



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

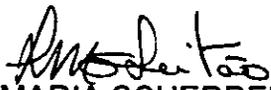
Processo n° : 13656.000095/2002-79
Recurso n° : 139.480
Matéria : IRPF – Ex.: 1999 a 2001
Recorrente : SUELLY EVANDRO AMARANTE
Recorrida : 4ª TURMA/DRJ–JUIZ DE FORA/MG
Sessão de : 13 de setembro de 2005
Acórdão n° : 102-47.098

GANHO DE CAPITAL - CUSTO - ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS - IMÓVEL - O valor a ser considerado como custo de aquisição na apuração de ganho de capital é o da escritura pública de compra e venda, sendo inaceitável a alteração desse valor após a alienação, mormente quando desacompanhada de prova, podendo integrar o custo de aquisição do imóvel, desde que comprovado com documentação hábil e idônea, o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por SUELLY EVANDRO AMARANTE.

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso para aceitar como custo o valor do imposto de transmissão pago na aquisição do imóvel alienado, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
PRESIDENTE


ROMEU BUENO DE CAMARGO
RELATOR

FORMALIZADO EM: 21 OUT 2005

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: NAURY FRAGOSO TANAKA, LEONARDO HENRIQUE MAGALHÃES DE OLIVEIRA, JOSÉ OLESKOVICZ, ALEXANDRE ANDRADE LIMA DA FONTE FILHO, JOSÉ RAIMUNDO TOSTA SANTOS e SILVANA MANCINI KARAM.



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

Processo n° : 13656.000095/2002-79
Acórdão n° : 102-47.098

Recurso n° : 139.480
Recorrente : SUELLY EVANDRO AMARANTE

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto contra decisão proferida pela 4ª Turma de Julgamento da Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Juiz de Fora/MG que manteve parcialmente procedente lançamento decorrente de ganho de capital na alienação de bens imóveis.

A decisão recorrida entendeu que o contribuinte está sujeito ao pagamento do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital na alienação de um imóvel em junho/1998 e de dois imóveis em agosto/2000 por entender que o direito do Fisco de cobrar tal tributo não teria decaído, posto que o lançamento se deu em fevereiro/2002.

Entendeu a douta DRJ, em relação ao imóvel "II" do Termo de Constatação (fls. 107/109), que o contribuinte está sujeito ao imposto incidente sobre o ganho de capital apurado pela autoridade fiscalizadora, sendo descontado deste ganho tão-somente o valor das despesas de corretagem (fls. 164), na proporção de 50%.

Em relação ao imóvel "IV" do Termo de Constatação, entendeu a DRJ que o referido imóvel resultou da união de dois imóveis, adquiridos em datas diferentes e que o recebimento do valor da venda se deu de forma parcelada. Em razão de somente uma das parcelas (08/2000) constar no Auto de Infração (fls. 101), a DRJ desconsiderou os fatos geradores ocorridos em 08/1999 e 02/2000.

Finalmente, em relação ao imóvel "V" do Termo de Constatação, decidiu a DRJ considerar como ocorrido o fato gerador do imposto de renda na data



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

Processo nº : 13656.000095/2002-79
Acórdão nº : 102-47.098

do registro da Escritura Pública de Compra e Venda efetivado em 31/08/2000, conforme certidão de fls. 41/42.

Irresignado, o contribuinte apresentou Recurso Voluntário alegando, em síntese:

a) que, em relação ao imóvel II, deve o Fisco abater do ganho de capital aferido os valores pagos a título de tributos à época da sua aquisição, além do valor de R\$ 200.000,00 pago pelo comprador ao credor hipotecário com o fim de exonerar o imóvel;

b) que, ainda sobre o imóvel II, o recebimento do valor da venda se deu de forma parcelada entre os anos de 1998 e 2000;

c) em relação ao imóvel IV, que o ganho de capital ocorrido em agosto/2000 também deve ser desconsiderado, pois a venda do imóvel, objeto da unificação de dois imóveis distintos, não gerou ganho de capital, uma vez que um deles tinha valor inferior ao limite legal para ser tributado e que o outro originou prejuízo e não lucro.

d) que a venda do imóvel V se deu, na verdade, no ano de 1987, ficando postergada para 2000 tão-somente o registro público, em razão da demora no encerramento do processo de inventário, por meio do qual o Recorrente adquiriu a propriedade do bem;

É o Relatório.



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

Processo nº : 13656.000095/2002-79
Acórdão nº : 102-47.098

VOTO

Conselheiro ROMEU BUENO DE CAMARGO, Relator

Conforme relatado, permanece ainda em discussão o lançamento decorrente de ganho de capital na alienação de bens imóveis em junho/1998 e agosto/2000.

Em relação ao imóvel II do Termo de Constatação, pretende o Recorrente o abatimento do ganho de capital dos valores dispendidos a título de tributos à época da aquisição do imóvel.

Vejamos o que dispõe o Decreto nº 3.000/99 sobre o custo de aquisição de bens imóveis, *in verbis*:

"Art. 128. O custo dos bens ou direitos adquiridos, a partir de 1º de janeiro de 1992 até 31 de dezembro de 1995, será o valor de aquisição (Lei nº 8.383, de 1991, art. 96, § 4º, 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*



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEGUNDA CÂMARA

Processo nº : 13656.000095/2002-79
Acórdão nº : 102-47.098

*eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;
V - o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante;
VI - o valor da contribuição de melhoria.” (grifo nosso)*

Considerando que consta da escritura de fls. 17 o destaque do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis, é imperativo o cômputo de tal valor no custo de aquisição do respectivo bem, com o efeito de redução da base de cálculo do imposto de renda sobre o ganho de capital.

Em relação aos demais destaques constantes na escritura, no entanto, não há previsão legal que ampare sua inclusão no valor de aquisição do bem imóvel.

Pretende ainda em relação ao imóvel II o abatimento do valor de R\$ 200.000,00 do valor de venda, posto que referente ao pagamento de uma hipoteca que gravava o imóvel. Aqui também não há previsão legal nesse sentido. Considerando que o adquirente do imóvel dispendeu de tal valor para saldar dívida criada pelo Recorrente, resta claro que este valor foi revertido em benefício deste, devendo, pois, ser computado no ganho de capital e tributado como tal.

Ainda sobre o imóvel II, afirma o Recorrente que o recebimento do valor da venda ocorreu de forma parcelada. No entanto, a escritura pública de fls. 17, contrariamente, revela que a forma de pagamento foi à vista. Assim, não havendo comprovação do recebimento parcelado do valor, deve prevalecer o disposto na escritura pública.

Em relação ao imóvel IV, requer o Recorrente que a sua alienação seja considerada como se dois fosse, apesar da escritura de fls. 34/37 fazer menção a um único imóvel, resultante da unificação dos imóveis adquiridos pelo Recorrente em datas diversas (fls. 38/40 e 45/47). Portanto, deve-se considerar a alienação do



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

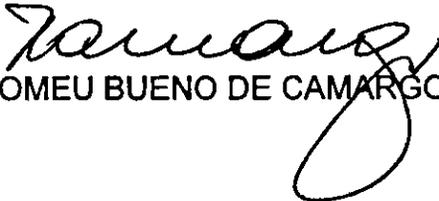
Processo nº : 13656.000095/2002-79
Acórdão nº : 102-47.098

imóvel como um só, conforme consta na escritura pública, restando correta a apuração do ganho de capital feita pela DRJ (fls. 178).

Finalmente, quanto ao imóvel V, o Recorrente alega que sua alienação se deu em 1987 e não em 2000, ocorrendo nesta data apenas a formalização do negócio. Para comprovar tal fato, junta os documentos de fls. 136/143, que, no entanto, são insuficientes para elidir o conteúdo da escritura de fls. 41/41, que confirma a alienação pelo Recorrente em 28/08/2000.

Pelo exposto, conheço do recurso por tempestivo e apresentado na forma da lei, e dou-lhe parcial provimento para considerar os valores pagos a título de imposto de transmissão de bens imóveis no custo de aquisição relativamente ao imóvel "II do Termo de Constatação".

Sala das Sessões - DF, em 13 de setembro de 2005.


ROMEUBUENO DE CAMARGO