



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

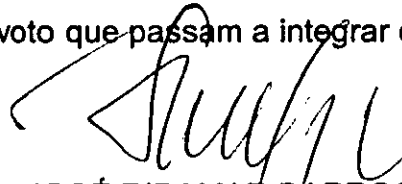
Processo nº. : 13656.000331/2001-76  
Recurso nº. : 137.672  
Matéria : IRPF - Ex(s): 1997 e 1998  
Recorrente : THIAGO GUIMARÃES FÉLIX  
Recorrida : 4ª TURMA/DRJ em JUIZ DE FORA - MG  
Sessão de : 08 DE JULHO DE 2004  
Acórdão nº. : 106-14.104

**GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL - CUSTO DE AQUISIÇÃO** - Diante da fragilidade dos elementos de comprovação do custo de aquisição do imóvel - incluindo aí a edificação do mesmo - é lícita a consideração do valor venal da edificação avaliado pela prefeitura local, conforme registro na matrícula do imóvel, que acrescido ao valor da aquisição do terreno, deve ser subtraído do valor da alienação.

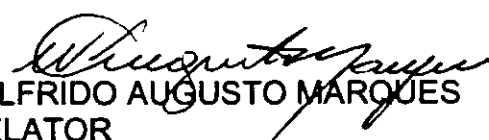
Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por THIAGO GUIMARÃES FÉLIX.

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.



JOSÉ RIBAMAR BARROS PENHA  
PRESIDENTE



WILFRIDO AUGUSTO MARQUES  
RELATOR

FORMALIZADO EM: 16 AGO 2004

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITTO, ROMEU BUENO DE CAMARGO, LUIZ ANTONIO DE PAULA, GONÇALO BONET ALLAGE, ANA NEYLE OLÍMPIO HOLANDA e ANTÔNIO AUGUSTO SILVA PEREIRA DE CARVALHO (Suplente convocado). Ausente, justificadamente, o Conselheiro JOSÉ CARLOS DA MATTA RIVITTI.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº : 13656.000331/2001-76  
Acórdão nº : 106-14.104  
  
Recurso nº : 137.672  
Recorrente : THIAGO GUIMARÃES FÉLIX

**RELATÓRIO**

Trata-se de auto de infração lavrado em 08.08.2001, com intimação do contribuinte na mesma data, veiculando autuação por omissão de ganho de capital na alienação de bens imóveis, cominada com multa de ofício.

Instado a apresentar as escrituras dos imóveis alienados, e posteriormente a comprovar os valores computados no custo de aquisição dos bens, o contribuinte apresentou a documentação e esclarecimentos de fls. 07/95 dos autos. Foram três os lotes adquiridos entre 1996 e 1997, sendo alienados nos mesmos anos das aquisições, com edificações nos mesmos.

No termo de constatação de fls. 96/98, o Auditor-fiscal fundamenta a autuação na glosa de algumas notas fiscais apresentadas (cópias), posto que emitidas em datas anteriores à aquisição dos imóveis. Além disso, em relação ao imóvel adquirido, edificado e alienado em 1996, o contribuinte não juntou nenhuma nota comprobatória de custo, alegando não haver encontrado as mesmas.

Portanto, foi considerado para a apuração do ganho de capital o valor da compra do terreno, acrescido dos gastos com construção comprovados (fl. 98). Apurou-se então imposto de renda a pagar de R\$ 13.328,07 (fl. 99).

Em impugnação o sujeito passivo afirma serem indevidas as glosas das notas; alega que caso não se conheça o custo de aquisição por meio das notas fiscais, o custo deve ser computado em 40% do valor da alienação, ou então verificado em revistas de construção civil (custo do m<sup>2</sup>). Requer também a perícia dos imóveis para apurar o custo da obra. Impugna também a aplicação dos juros pela Selic.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº : 13656.000331/2001-76  
Acórdão nº : 106-14.104

A DRJ proferiu acórdão (fls. 153/162) em que afastou o pedido de perícia, por desnecessária e por não atender aos requisitos legais; e julgou parcialmente procedente o lançamento: aplicando o artigo 809 do RIR/94, por entender relevante a argumentação do contribuinte no sentido de que é descabido considerar como zero o custo na edificação do imóvel, tomou como custo da edificação os valores venais das edificações avaliadas pela prefeitura local, conforme registros nas matrículas dos imóveis, que acrescidos aos valores das aquisições dos terrenos, devem ser subtraídos do valor da alienação.

Em Recurso Voluntário o contribuinte reitera a tese de que o custo deve ser considerado em 40% do valor da alienação, mas afirma que, em sendo o caso de considerar como custo de edificação o valor da avaliação da prefeitura, deve então ser tomado o valor da avaliação feita para fins do cálculo do IPTU. Nesse sentido junta às fls. 173/175 os extratos (emitidos em outubro de 2003) da apuração dos valores venais indicados pelo Município em questão. Reitera também o pedido de perícia, e a refutação dos juros pela Selic.

É o Relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº : 13656.000331/2001-76  
Acórdão nº : 106-14.104

**VOTO**

Conselheiro WILFRIDO AUGUSTO MARQUES, Relator

O recurso é tempestivo, na conformidade do prazo estabelecido pelo artigo 33 do Decreto nº 70.235 de 06 de março de 1972, tendo sido interposto por parte legítima, sendo garantido por arrolamento de bem móvel, pelo que dele tomo conhecimento.

Inicialmente merece destaque o fato de que a reforma promovida na DRJ foi favorável ao Recorrente, como aliás o próprio voto condutor daquele acórdão consigna. Isto é, mesmo que sejam acolhidas todas as notas juntadas pelo Recorrente, ainda assim não será reduzido o valor definido na DRJ. Pelo contrário, haveria ampliação do crédito atualmente cobrado.

A tese de que deveria ser considerado o percentual de 40% do valor da alienação como custo de aquisição não conta com fundamento jurídico na esfera do imposto sobre a renda, sendo, por sua vez, jurídico o acolhimento do valor da avaliação feita pelo Município à época da alienação. Esta questão temporal afasta também a pretensão do Recorrente de que sejam tomados os valores expressos nos extratos vindos com o recurso. O valor venal a ser considerado como custo da edificação é aquele contemporâneo à aquisição e alienação do imóvel. O pleito pela apreciação da validade das notas fiscais como prova não se coaduna com as regras processuais que envolvem o presente recurso, pois mesmo que algumas ou todas as glosas fossem desfeitas, ainda assim resultaria em tributação superior à definida pela DRJ, o que caracterizaria *reformatio in pejus*.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº : 13656.000331/2001-76  
Acórdão nº : 106-14.104

Quanto à perícia solicitada, além de não ter sido indicado o perito do sujeito passivo, nem os quesitos cuja resposta era buscada, tenho que a prova é desnecessária e neste momento impossível, já que não há como garantir que o imóvel construído em 1996 e 1997 tenha guardado as mesmas características até hoje, por onde se pode vislumbrar relevante variação do valor da construção da edificação que hoje seria apurado.

Por fim, em que pese meu entendimento reiteradamente exarado no sentido da inaplicabilidade da Selic aos créditos tributários, mantenho seu cômputo no lançamento diante da jurisprudência deste Conselho.

ANTE O EXPOSTO, conheço do recurso e lhe nego provimento, para manter o lançamento nos moldes definidos na DRJ recorrida, nos termos do voto acima.

Sala das Sessões - DF, em 08 de julho de 2004.

  
WILFRIDO AUGUSTO MARQUES

