



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

Processo n° 19515.001842/2009-53
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2402-005.947 – 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 08 de agosto de 2017
Matéria IRPF
Recorrente PAUL WINCK
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2005, 2006

GANHO DE CAPITAL. VALOR DE AQUISIÇÃO. DISPÊNDIOS COM A CONSTRUÇÃO.

Os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes podem integrar o custo de aquisição do imóvel, desde comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na DIRPF.

GANHO DE CAPITAL. VALOR DE ALIENAÇÃO. VALOR DO NEGÓCIO.

Considera-se valor de alienação, o preço efetivo da operação, nos termos do §4º do art. 117 do RIR/99.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, pelo voto de qualidade, negar provimento ao recurso voluntário. Vencidos os Conselheiros João Victor Ribeiro Aldinucci, Theodoro Vicente Agostinho, Jamed Abdul Nasser Feitosa e Luis Henrique Dias Lima. Votaram pelas conclusões os Conselheiros Ronnie Soares Anderson, Fernanda Melo Leal e Mário Pereira de Pinho Filho.

(assinado digitalmente)

Mario Pereira de Pinho Filho - Presidente

(assinado digitalmente)

Mauricio Nogueira Righetti - Relator

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

Relatório

Cuida o presente de Auto de Infração lavrado em 27.05.2009, para constituição de IRPF no valor principal de R\$ 131.042,99, acrescido da multa de ofício (75%) e dos juros legais - Selic.

A autuação decorre da constatação da infração a seguir:

1 - Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos - Omissão de Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos adquiridos em Reais.

Quando aos fatos apurados pela Fiscalização, valho-me do excerto abaixo, extraído do Termo de Verificação Fiscal de fls. 52/55.

(...)

Conforme informações existentes no banco de dados da Secretaria da Receita Federal do Brasil houve a alienação do imóvel situado a Rua Conde D -Eu, nº 715, São Paulo - Sp, de propriedade do contribuinte.

O contribuinte apresentou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 15 de Fevereiro de 2005, onde consta o valor da alienação de R\$.550.000,00 e Escritura de Venda e Compra, datada de 19 de julho de 2007, onde consta o mesmo valor de R\$.550.000,00, para a transação.

Após a análise da documentação apuramos os seguintes fatos:

O contribuinte alienou o imóvel da Rua Conde DEU, nº 715, para AUGUSTO EDUARDO DE SOUZA ROSSINI, CPF 063.997.338-80, conforme Escritura de Venda e Compra passada no 29º tabelião de Notas de São Paulo, SP (Livro 828-AX, PAGINAS 263/266, em 19 DE JULHO DE 2007), por R\$. 550.000,00, pagos anteriormente.

Pelo Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, (escrito em papel sem timbre), datado de 15 de Fevereiro de 2005, o imóvel foi alienado por R\$. 550.000,00, nas seguintes condições:

Preço: R\$. 550.000,00

Forma de Pagamento: Recebido em parcelas nas datas:

15/02/2005 - R\$.350.000,00;

15/03/2005 - R\$.10.000,00;

15/04/2005 - R\$.10.000,00;

15/05/2005 - R\$.10.000,00;

15/06/2005 - R\$.10.000,00;

15/07/2005 - R\$.10.000,00;

15/08/2005 - R\$.10.000,00;

15/09/2005 - R\$.10.000,00;

15/10/2005 - R\$.10.000,00;

15/11/2005 - R\$. 10.000,00;

15/12/2005 - R\$. 10.000,00;

15/01/2006 - R\$. 10.000,00;

15/02/2006 - R\$. 90.000,00.

Não houve qualquer pagamento de imposto sobre ganho de capital, por parte do contribuinte.

Na comparação com os valores informados no documento denominado DIMOB - DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS, de responsabilidade da corretora que intermediou a operação, KAUFFMANN CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, CNPJ: 60.563.988/0001-29, surgiram indícios de divergência em relação ao valor da transação.

Efetuamos, então, diligência esclarecedora na empresa corretora, e apuramos que houve um INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, (escrito em papel timbrado da empresa corretora KAUFFMANN CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A), onde constam seguintes condições:

Preço: R\$. 1.100.000,00 I Forma de Pagamento: Parcelado na seguinte forma:

26/01/2005 - R\$. 30.000,00;

26/01/2005 - R\$.600.000,00, dação em pagamento de um imóvel situado na Rua Eponina Affonseca, 429, São Paulo, SP, de propriedade dos compradores;

15/02/2005 - R\$.270.000,00;

15/03/2005 - R\$. 10.000,00;

15/04/2005 - R\$. 10.000,00;

15/05/2005 - R\$. 10.000,00;

15/06/2005 - R\$. 10.000,00;

15/07/2005 - R\$. 10.000,00;

15/08/2005 - R\$. 10.000,00;

15/09/2005 - R\$. 10.000,00;

15/10/2005 - R\$. 10.000,00;

15/11/2005 - R\$. 10.000,00;

15/12/2005 - R\$. 10.000,00;

15/01/2006 - R\$. 10.000,00;

15/02/2006 - R\$. 90.000,00.

0 custo do imóvel foi composto pelo custo do terreno constante a DIRPF/2006 no valor de R\$. 124.140,86, adicionado aos dispêndios de construção, apurado pela soma das Notas Fiscais relacionadas em anexo no valor total de R\$. 102.143,27, perfazendo um total de R\$. 226.284,13. 0 Ganho de Capital gozará das reduções autorizadas pelo Arts. 40, § 1º, inciso II da Lei 11.196/2005.

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

Em seu Recurso Voluntário sustentou, em resumo:

1 - Que o valor de aquisição do imóvel (R\$ 124.140,86), adicionado aos das construções (R\$ 239.422,08), somariam R\$ 363.562,88; e que o auditor considerou apenas o valor de R\$ 102.143,27 para as construções;

2 - que não compete ao Auditor a modificação de tal valor declarado;

3 - Que não foi utilizado o fator de redução na apuração do ganho;

4 - Que houve a compra de novo imóvel em um curto espaço de tempo; e

5 - Que a base de cálculo do tributo seria a diferença entre o valor do imóvel vendido por R\$ 1.100.000,00 e aquele por R\$ 600.000,00.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Mauricio Nogueira Righetti, Relator

O sujeito passivo tomou ciência do Acórdão da DRJ em 23.04.2014 e apresentou seu Recurso Voluntário tempestivamente em 21.05.2014. Preenchidos os demais requisitos formais, dele passo a conhecer.

1 - Que o valor de aquisição do imóvel (R\$ 124.140,86), adicionado aos das construções (R\$ 239.422,08), somariam R\$ 363.562,88; e que o auditor considerou apenas o valor de R\$ 102.143,27 para as construções:

Nesse ponto, cumpre destacar que a Fiscalização, à vista de documentos apresentados pelo contribuinte, adicionou ao custo de aquisição do imóvel, as despesas com benfeitorias elencadas na planilha de fls. 56/65, na medida que, à juízo a autoridade autuante, teriam sido regularmente comprovadas, observado o artigo 17 da Instrução Normativa SRF nº 84/2001, *verbis*:

Art. 17. Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:

I - bens imóveis:

a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;

b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;

c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;

d) 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 redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;

e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;

f) o valor da contribuição de melhoria;

g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;

h) o valor do laudêmio pago, etc.;

II - outros bens ou direitos: os dispêndios realizados com a conservação e reparos, a comissão ou a corretagem quando não transferido o ônus ao adquirente, os juros e demais acréscimos pagos, etc.

Instaurado o contencioso, o recorrente apresentou os documentos de fls. 132/135, com vistas a demonstrar dispêndio com a construção do imóvel, sendo certo que tais comprovantes já haviam sido considerados pela fiscalização naquela planilha de fls. 56/65.

Não há reparos nestes aspectos.

2 - Que não compete ao Auditor a modificação de tal valor declarado:

Diferentemente do sustentado pelo recorrente, o Auditor-Fiscal é, sim, a autoridade competente para, à luz da legislação tributária, constituir o crédito tributário a partir da ocorrência do fato gerador e da respectiva obrigação tributária, consoante preceituam os artigos 6º, I, "a" da Lei 10.593/2002 e 142 do CTN.

3 - Que não foi utilizado o fator de redução na apuração do ganho:

Conforme se denota do demonstrativo de fls. 66/70, a Fiscalização valeu-se das seguintes informações para aquela apuração:

DT Aquisição: 08/07/1994 - valor R\$ 226.284,13

DT Alienação: 26/01/2005 - valor R\$ 1.100.000,00

Nesse sentido, tendo em vista que os fatores de redução do ganho de capital foram instituídos pela Medida Provisória 252/2005 e na Lei 11.196/2005, operando seus efeitos a partir de 16.06.2005, por força do Ato Declaratório do Presidente da Mesa do Congresso Nacional nº 38, de 14 de outubro de 2005 (quando à MP 252/2005) e que a alienação do imóvel foi noticiada por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Dação de Imóvel e outras avenças de 26.01.2005, não vejo como legalmente justificado o pleito do sujeito passivo.

4 - Que houve a compra de novo imóvel em um curto espaço de tempo:

Quanto a este ponto, melhor sorte não socorre o recorrente.

A circunstância suscitada pelo sujeito passivo, que poderia lhe trazer algum proveito, a depender ainda da verificação de alguns requisitos legais, não ganha relevo neste caso, eis que foi prevista nos diplomas acima abordados, com vigência posterior a ocorrência do fato gerador.

5 - Que a base de cálculo do tributo seria a diferença entre o valor do imóvel vendido por R\$ 1.100.000,00 e aquele recebido por R\$ 600.000,00.

Inicialmente, cabe registrar que, como regra, considera-se valor de alienação o preço efetivo da operação de venda, a teor do inciso I do artigo 19 da Instrução Normativa SRF nº 84/2001.

Na mesma linha, o inciso I do artigo 123 do RIR/99, *litteris*:

Art. 123. Considera-se valor de alienação ([Lei nº 7.713, de 1988, art. 19 e parágrafo único](#)):

I - o preço efetivo da operação, nos termos do [§ 4º do art. 117](#);

No presente caso, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Dação de Imóvel e outras avenças, de 26.01.2005, noticia que parte do valor de alienação do imóvel objeto do GCAP ¹teria sido dado, não em dinheiro, mas por meio de outro imóvel urbano, como se dação em pagamento fosse.

Tal fato, por si só, não o exclui do valor de venda do imóvel.

O artigo 356 do Código Civil, ao dispor sobre o instituto da dação em pagamento, acaba pressupondo a existência de um contrato anterior não cumprido. É o que se depreende em função da interpretação lógica do dispositivo, que estabelece que “*o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida*”.

Ter-se-ia, na melhor das hipóteses, um arremedo de permuta.

Entretanto, em que pese o estabelecido no artigo 107 da Lei 11.406/2002 2, a escritura pública é, como regra, essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, a teor do artigo 108 do mesmo diploma.

Não há nestes autos a apresentação, sequer notícia, de escritura pública que descreva a eventual permuta do imóvel. Ademais, as DIRPF dos exercícios 2006 e 2007 não evidenciam, na Declaração de Bens e Direitos (fls. 7/8 e 11/12), a entrada daquele imóvel no patrimônio do contribuinte.

Nesse sentido, não vislumbro qualquer reparo a ser considerado no presente lançamento.

Ante o exposto, VOTO por conhecer do recurso e, no mérito, NEGAR-LHE provimento.

(assinado digitalmente)

Mauricio Nogueira Righetti

¹ Ganho de Capital

² Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.