriam o valor de R\$ 39.195,16 (valor que ele acrescentou ao custo do bem), enquanto em sua resposta ao Termo de Início de Fiscalização ele afirma que a construção foi iniciada em 1982 e se estenderam até 2012 (fls. 39).

Nas declarações relativas aos anos de 2003 a 2007, o Sr. João Batista não alterou o valor do bem, demonstrando, portanto, que não efetuou gastos com construções, benfeitorias ou melhorias nesses anos (declaração relativa ao ano de 2003 às fls. 02 a 07).

Acrescente-se que, após informar em sua declaração, melhorias no ano de 2008 e alterar o valor do bem para R\$ 74.000,00, ele o manteve nas declarações relativas aos anos seguintes (2009 até 2014), indicando que não realizou gastos com construções, benfeitorias ou melhorias nesses anos e que tampouco o vendeu.

Na Declaração de Ajuste Anual, exercício 2016, ano-calendário 2015, ele informa que vendeu a citada casa por R\$ 700.000,00 em 2013 (fls. 31), indicando que a

casa declarada possa ter sido construída no terreno de 820,91m<sup>2</sup> situado em Sombrio. Entretanto, a data da venda não corresponde aos documentos por ele apresentados – a matrícula do imóvel atesta que ele foi alienado em 01/10/2014 (fls. 66), e ele não apurou os ganhos de capital referente à venda da mesma.

Vale lembrar ainda que a declaração na qual ele informou a venda foi enviada à Receita Federal em 29/04/2016, portanto, durante o curso da fiscalização. As inconsistências das informações prestadas pelo Sr. João Batista em suas declarações (lembrando que o Sr. João Batista Grundler é profissional de contabilidade) e em sua resposta tornam impossível atestar a veracidade das mesmas.

Finalmente, é importante destacar que, ainda que a casa declarada tenha sido construída no terreno, NÃO FOI APRESENTADO QUALQUER COMPROVANTE DOS GASTOS COM A CONSTRUÇÃO E BENFEITORIAS REALIZADAS, documentos fundamentais para atestar quais os produtos e serviços foram efetivamente adquiridos, qual a data de sua aquisição, qual o valor pago e em qual endereço o produto foi entregue ou o serviço foi executado.

Face ao exposto, pode-se concluir que o Sr. João Batista registrou indevidamente o valor do custo de aquisição do imóvel, além de não terem sido apurados os ganhos de capital. Assim, como o valor de alienação é superior ao custo de aquisição, o cálculo correto do Imposto sobre os Ganhos de Capital é apresentado abaixo:

(...)

Após apresentação de impugnação por parte do contribuinte, foi proferido Acórdão nº 16-78.035 - 2ª TURMA da DRJ em São Paulo/SP de e-fls. 118/127, a qual julgou procedente o lançamento.

Inconformado com referida decisão, o contribuinte apresentou recurso (e-fls. 131/132), repisando às alegações da impugnação, motivo pelo qual adoto o relatório da DRJ:

O valor das benfeitorias é o que consta na declaração do intimado nesta – R\$ 74.000,00 – e mais o valor da aquisição do lote em 1991: R\$ 33.147,47, totalizando o custo de aquisição em R\$ 107.147,47.

(...)

O valor do custo de aquisição que consta no Auto de Infração não procede, pois o mesmo está lançado por R\$ 38.230,00, quando o valor correto é de R\$ 107.147,47.

Conforme artigo 174 do CTN, a cobrança do Crédito Tributário se extingue em cinco anos. Logo, não há mais guarda de documentos de tal data.

Ao fim requer que seja julgado totalmente improcedente o presente Auto de Infração, com o cancelamento da integralidade do crédito tributário.

É o relatório.

**VOTO**

Conselheiro **Marcelo Freitas de Souza Costa**, Relator

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, portanto dele conheço.

**Da Decadência**

Com relação a decadência entendo que deve ser mantida por cinco anos da entrega da DIRPF a guarda dos documentos comprovantes de pagamentos e rendimentos que afetam ou constituem a base de cálculo do IRPF apurado no ano-calendário a que se refere os rendimentos. Assim sendo, no presente caso, tendo que o fato gerador do ganho de capital se deu no ano-calendário 2014, tendo o lançamento se consolidado em 2016, não há que se falar em decadência já que o prazo decadencial é de cinco anos.

Por derradeiro, vale esclarecer que cabe ao contribuinte manter em boa guarda e ordem todos os documentos que se refiram aos rendimentos e deduções declarados, aos atos e às operações que contribuíram para modificar sua situação patrimonial. Esta guarda deve ser observada enquanto não se efetivar a caducidade de a Fazenda Pública proceder ao lançamento tributário, ou seja, pelo prazo decadencial atinente ao imposto.

Portanto, deve ser mantida por cinco anos da entrega da DIRPF a guarda dos comprovantes de pagamentos e rendimentos que afetam ou constituem a base de cálculo do IRPF apurado no ano-calendário a que se refere a declaração de rendimentos. No presente caso, a DIRPF de que trata a autuação é relativa ao ano-calendário 2014, de modo que não há que se falar em decadência, e muito menos em prescrição, ou extrapolação da guarda dos documentos, dado o fato gerador ter acontecido em 2014.

Estão sujeitas à apuração de ganho de capital as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos. O ganho de capital é de tributação exclusiva, incidindo sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o custo de aquisição do bem alienado.

Antes mesmo de adentrar ao mérito da questão, cabe trazer à baila os dispositivos legais que regulamentam a matéria. No tocante ao imposto sobre a renda da pessoa física e do ganho de capital dispõe o art. 3º da Lei 7.713/88 e o art. 21 da Lei 8.981/95, in verbis:

Lei nº 7.713/88

Art. 3º O imposto incidirá sobre o rendimento bruto, sem qualquer dedução, ressalvado o disposto nos arts. 9º a 14 desta Lei. (Vide Lei 8.023, de 12.4.90)

§ 1º Constituem rendimento bruto todo o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos, os alimentos e pensões percebidos em dinheiro, e ainda os proventos de qualquer natureza, assim também entendidos os acréscimos patrimoniais não correspondentes aos rendimentos declarados.

§ 2º Integrará o rendimento bruto, como ganho de capital, o resultado da soma dos ganhos auferidos no mês, decorrentes de alienação de bens ou direitos de qualquer natureza, considerando-se como ganho a diferença positiva entre o valor de transmissão do bem ou direito e o respectivo custo de aquisição corrigido monetariamente, observado o disposto nos arts. 15 a 22 desta Lei.

§ 3º Na apuração do ganho de capital serão consideradas as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins.

(...)

Lei nº 8.981/95

Art. 21. O ganho de capital percebido por pessoa física em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza sujeita-se à incidência do Imposto de Renda, à alíquota de quinze por cento.

A fiscalização demonstrou de forma clara como chegou ao valor de R\$ 160.929,21, a ser tributado à alíquota de 15%. O recorrente não contestou o valor de alienação do bem lançado pela fiscalização, mas se insurgiu contra o valor do custo de aquisição apontado. Ao invés dos R\$ 38.230,00 lançados, argumentou que esse valor deveria ser de R\$ 107.147,47.

Especificamente em relação ao custo de aquisição, o Decreto 3.000/1999 (vigente a época) nos incisos, dos parágrafos 7 e 8, do artigo 128, assim dispõe:

Art. 128 (...)

§7º Podem integrar o custo de aquisição de imóveis, desde que comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na declaração de bens:

I - os dispêndios com a construção, ampliação, reforma e pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos;

II - os dispêndios com a demolição de prédio existente no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;

III - as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que suportado o ônus pelo contribuinte;

IV - os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meiofio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de rede de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;

V - o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante;

VI - o valor da contribuição de melhoria.

§8º Podem integrar o custo de aquisição dos demais bens ou direitos os dispêndios realizados com conservação, reparos, comissão ou corretagem, quando não transferido o ônus ao adquirente, desde que comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na declaração de bens.

Entretanto, observa-se dos autos que o recorrente não trouxe nenhum elemento capaz de comprovar que o valor do custo de aquisição seria aquele por ele defendido e não o valor informado pela autoridade fiscal. No seu entender, com base no que dispõe o artigo 174 do CTN, não estaria mais obrigado a apresentar os documentos/comprovantes.

Nesta relação jurídico-tributária, caso concreto, o ônus da prova incumbe a quem alega o direito. Assim, à autoridade fiscal compete investigar, diligenciar, demonstrar e provar a ocorrência do fato tributário. Ao sujeito passivo, por sua vez, cabe apresentar prova em contrário, por meio dos elementos que demonstrem a efetividade do direito alegado, bem como hábeis para afastar a imputação da irregularidade apontada.

O ônus de provar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel é do contribuinte. No plano tributário, as benfeitorias têm por efeito reduzir a base de cálculo do tributo. Daí a razão pela qual a comprovação documental de sua realização é condição indispensável para seu acolhimento.

Assim dispõe o art. 373 do Novo Código do Processo Civil (NCPC – Lei n.º 13.105/2015):

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

É decorrência da regra geral do direito, segundo a qual quem alega alguma coisa deve comprová-la, pois não seria lícito que a parte se beneficiasse do alegado com base apenas em meras afirmações.

### **Conclusão**

Por todo o exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário para rejeitar a preliminar de decadência e no mérito negar-lhe provimento.

*Assinado Digitalmente*

**Marcelo Freitas de Souza Costa**