



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

Processo nº 13005.000776/2006-25
Recurso nº Voluntário
Acórdão nº 2402-006.012 – 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 03 de outubro de 2017
Matéria IRPF
Recorrente AURELIO LUIZ LESSING
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2002, 2003

GANHO DE CAPITAL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. DISPÊNDIOS NAO COMPROVADOS COM DOCUMENTAÇÃO HÁBIL E IDÔNEA.

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 meio-fio, 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.

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.

Para os bens ou direitos adquiridos até 31 de dezembro de 1995, o custo de aquisição poderá ser corrigido até essa data, observada a legislação aplicável no período, não se lhe aplicando qualquer correção após essa data.

GANHO DE CAPITAL — VALORES E DATAS DE AQUISIÇÃO E VENDA — Os valores de aquisição e de alienação dos imóveis são os

constantes das escrituras de compra e venda ou equivalente, assim como a data do recebimento e pagamento dos valores são consideradas as lá constantes. Só podem ser acatados valores e datas distintos, se forem acompanhados de prova da efetividade da discrepância

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso voluntário.

(assinado digitalmente)

Mario Pereira de Pinho Filho - Presidente

(assinado digitalmente)

Mauricio Nogueira Righetti - Relator

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Mario Pereira de Pinho Filho, Mauricio Nogueira Righetti, Ronnie Soares Anderson, Jamed Abdul Nasser Feitoza, João Victor Ribeiro Aldinucci, Luis Henrique Dias Lima, Theodoro Vicente Agostinho e Fernanda Melo Leal.

Relatório

Cuida o presente de Recurso Voluntário em face do Acórdão da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento, que considerou improcedente a Impugnação apresentada pelo sujeito passivo.

Contra a contribuinte foi lavrado Auto de Infração para constituição de IRPF no valor principal de R\$ 36.434,44, acrescido da multa de ofício (75%) e juros legais.

A autuação decorre da constatação das infrações a seguir:

1 - Acréscimo Patrimonial a Descoberto; e

2 - Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos - Omissão de ganhos de capital na alienação de bens e direitos adquiridos em Reais.

Os fatos apurados pela fiscalização podem assim ser resumidos:

1 - Quanto ao Ganho de Capital:

Em 2002, o contribuinte teria alienado, por meio de dação em pagamento, dois imóveis adquiridos em 2000. O de matrícula 42783 do RGI de Capão da Canoa, adquirido em 11.12.2000 por R\$ 64.000,00 e o de matrícula 42724 do mesmo RGI, adquirido na mesma data e pelo valor de R\$ 6.000,00.

Como dito acima, referidos imóveis foram alienados por meio de dação em pagamento em 30.05.2002, pelo valor de R\$ 110.000,00, com vistas a quitar parte do preço ajustado (R\$ 280.000,00) no Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, relativo a outros imóveis.

Após intimado a comprovar as melhorias que teria realizado em 2002, o contribuinte informou que: *"No tocante a comprovação dos gastos de melhoria no apartamento,não possui os documentos fiscais que poderiam comprovar tais aquisições, no entanto, anexa fotos que comprovam a melhoria realizada no dito imóvel."*

Nesse sentido, apurou-se ganho de capital da ordem de R\$ 40.000,00, consubstanciado pela diferença positiva entre a alienação (R\$ 110.000,00) e o valor de aquisição dos imóveis declarados (R\$ 64.000,00 + R\$ 6.000,00).

2 - Quanto ao Acréscimo Patrimonial a Descoberto:

Por meio de informações obtidas ao longo do procedimento fiscal, a Fiscalização elaborou o fluxo mensal de caixa (entradas e saídas), por meio do qual configurou-se o acréscimo patrimonial a descoberto nos meses de julho (R\$ 82.432,29) e dezembro (R\$ 29.444,40), totalizando os R\$ 111.87,69 em 2003, levados ao lançamento de ofício.

O saldo mensal a descoberto resultou, primordialmente, da aplicação de R\$ R\$ 125.500,00 em julho, que seria decorrente da aquisição de dois imóveis:

1 - Apartamento 207 do Edifício REsidencial Victor I. O contrato Particular de Compra e Venda estipulou o preço ajustado de R\$ 25.500,00, pagos em moeda nacional no ato (12/07/2003) - fls. 42/43; e

2 - Terreno com casa de alvenaria. Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 44/46), pelo valor de R\$ 100.000,00, registrado na matrícula 8806 em 31/07/2003, pelo mesmo valor.

Regulamente intimado do lançamento, apresentou Impugnação, que foi julgada improcedente pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento - DRJ.

Em seu Recurso Voluntário, sustenta, em resumo:

1 - Quanto ao Ganho de Capital:

Insiste no aproveitamento, como melhorias no imóvel alienado, do valor de R\$ 40.000,00, aos argumentos:

Para afirmar que não houve comprovação dos gastos com o imóvel alienado a r. decisão singular desconsidera as fotos do imóvel de quando o adquiriu e após as melhorias, aí compreendendo também os móveis e eletrodomésticos, por entender que tal prova não é documento hábil à comprovação de tais melhorias.

Ora, é sabido que a maior parte dos contribuintes não guardam notas fiscais de compra de móveis, aparelhos e de materiais para melhorias em seus imóveis, por isto, as fotos apresentadas comprovam de forma visual que ditas melhorias ocorreram no referido imóvel.

Também é de conhecimento geral que na alienação de imóveis em zonas de praia é costumeiro integrar o valor de venda o mobiliário, utensílios e equipamentos domésticos em geral.

No caso, ora debatido, o imóvel foi alienado na sua integralidade, isto é, o próprio imóvel com mobiliário e outros pertences, e é daí que surge a diferença positiva entre custo do bem e o valor de sua venda, não traduzindo-se portanto, em ganho de capital, mas sim em ressarcimento das melhorias e pertences domésticos integradas ao imóvel.

Logo, em razão do alegado, é de se dar valor a prova apresentada (fotos do apartamento na aquisição e fotos após as melhorias e instalação de móveis e equipamentos), pois esta representa a realidade dos fatos. E, também, na valoração da prova apresentada deve-se levar em conta a tradição na alienação de imóveis na zona praiana, isto é, que nestas alienações, a maior parte das vezes, é incluída no valor do imóvel, os bens que o guarnecem.

2 - Quanto ao Acréscimo Patrimonial a Descoberto:

Nesse ponto, insurge-se o contribuinte contra a data tomada pela Fiscalização como a de pagamento por aquele terreno com casa em alvenaria, no valor de R\$ 100.000,00.

Sustenta que a operação, em verdade, dera-se em 1998, quanto em 30.04.1998 efetuara o pagamento de R\$ 74.000,00 pelo referido imóvel.

Argumenta, para isso, que **i)** aquele bem já havia sido declarado ao Fisco, em DIRPF anteriores, que já foram, inclusive por ele homologas tacitamente; **ii)** que o Conselho de Contribuintes tem posicionamento de que havendo prova inequívoca que o teor contratual contido na escritura pública não foi cumprido, a fé pública do citado ato cede lugar a esta prova; e **iii)** que no "Perguntas e Resposta da RFB" constaria a seguinte orientação:

433 - Como declarar as aquisições efetuadas por meio de contrato particular de compra e venda ou contrato de gaveta, quando a aquisição ocorre num determinado ano calendário e a escritura em cartório em outro ano calendário?

O contrato particular firmado entre construtora/agente financeiro ou pessoa física e o adquirente é instrumento válido para configurar a aquisição do imóvel, mesmo que o adquirente não tenha desembolsado qualquer quantia. Assim, o adquirente deve informar os dados da aquisição na coluna Discriminação e o valor pago até 31 de dezembro, na coluna do ano-calendário do contrato.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Mauricio Nogueira Righetti, Relator

O contribuinte tomou ciência do Acórdão em 02.03.2010 e apresentou tempestivamente seu Recurso Voluntário em 22.03.2010. Observados os demais requisitos de admissibilidade, dele passo a conhecer.

Os argumentos trazidos pelo recorrente não encontram guarida na legislação de regência, tampotucoão pouco se prestam a comprovar a efetividade dos gastos efetuados àquele título.

O § 7º do artigo 128 do RIR/99 é claro ao estabelecer as hipóteses em que referidos gastos podem ser incorporados ao custo de aquisição do imóvel, **SEMPRE** que comprovados como documentação hábil e idônea e discriminados na declaração de bens. *Verbis.*

***Art. 128.** O custo dos bens ou direitos adquiridos, a partir de 19 de janeiro de 1992 ate' 31 de dezembro de 1995, será o valor de aquisição (Lei nº 8.383, de 1991, art. 96, § 41', e Lei nº 8.981, de 1995, art. 22, inciso I).*

(...)

§ 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 meio-fio, 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.

O contribuinte não apresentou a documentação tendente a comprovar referidos gastos em 2002.

Ademais, as informações em sua DIRPF/2003, ainda que tomadas de forma simplista, não evidenciam aqueles gastos, vejamos.

O valor dos pretensos gastos não se encontrava discriminado em sua DIRPF. Ao contrário, foi declarado compondo o próprio valor de aquisição utilizado pela fiscalização (R\$ 64.000,00), ao título de "*aplicado em melhorias no ano de 2002 o valor de R\$ 40.000,00 recursos recebidos de herança de Ivo Lessing.*"

03	APARTAMENTO NO 402 NO EDIFICIO WEISS MOSER EM CAPO DA CANOA - RS., MATRICULA NO 42.783, ADQ. C/RECURSOS DA ESPOSA, VENDA CARRO E RECURSOS PROPRIOS APLICADO EM MELHORIAS NO ANO DE 2002 O VALOR DE R\$40.000,00 RECURSOS RECEBIDOS DE HERANCA DE IVO LESSING. VENDIDO EM MAIO DE 2002 P/L R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CNP 91.213.116/0001-64 POR R\$100.000,00. - BRASIL	105	11	64.000,00	0,00
----	---	-----	----	-----------	------

DIRPF/2003	
BENS E DIREITO AO FINAL DE 2001	174.152,43
BENS E DIREITO AO FINAL DE 2002	485.668,41
EVOLUÇÃO (AUMENTO) PATRIMONIAL =>	311.515,98
DÍVIDAS E ÔNUS REAIS AO FINAL DE 2001	215,28
DÍVIDAS E ÔNUS REAIS AO FINAL DE 2002	117.758,76
EVOLUÇÃO (AUMENTO) DAS DÍVIDAS E ÔNUS REAIS =>	117.543,48
RENDIMENTOS	
ISENTOS (HERANÇAS E OUTROS)	197.596,72
TRIBUTAÇÃO DEFINITIVA	2.468,33
TRIBUTAÇÃO NO AJUSTE	27.790,90
CÔNJUGE	3.842,38
TOTAL DOS RENDIMENTOS =>	203.907,43
PAGAMENTOS	
DEDUÇÃO PARA O IR	5.811,59
IRRF	2.067,70
TOTAL DOS PAGAMENTOS =>	7.879,29
ORIGENS	321.450,91
APLICAÇÕES	319.395,27

Note que as informações acima, extraídas da DIRPF/2003 do recorrente, em especial de fls. 5, conduzem-nos a concluir que as origens lá aportadas (rendimentos mais aumento das dívidas e ônus reais), desconsideradas todas as outras despesas comuns e não

levadas ao IR, tais como alimentação, vestuário, transporte e lazer, suplantam as aplicações (pagamentos mais aumento dos bens e direitos) em apenas R\$ 2.055,64.

Nesse sentido, caso os alegados gastos com melhorias tivessem sido declarados discriminadamente, implicando aumento no saldo dos Bens e Direitos para 2002, as origens declaradas não seriam suficiente a lastreá-los.

No que toca aos argumentos trazidos acerca da autuação em função do Acréscimo Patrimonial a Descoberto, cumpre tecermos algumas considerações.

O fato de ter transcorrido o prazo de cinco anos ¹ com relação à data da entrega da primeira DIRPF com a informação acerca do imóvel em questão, não significa dizer que o Fisco tenha homologado, expressa ou tacitamente, as informações lá declaradas. O que ocorre é a perda do prazo para a constituição do crédito tributário referente àquele exercício. E é só.

Não implica reconhecer, em outras palavras, que as informações lá declaradas, sobretudo quando se pretenda dar a elas efeitos tributários prospectivos, não precisam estar documentada e mantida em boa guarda. Como, por exemplo, na alienação de imóvel adquirido há mais de 5 (cinco) anos.

Veja o que dispõem o artigo 797 do RIR/99, a seguir:

Art. 797. *É dispensada a juntada, à declaração de rendimentos, de comprovantes de deduções e **outros valores pagos**, obrigando-se, todavia, os contribuintes a manter em boa guarda os aludidos documentos, que poderão ser exigidos pelas autoridades lançadoras, quando estas julgarem necessário (Decreto-Lei nº 352, de 17 junho de 1968, art. 4º).*

No que diz respeito ao julgado trazido, vale destacar que, além de não se referir a caso semelhante ao em tela, as decisões administrativas, excetuadas as do artigo 75 do Regimento Interno do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - RICARF, não vinculam este colegiado.

Da forma já exposta, a controvérsia reside em se determinar quando se dera o pagamento de R\$ 100.000,00 por aquele imóvel da Av Independência, 1.255, em Santa Cruz do Sul/RS. Se em 1998, por força do declarado na DIRPF do contribuinte, pelo valor de R\$ 74.000,00 ou se em 2003, por conta da Escritura Pública de Compra e Venda, devidamente registrada no RGI, pelo valor de R\$ 100.000,00.

Como bem colocou o Acórdão recorrido, o artigo 215 do código Civil dá o direcionamento para o deslinde da questão:

Art. 215. *A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.*

Ademais, o inciso II do artigo 19 da CRFB/88 veda à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios recusar fé aos documentos públicos, presumindo-se, desta feita, verdadeiros e legítimos, até que sobrevenha prova cabal em contrário.

¹ Artigo 150, § 4º ou 173, I, ambos do CTN, conforme o caso.

Por sua vez, o artigo 333 do CPC vigente à época do recurso interposto define caber ao sujeito passivo, aqui recorrente, comprovar, pelos meios admitidos, a ocorrência de fatos modificativos, impeditivos ou extintivos do direito da Fazenda Nacional. No caso em comento, ao declarar uma operação em data e valor distintos daqueles consubstanciados na Escritura Pública, deveria o contribuinte trazer elementos robustos e incontestes que conduzissem à comprovação de sua alegação, em detrimento do que constou naquele documento público.

Assim, deveria o contribuinte ter trazido aos autos, como por exemplo, o alegado instrumento particular por meio do qual teria firmado o negócio em questão, com exatamente o mesmo objeto tratado e mesmas partes envolvidas, observado o artigo 370 do CPC (art. 409 da Lei 13.105/2015) e acompanhado do comprovante de pagamento tendente a demonstrar a transferência do numerário entre as partes, valor e data envolvidos no negócio.

Art. 370. A data do documento particular, quando a seu respeito surgir dúvida ou impugnação entre os litigantes, provar-se-á por todos os meios de direito. Mas, em relação a terceiros, considerar-se-á datado o documento particular:

I - no dia em que foi registrado;

II - desde a morte de algum dos signatários;

III - a partir da impossibilidade física, que sobreveio a qualquer dos signatários;

IV - da sua apresentação em repartição pública ou em juízo;

V - do ato ou fato que estabeleça, de modo certo, a anterioridade da formação do documento.

Frente ao exposto, voto por CONHECER do recurso e, no mérito, NEGAR-LHE provimento.

(assinado digitalmente)

Mauricio Nogueira Righetti