



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

Processo nº.: 15374.000318/00 - 01
Recurso nº. : 138.532
Matéria : IRPF - EXs.: 1995 e 1996
Recorrente : SAMUEL ALBERTO CHUEKE
Recorrida : 3ª TURMA/DRJ – RIO DE JANEIRO/RJ
Sessão de : 12 de agosto de 2005
Acórdão nº. : 102-47.025

GANHO DE CAPITAL - ATUALIZAÇÃO DO CUSTO DE AQUISIÇÃO -
Em se tratando de atualização de custo de aquisição de imóvel, que, quanto maior, mais benéfico será ao contribuinte, a utilização de UFIR apurada para data posterior ao da ocorrência do ganho capital é desfavorável ao contribuinte, devendo ser afastada.

Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por SAMUEL ALBERTO CHUEKE.

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, DAR provimento PARCIAL ao recurso, para considerar, como custo de aquisição do imóvel, para cálculo do ganho de capital, o montante de R\$ 171.359,62, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

LEILA MARIA SCHERRER LEITÃO
PRESIDENTE

ALEXANDRE ANDRADE LIMA DA FONTE FILHO
RELATOR

FORMALIZADO EM:

31 JAN 2006



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

Processo nº.: 15374.000318/00 - 01
Acórdão nº. : 102-47.025

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros NAURY FRAGOSO TANAKA, LEONARDO HENRIQUE MAGALHÃES DE OLIVEIRA, JOSE OLESKOVICZ, JOSE RAIMUNDO TOSTA SANTOS, SILVANA MANCINI KARAM e ROMEU BUENO DE CAMARGO.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'MP'.



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

Processo nº.: 15374.000318/00 - 01
Acórdão nº. : 102-47.025

Recurso nº. : 138532
Recorrente: SAMUEL ALBERTO CHUEKE

RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso Voluntário interposto pelo contribuinte SAMUEL ALBERTO CHUEKE, inscrito no CPF sob o nº 711.136.067 – 20, contra decisão da 3ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento no Rio de Janeiro, em que restou declarado parcialmente procedente o lançamento, representado pelo Auto de Infração que repousa às fls. 118/125.

A DRJ julgou insubsistente o lançamento quanto ao acréscimo patrimonial a descoberto, apurado no ano-base de 1994, e manteve o ganho de capital apontado no lançamento.

Do mencionado AI (fls. 118/126), lavrado em data não indicada, o contribuinte foi intimado em 13/01/2000, conforme AR de fls. 129. O lançamento indica a omissão de ganho de capital na alienação, ocorrida em 25.01.96, de apartamento situado na Rua Prudente de Moraes, nº 1700, apt nº 1.605, na forma do demonstrativo de fls. 123.

Irresignado com a autuação, o contribuinte apresentou Impugnação de fls. 131/132 em que, quanto ao ganho de capital indicado, informa que, no Compromisso de Compra e Venda do imóvel, datada de 14.08.91, e constante às fls. 59, o valor do bem é de Cr\$ 56.193.134,90, pago parceladamente com incidência de juros, o que, atualizado monetariamente até a data da venda, resultaria em R\$ 254.406,47.



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

Processo nº.: 15374.000318/00 - 01
Acórdão nº. : 102-47.025

Julgando a Impugnação, a 3ª Turma da DRJ do Rio de Janeiro considerou, às fls. 162, o lançamento parcialmente procedente, excluindo a tributação em relação ao suposto acréscimo patrimonial a descoberto, e mantendo exigência de imposto sobre o ganho de capital - não no valor originariamente constante do AI, mas no valor de R\$ 32.433,79, devidamente corrigido e com os acréscimos legais. Isso porque, como explica a julgadora em seu voto, o valor a ser considerado para fins de apuração do ganho de capital deveria ser aquele constante da escritura pública definitiva da compra e venda, e não da declaração do exercício de 1996, por ser mais favorável ao contribuinte.

Intimado da decisão em 17/11/03 (AR de fls. 170), o contribuinte interpôs Recurso Voluntário em 01/12/03, argumentando que o pagamento do imóvel não foi efetuado à vista, como se presumiu, mas parceladamente, com juros de 1% ao mês e correção monetária atrelada ao índice IGPD, de maneira que sua atualização chegaria a R\$ 254.406,47.

Ao Recurso, juntou cópia do Instrumento de Promessa de Compra e Venda do Imóvel, às fls. 184.

Declara não possuir bens, conforma declaração de rendimentos de fls. 198/200, ficando dispensado, assim, o arrolamento de bens, na forma do art. 33, §2º, do Decreto nº 70.235/72.

É o Relatório.



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

Processo nº.: 15374.000318/00 - 01
Acórdão nº. : 102-47.025

VOTO

Conselheiro ALEXANDRE ANDRADE LIMA DA FONTE FILHO, Relator

O Recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele tomo conhecimento.

O Recorrente questiona a não inclusão, no cômputo do custo de aquisição do imóvel, dos juros acordados em contrato, considerando ter realizado o parcelamento do pagamento do preço do imóvel.

Analisando-se o cálculo utilizado na decisão recorrida para a atualização do valor de compra do imóvel, pode-se perceber que o valor de Cr\$ 60.358.764,00 – utilizado na decisão como base para atualização - é resultado da soma de uma entrada de Cr\$ 10.139.934,90 e do valor principal, de Cr\$ 50.128.830,48, já acrescido de juros. Essa forma de pagamento está expressa na Promessa de Compra de Venda, mais especificamente na lauda de fls. 65, em que os contratantes detalham as condições para o pagamento parcelado.

Ocorre que, nos termos do art. 4 da Instrução Normativa nº 48, publicada no DOU de 25/05/98, que dispunha sobre a apuração de ganhos de capital na alienação de bens e direitos por pessoas físicas (aplicável ao fato gerador em questão), “considera-se custo dos bens ou direitos, adquiridos até 31 de dezembro de 1997, o valor em reais constante da declaração de bens e direitos do exercício de 1998, ano-calendário 1997”.



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

Processo nº.: 15374.000318/00 - 01
Acórdão nº. : 102-47.025

No caso concreto, contudo, como entendido pela DRJ, o custo de aquisição deve ser apurado sobre o valor constante da Escritura Pública definitiva de Compra e Venda, que é distinto do valor da declaração de rendimentos do contribuinte e mais benéfico a este. O valor declarado na Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, de R\$ 56.163.834,90, deve igualmente prevalecer sobre o valor do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (sendo este de natureza particular, celebrado anteriormente à Escritura Pública definitiva), sendo este distinto tanto do valor da declaração de rendimentos como da escritura pública de compra e venda.

A DRJ, contudo, erroneamente, atualizou o custo de aquisição do imóvel de acordo com a UFIR de 01/01/92, cujo coeficiente era de 587,06, entendendo, inclusive, estar utilizando "índice mais benéfico ao contribuinte", o que não verdade.

Em se tratando de atualização de custo de aquisição de imóvel, que, quanto maior, mais benéfico será ao contribuinte, a utilização de UFIR apurada para data posterior ao da ocorrência do ganho capital é desfavorável ao contribuinte.

A Instrução Normativa nº 48, publicada no DOU de 25/05/98, dispunha sobre a apuração de ganhos de capital na alienação de bens e direitos por pessoas físicas (aplicável ao fato gerador em questão). Considerando que, no caso concreto, o custo de aquisição será apurado a partir do preço constante na Escritura Pública de Compra e Venda (e não na Declaração de Rendimentos), tem-se que, na forma do art. 5º da referida IN 048/98, "o custo dos bens e direitos adquiridos ou das parcelas pagas até 31 de dezembro de 1995 será atualizado mediante a utilização da Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos, constante do Anexo Único, observado o disposto no art. 96 da Lei nº 8.383, de 1991".

Assim, considerando o valor Cr\$ 56.163.834,90 constante da Escritura Pública de Compra e Venda, e o coeficiente de atualização de 327,7542 previsto no Anexo



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

Processo nº.: 15374.000318/00 - 01

Acórdão nº. : 102-47.025

Único da IN 48/98 para o mês de agosto de 1991, quando ocorreu a aquisição do imóvel pelo contribuinte, tem-se que o seu custo de aquisição atualizado até a data de ocorrência do ganho de capital, fato gerador do imposto, seria de R\$ 171.359,62 (= Cr\$ 56163834,90 / 327,7542).

Pelo exposto, VOTO por DAR PARCIAL provimento ao recurso voluntário, para considerar, como custo da aquisição do imóvel do contribuinte, para fins de apuração do ganho de capital objeto do presente lançamento, a quantia de R\$ 171.359,62, mantendo-se todas as demais disposições da decisão recorrida.

Sala das Sessões - DF, em 12 de agosto de 2005.



ALEXANDRE ANDRADE LIMA DA FONTE FILHO