



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10410.723444/2013-71
ACÓRDÃO	2201-012.862 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	24 de junho de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	EVERALDO DE ALBUQUERQUE ALVES
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2010

GANHO DE CAPITAL. INTEGRALIZAÇÃO DE BEM IMÓVEL. MOMENTO. ALIENAÇÃO.

A pessoa física pode transferir bem imóvel a pessoa jurídica, a título de integralização de capital, hipótese que configura alienação para fins da legislação tributária. A alienação do imóvel configura-se perfeita e acabada, produzindo os efeitos que lhe são próprios, a partir da alteração contratual que aprova o aumento do capital na sociedade, mediante a subscrição de quotas integralizadas através da entrega do bem, sendo prescindível a transferência de propriedade junto ao cartório de registro de imóveis.

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL.

A pessoa física que realiza alienação, a qualquer título, de bem imóvel de sua propriedade é contribuinte do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital auferido na operação. Considera-se ganho de capital a diferença positiva entre o valor da alienação e o respectivo custo de aquisição.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO. GANHO DE CAPITAL.

O contrato de promessa de compra e venda, importando em transmissão de bens ou direitos ou na cessão do direito à sua aquisição, caracteriza alienação para os efeitos da Lei nº 7.713, de 1988, sendo irrelevante, para os efeitos fiscais, a ocorrência de sua rescisão ou a existência no instrumento de negociação de cláusula relativa ao desfazimento da transação, em caso de não pagamento de todas as parcelas na alienação a prazo, sendo instrumento suficientemente válido para configurar a transmissão dos direitos sobre o imóvel objeto do contrato e a ocorrência

do fato gerador da obrigação tributária. Tributa-se o ganho de capital, considerado como a diferença positiva entre o valor de alienação dos bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição corrigido.

GANHO DE CAPITAL. BENS E DIREITOS. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.

Para fins de apuração do ganho de capital, o custo de aquisição do bem adquirido, até 31 de dezembro de 1995, poderá ser corrigido monetariamente até 31 de dezembro deste ano, tomando-se por base o valor da UFIR vigente em 1º de janeiro de 1996, não se lhe aplicando qualquer correção monetária a partir dessa data.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

Assinado Digitalmente

Thiago Alvares Feital – Relator

Assinado Digitalmente

Marco Aurélio de Oliveira Barbosa – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Cleber Ferreira Nunes Leite, Esio Kennedy Souza Silva, Luana Esteves Freitas, Thiago Alvares Feital, Weber Allak da Silva, Marco Aurelio de Oliveira Barbosa (Presidente).

RELATÓRIO

Por bem retratar os fatos ocorridos desde a constituição do crédito tributário por meio do lançamento até sua impugnação, adoto e reproduzo o relatório da decisão ora recorrida (fls. 332-345):

Trata-se de Auto de Infração (AI), referente ao Imposto sobre a Renda de Pessoa Física (IRPF), ano-calendário de 2010, para exigência do crédito tributário detalhado no quadro abaixo: [...]

De acordo com a descrição dos fatos e enquadramento legal do lançamento, constatou-se Omissão de Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos Adquiridos em Reais. Sobre o valor do imposto apurado foi aplicada multa de ofício de 75%.

O Relatório Fiscal (fls. 264 a 277) descreve e fundamenta em síntese:

1. O objeto da fiscalização foi a averiguação dos ganhos de capital porventura auferidos na alienação de bens imóveis rurais no ano-calendário 2010. De conformidade com a Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF) do exercício 2011 (fls. 03/10), vê-se que houve grande variação patrimonial naquele período, posto que ao final de 2009 os bens e direitos montavam a R\$ 2.236.014,21, ao passo que no final de 2010 importavam em R\$ 4.041.955,33, o que teria sido decorrente, majoritariamente, do aumento nas quotas de capital da empresa Eisa - Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.312.989/0001-58, a saber: de R\$ 807.500,00, em 2009, a participação do sócio, juntamente com a esposa, passou a ser de R\$ 2.957.500,00, no final de 2010, face à reavaliação das fazendas Porto Seguro e Canoas. Ressalta-se que a referida DIRPF/2011 não trouxe demonstrativo de apuração do ganho de capital; tampouco, no ano-calendário investigado, foram encontrados pagamentos, por parte do contribuinte, sob o código de recolhimento 4600, específico para tal.
2. Apurou-se o ganho de capital auferido na alienação de Fazenda Porto Seguro I, considerado como a diferença positiva entre o valor de alienação dos bens e direitos e o respectivo custo de aquisição atualizado, para fins de tributação do IRPF, conforme tabelas dispostas no item IV do Relatório Fiscal. O resultado está demonstrado no Anexo I, denominado "Ganho de Capital - Apuração e Redução" (fl. 251).
3. Também foi apurado o ganho de capital obtido na alienação da Fazenda Canoas, conforme dados informados no item V do Relatório Fiscal, com cálculos detalhados nº Anexo II – "Ganho de Capital - Apuração e Redução" (fl. 252).
4. Apurou-se, ainda, conforme item VI do Relatório Fiscal, o ganho de capital auferido na alienação da Fazenda Terra Vermelha, detalhado no Anexo III – "Ganho de Capital -Apuração e Redução" (fl. 253).
5. De acordo com certidão de casamento fornecida pelo sujeito passivo (fls. 261/262), bem como à vista da DIRPF/2011, e outras (fls. 141/217), Everaldo de Albuquerque Alves é casado com Dilma Maria Moura Alves, inscrita no CPF sob o nº 041.962.794-49, em regime de comunhão de bens, com efeitos civis desde 17 de dezembro de 1972. Ambos os cônjuges optaram por apresentar declarações de ajuste anuais em separado no anocalendário 2010. Deste modo, as tributações dos ganhos de capital auferidos nas vendas de cada um dos bens discriminados foram apuradas em relação aos bens como um todo.

No entanto, tratando-se de bens comuns, decorrentes do regime de casamento, as tributações fora procedidas na proporção de 50% para cada um deles, com a lavratura de auto de infração também em nome de Dilma Maria Moura Alves, conforme processo administrativo nº 10410.723588/2013-28. Os valores rateados são os seguintes, em relação a cada um dos imóveis:

IMÓVEL	GANHO TRIBUTÁVEL	RATEIO [50%]	IMPOSTO DEVIDO [15%]
FAZENDA PORTO SEGURO I	R\$ 244.950,44	R\$ 122.475,22	R\$ 18.371,28
FAZENDA CANOAS	R\$ 173.609,34	R\$ 86.804,67	R\$ 13.020,70
FAZENDA TERRA VERMELHA	R\$ 39.152,16	R\$ 19.576,08	R\$ 2.936,41
TOTAIS	R\$ 457.711,94	R\$ 228.855,97	R\$ 34.328,39

Cientificado do lançamento em 04/09/2013 (AR à fl. 287), o sujeito passivo apresentou, em 04/10/2013, impugnação ao lançamento (fls. 291 a 301), na qual alega, em síntese:

a) Não ocorrência do fato gerador: Fazenda Porto Seguro e Fazenda Canoas O fato gerador da obrigação tributária para que haja a incidência do imposto de renda, é o ganho de capital, decorrente da alienação dos bens imóveis.

Entretanto, o que ocorreu foi apenas a integralização dos bens no capital da empresa Eisa Engenharia, e não a efetiva alienação, afastando dessa forma a ideia de lucro, tendo em vista não se traduzir em dinheiro, mas em ações correspondentes ao valor dos bens. Neste sentido, firma-se a jurisprudência do TRF4 (Apelação Cível nº 2002.04.01.011370-5, 1ª Turma, Des. Federal Álvaro Eduardo Junqueira, DJU. 27/04/2005). É fato inequívoco que a integralização ao capital social da empresa não representa fato gerador da obrigação tributária.

b) Atualização do custo de aquisição:

b.1) Das correções monetárias e atualizações Outra ilegalidade do Auto de Infração diz respeito à utilização dos índices do Anexo Único da Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, o qual serve apenas para converter em reais o valor dos bens adquiridos até 31 de dezembro 1991. Com isso, observa-se uma tributação inadequada, pois sem as devidas atualizações, acréscimos e correções sobre o custo de aquisição, o contribuinte estaria obrigado a recolher imposto sobre lucro inexistente.

Destaca-se que o custo de aquisição não é apenas o valor pago pelo bem e indicado na escritura. É preciso levar em consideração outros índices e outros aspectos. As constantes trocas de moedas (desvalorizadas) e os planos econômicos mal sucedidos, além da previsão legal de atualização dos valores nas Declarações de Ajuste Anual até 1995, resultaram em relevante desvalorização do custo de aquisição dos imóveis adquiridos no período, prejudicando o contribuinte. Ademais, é plenamente cabível a incidência de correção monetária de acordo com o Manual de Cálculos da Justiça Federal, sobre o valor da aquisição de bens e direitos, para fins de determinação de ganho de capital. É o que

entende a jurisprudência (AgRg no REsp 1171912/MG, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, julgado em 03/05/2012, DJe 10/05/2012).

Corroborando com esse entendimento, o art. 131 do Decreto nº 3.000/1999 afirma que "não se pode atribuir atualizações monetárias aos custos dos bens, adquiridos após 31 de dezembro de 1995". Dessa forma, como os bens em questão foram todos adquiridos antes de 1995, depara-se com uma exceção à regra do citado dispositivo, permitindo a incidência da correção monetária sobre o custo de aquisição.

Portanto, não há qualquer razão para que os valores dos bens permaneçam sem atualização, inclusive com a incidência de expurgo inflacionário do período e, menos ainda, que não sejam corrigidos quando de uma eventual alienação.

Assim, caso mantido o Auto, deve ser reduzido o valor do tributo exigido, pois não foi atualizado adequadamente o valor da aquisição dos imóveis, gerando uma cobrança a maior.

b.2) Inclusão dos gastos com benfeitorias para atualização do custo de aquisição dos imóveis O contribuinte realizou benfeitorias nos imóveis em discussão, consideradas despesa de custeio, conforme laudos em anexo, os quais serviram de base para integralização. Logo, uma vez comprovados os gastos para a realização das citadas benfeitorias, é plenamente cabível a elevação do custo de aquisição com os devidos gastos. É o que orienta a jurisprudência DRJ São Paulo (6ª Turma/DRJ SÃO PAULO/SP II, sessão de 8 de agosto de 2007, Acórdão nº 102-48698).

Demonstrado que o custo de aquisição dos bens imóveis integralizados deve ser elevado, levando em consideração as correções e índices devidos, assim como deverão ser incluídos os gastos com as benfeitorias realizadas, reduz-se sobremaneira o ganho de capital auferido pelo contribuinte e, consequentemente, o imposto devido.

c) Cancelamento da alienação: Fazenda Terra Vermelha O contribuinte comprova, conforme certidão do cartório em anexo, que a operação de compra e venda foi devidamente cancelada. Assim, comprovada a não efetivação da alienação do bem em epígrafe, não existiu o fator gerador do imposto de renda, devendo ser considerada improcedente a alegação da Fiscalização quanto ao suposto ganho de capital decorrente da alienação da Fazenda Terra Vermelha.

d) Indevida incidência de juros sobre multa A hipótese de ser mantida a incidência dos juros sobre multa de ofício não deve ser acolhida, tendo em vista que os juros de mora têm natureza indenizatória, incidentes no tempo, já a penalidade de multa é espécie de sanção, ostentando natureza punitiva. Permitir que um incida sobre o outro é o mesmo que autorizar o bis in idem indenizatório.

Por definição, se os juros remuneram o credor pela privação do uso de seu capital, eles devem incidir somente sobre o que deveria ter sido recolhido no prazo legal.

Se a multa não retrata uma obrigação principal, mas sim um encargo que se agrega ao valor da dívida, como forma de punir o devedor, os juros não podem incidir sobre a multa, por se tratar de uma norma secundária.

Conclui-se, então, que uma norma secundária só poderá onerar uma situação decorrente de uma norma primária, e nunca uma situação decorrente de uma norma também secundária. Assim já decidiu o CARF, conforme noticiado pelo jornal Valor Econômico, em 18/10/2010:

Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (Carf) – órgão pelo qual o contribuinte discute procedimentos fiscais – mudou de entendimento sobre a incidência de juros nas multas de ofício aplicadas pela Receita Federal. Em sessão realizada na semana passada, os conselheiros da 1ª Turma da Câmara Superior de Recursos Fiscais do órgão decidiram, por seis votos a quatro, que o Fisco não pode realizar tal cobrança. A mudança de entendimento representa para os contribuintes uma redução drástica nos valores das autuações fiscais, pois os juros incidem em multas cujos percentuais de 75% ou 150% – a depender da infração – recaem sobre o valor do tributo cobrado.

Destarte, merece ser julgada improcedente a autuação, excluindo a incidência dos juros de mora sobre a multa de ofício.

Ao final, requer o impugnante:

(i) seja dado provimento à impugnação para julgar improcedente o Auto de Infração, total ou parcialmente, pelos argumentos articulados na defesa ou outros aplicáveis de ofício;

(ii) a reunião do presente processo (nº 10410.723444/2013-71) com o processo nº 10410.723588/2013-28, para que haja o julgamento em conjunto, a fim de evitar decisões conflitantes.

Apresenta os elementos de prova acostados às fls. 303/234

A DRJ deliberou (fls. 332-345) pela improcedência da Impugnação, mantendo o crédito tributário, em decisão assim ementada:

GANHO DE CAPITAL. OCORRÊNCIA.

Na apuração do ganho de capital serão consideradas as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins. O ganho de capital será determinado pela diferença positiva entre o valor de alienação e o custo de aquisição apurado.

O contribuinte, intimado da decisão de primeira instância em 30/06/2020 (fls. 352), apresentou recurso voluntário (fls. 355-367), em 15/07/2020, reiterando os argumentos da impugnação.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Thiago Alvares Feital**, Relator

Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos requisitos de admissibilidade previstos no Decreto nº 70.235/72. Portanto, deve ser conhecido.

Mérito

Como relatado, a autuação versa sobre a exigência de imposto de renda diante da constatação de apuração de ganho de capital decorrente da alienação de bens e direitos.

A defesa do recorrente pode ser assim esquematizada: (1) em relação às Fazendas Porto Seguro I e Canoas: (i) a integralização dos bens no capital da Empresa Eisa Engenharia não caracteriza efetiva alienação, o que afastaria a incidência de ganho de capital sobre a operação. Afirma ainda que (ii) poderia incidir correção monetária sobre o custo de aquisição do bem autuado e (iii) a fiscalização não considerou os gastos com benfeitorias para atualizar o custo de aquisição dos imóveis. (2) em relação à Fazenda Terra Vermelha: (i) a operação de compra e venda do imóvel foi anulada, de modo que não existiu o fator gerador do imposto de renda.

Fazendas Porto Seguro I e Canoas

Nos termos do recorrente, “integralização de capital” e “transferência de propriedade” seriam institutos jurídicos distintos para fins tributários. Tendo ocorrido apenas o primeiro no caso autuado, não haveria que se falar em tributação pelo ganho de capital.

Sem razão.

A questão foi adequadamente analisada na decisão recorrida, cujos fundamentos, com os quais concordo, reproduzo abaixo, nos termos do art. 114, § 12, I, da Portaria MF nº 1.634/2023:

Cumprе ressaltar, por oportuno, que o parágrafo 3º do artigo 3º da Lei nº 7.713, de 1988, acima destacado, estabelece que serão consideradas as operações que importem alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, doação, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins. Logo, reputa-se improcedente a alegação de que as operações referentes aos dois primeiros imóveis não configuram fato gerador do IRPF. Conforme descrito, verificou-se a utilização dos bens descritos para integralização do capital da empresa Eisa Engenharia, da qual o impugnante

e sua esposa são sócios cotistas, com a efetiva transferência dos bens do patrimônio das pessoas físicas, sócias da empresa, para a pessoa jurídica.

Nesse sentido, oportuna é a transcrição do entendimento contido no manual “Perguntas e Respostas IRPF 2011”, publicado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB):

TRANSFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL 551 – A transferência de bens ou direitos para integralização de capital configura alienação? Sim. A transferência de bens ou direitos a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, configura alienação. A pessoa física deve lançar, na declaração correspondente ao exercício em que efetuou a transferência, as ações ou quotas subscritas pelo valor pelos quais os bens ou direitos foram transferidos. Se a transferência dos bens ou direitos tiver sido efetuada por valor superior ao constante para estes na Declaração de Bens e Direitos, a diferença a maior é tributável como ganho de capital.

(Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 23) No caso, a cláusula primeira da Alteração Contratual nº 11, acostada às fls. 60/62, estabeleceu o aumento do capital social da empresa com a integralização das cotas através da incorporação dos referidos imóveis ao patrimônio da pessoa jurídica:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO CAPITAL SOCIAL

O Capital Social que é de R\$-850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) já totalmente integralizado será a partir desta alteração, R\$-3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS), em razão desta modificação no Capital Social, a Cláusula Terceira do Contrato Social, passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA TERCEIRA

O Capital Social de R\$-850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) já totalmente integralizado, e aumentado para R\$-3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS), dividido em 3.000.000 (TRÊS MILHÕES) de quotas no valor unitário de R\$-1,00 (UM REAL), cujo aumento e integralização das quotas se dará através de imóveis rurais, representado por o imóvel rural FAZENDA PORTO SEGURO, pertencente ao Sr. Everaldo de Albuquerque Alves, inscrito no CPF nº 026.231.614-53 e RG nº 112.973 SSP/AL, residente na Av. Silvio Carlos Luna Viana nº 2615 Edifício Granada Aptº 602 Ponta Verde, Maceió/Alagoas, localizado no município de Porto Calvo, Alagoas, com as seguintes características, área de 106,00 hectares, Nirf nº 3.725.327-1, inscrita no INCRA sob nº 245062274984-2 devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Calvo, no Livro nº 119, Fls. 33 à 36v, avaliado em R\$-1.225.182,16 (UM MILHÃO, DUZENTOS E VINTE E CINCO MIL, CENTO E OITENTA E DOIS REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS), o imóvel rural FAZENDA CANOAS, localizado no município de Porto Calvo com as seguintes características área de

106,70 hectares, Nirf nº 5.353.246-5, inscrita no INCRA sob nº 245062001260-5 devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Calvo, no Livro nº 115, Fls. 179 a 181, avaliado em R\$-844.342,50 (OITOCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), e do Sócio EVERALDO DE ALBUQUERQUE ALVES de R\$-80.475,34 (OITENTA MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO MIL E TRINTA E QUATRO CENTAVOS) em moeda corrente do País e ficara assim distribuído: [...]

Houve, assim, a efetiva troca de titularidade dos aludidos bens imóveis, com a transferência da propriedade da pessoa física (Everaldo de Albuquerque Alves) para a pessoa jurídica (Eisa Engenharia Ltda – EPP), que teve o seu capital social por meio do aporte dos valores de R\$ 1.225,182,16, referente à Fazenda Porto Seguro, e R\$ 844.342,50, referente à Fazenda Canoas, além de R\$ 80.475,34 em dinheiro, perfazendo o total do aumento de capital registrado, de R\$ 2.150.000,00. Configurou-se, portanto, o fato gerador da obrigação tributária em questão. Importante pontuar que os valores atribuídos aos dois imóveis na transação societária, e considerados como valor das alienações na apuração dos respectivos ganhos de capital, foram estabelecidos no Laudo de Avaliação juntado pela fiscalização às fls. 26/43 e 66/83.

Para apuração do ganho de capital na alienação de imóvel rural deve-se observar a disposição contida nos artigos 9º e 10 da IN SRF nº 84, de 2001, *ipsis literis*:

Art. 9º Na apuração do ganho de capital de imóvel rural é considerado custo de aquisição o valor relativo à terra nua.

§ 1º Considera-se valor da terra nua (VTN) o valor do imóvel rural, nele incluído o da respectiva mata nativa, não computados os custos das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

§ 2º Os custos a que se refere o § 1º, quando não tiverem sido deduzidos como despesa de custeio, na apuração do resultado da atividade rural, podem ser computados para efeito de apuração de ganho de capital.

Art. 10. Tratando-se de imóvel rural adquirido a partir de 1997, considera-se custo de aquisição o valor da terra nua declarado pelo alienante, no Documento de Informação e Apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (Diat) do ano da aquisição, observado o disposto nos arts. 8º e 14 da Lei Nº 9.393, de 1996.

§ 1º No caso de o contribuinte adquirir:

I - e vender o imóvel rural antes da entrega do Diat, o ganho de capital é igual à diferença entre o valor de alienação e o custo de aquisição;

II - o imóvel rural antes da entrega do Diat e aliená-lo, no mesmo ano, após sua entrega, não ocorre ganho de capital, por se tratar de VTN de aquisição e de alienação de mesmo valor.

§ 2º Caso não tenha sido apresentado o Diat relativamente ao ano de aquisição ou de alienação, ou a ambos, considera-se como custo e como valor de alienação o valor constante nos respectivos documentos de aquisição e de alienação.

§ 3º O disposto no § 2º aplica-se também no caso de contribuinte sujeito à apresentação apenas do Documento de Informação e Atualização Cadastral (Diac). (Grifamos).

Em resumo, o ganho de capital corresponde à diferença entre o valor de alienação e o custo de aquisição da terra nua (sem as benfeitorias) e depende da data de aquisição do imóvel rural. Caso o custo das benfeitorias (tanto as adquiridas pelo alienante quanto as por este realizadas) não tenha sido deduzido como custo ou despesa da atividade rural, o seu valor integra o custo de aquisição para fins de apuração do ganho de capital.

Em relação ao argumento de que deveriam ter sido consideradas as despesas com benfeitorias, a matéria também foi enfrentada adequadamente pela DRJ:

Ocorre que não conseguiu comprovar que as benfeitorias alegadamente realizadas nas propriedades deixaram de ser deduzidas como despesas de custeio, na apuração do resultado da atividade rural, condição necessária conforme disposto no art. 9º, § 1º, da IN SRF nº 84, de 2001, acima transcrito. Pelo contrário, o contribuinte, em sua impugnação, afirma que as benfeitorias compuseram despesas de custeio, como se vê no excerto abaixo, com grifo nosso:

25. Vale ressaltar que o contribuinte realizou benfeitorias nos imóveis em discussão, consideradas despesa de custeio, conforme laudos em anexos, os quais serviram de base para integralização, logo, uma vez comprovada os gastos para a realização das citadas benfeitorias, é plenamente cabível a elevação do custo de aquisição com os devidos gastos.

Os laudos de avaliação a que se refere, que serviram de base para a mensuração do valor da integralização do capital social da empresa, repita-se, foram devidamente considerados pela Autoridade Tributária para fins de apuração dos ganhos de capital. Portanto, procedeu com acerto a Autoridade Tributária na apuração dos ganhos de capital em questão, pois, como demonstrado, as alienações envolvidas na integralização do capital social da empresa caracterizou-se em 16/08/2010, data da alteração contratual que embasa a operação e os cálculos dos ganhos de capital foram efetuados com base nos custos de aquisição constantes na documentação de suporte da transação. Improcedente, portanto, o pedido de revisão do valor do imposto apurado relativo às alienações dos imóveis Fazenda Porto Seguro I e Fazenda Canoas.

Acerca do pedido para que o valor de aquisição dos bens seja corrigido monetariamente, assim dispõe o art. 17 da Lei n. 9.249/95

Art. 17. Para os fins de apuração do ganho de capital, as pessoas físicas e as pessoas jurídicas não tributadas com base no lucro real observarão os seguintes procedimentos:

I tratando-se de bens e direitos cuja aquisição tenha ocorrido até o final de 1995, o custo de aquisição poderá ser corrigido monetariamente até 31 de dezembro desse ano, tomando-se por base o valor da UFIR vigente em 1º de janeiro de 1996, não se lhe aplicando qualquer correção monetária a partir dessa data;

II tratando-se de bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995, ao custo de aquisição de bens e direitos não será atribuída qualquer correção monetária.

A seu turno, a Instrução Normativa SRF n. 84/2001, que trata dos Ganhos de Capital na alienação de bens e direitos, assim dispõe:

Art. 7º No caso de bens ou direitos adquiridos ou de parcelas pagas até 31 de dezembro de 1991, não avaliados a valor de mercado, e dos bens e direitos adquiridos ou das parcelas pagas entre 1º de janeiro de 1992 e 31 de dezembro de 1995, o custo corresponde ao valor de aquisição ou das parcelas pagas até 31 de dezembro de 1995, atualizado mediante a utilização da Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos, constante no Anexo Único.

Art. 8º O custo dos bens e direitos adquiridos ou das parcelas pagas a partir de 1º de janeiro de 1996 não está sujeito a atualização.

Ou seja, contrariamente ao que pretende o recorrente, a partir de 1996, para fins de apuração do ganho de capital, não há previsão legal para a atualização ou correção monetária do custo de aquisição do imóvel.

Fazenda Terra Vermelha

Argumenta o recorrente que a operação autuada como fato gerador do ganho de capital teria sido anulada, de modo que o fato gerador não se efetivou.

Em relação a este argumento, também adoto como razões de decidir o fundamento contido na decisão recorrida, com o qual concordo, abaixo reproduzido, nos termos do art. 114, § 12, I, da Portaria MF nº 1.634/2023:

Acerca do tema, cabe a transcrição da instrução contida no manual “Perguntas e Respostas IRPF 2011”, a saber:

RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA 548 – Qual é o tratamento tributário aplicável no caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de bens ou direitos? O contrato de promessa de compra e venda, importando em transmissão de bens ou direitos ou na cessão do direito à sua aquisição, caracteriza alienação para os efeitos da

Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, sendo irrelevante, para os efeitos fiscais, a ocorrência de sua rescisão (Código Tributário Nacional (CTN), arts. 116 e 117, e PMF nº 80, de 1979, item 6), ou a existência no instrumento de negociação de cláusula relativa ao desfazimento da transação, em caso de não pagamento de todas as parcelas na alienação a prestação, bem como ao ressarcimento dos valores efetivamente pagos. Assim, a quantia recebida é considerada como preço de alienação, devendo o ganho de capital porventura apurado ser tributado na forma da legislação tributária. Ocorrendo posterior alienação dos mesmos bens ou direitos, é considerado como custo de aquisição: a) o custo de aquisição original acrescido do ganho de capital apurado na venda cancelada por rescisão, antes das reduções (Ganho de Capital 1), no caso de venda à vista; ou b) o custo de aquisição original acrescido da parcela do ganho de capital apurado na venda cancelada por rescisão, antes das reduções (Ganho de Capital 1), correspondente às prestações recebidas, no caso de venda a prazo.

Destarte, eventual cancelamento posterior do negócio jurídico regular e devidamente registrado não tem o condão de anular os efeitos tributários dele decorrentes, cabendo a exigência do imposto devido. A declaração subscrita pelo adquirente, Sr. Gustavo Ferreira Tenório, anexada às fls. 323/324, informa que o imóvel voltou a pertencer ao Sr. Everaldo Albuquerque Alves "devido ao não cumprimento do pagamento total da compra do imóvel acima descrito". Ocorre que não há nos autos sequer indício – muito menos a comprovação – de que o valor da venda (R\$ 120.000,00), registrado na escritura de compra e venda (fls. 103/105), teria sido parcelado, ou seja, além de inócuo para fins tributários, o alegado cancelamento da transação não se pode amparar nem mesmo em eventual inadimplência no pagamento das parcelas ajustadas. Ademais, a "Certidão de Inteiro Teor/Vintenária e de Ônus" da Matrícula 527 (Fazenda Terra Vermelha), às fls. 107/109, indica no registro R-07, Protocolo nº 9023, de 16 de novembro de 2011, a transmissão do imóvel de Gustavo Ferreira Tenório para Everaldo Albuquerque Alves e Dilma Maria Moura Alves, transação no valor de R\$ 120.000,00. Logo, a anotação destacada registra não o cancelamento da alienação anterior, que importa para a tributação em tela, mas uma nova alienação, caracterizada pela recompra do imóvel pelo Sr. Everaldo Albuquerque Alves e sua esposa. Desse modo, fica mantida, também, a exigência fiscal relativa à alienação da Fazenda Terra Vermelha, sendo irreparável a sua mensuração.

Conclusão

Por todo o exposto, voto por negar provimento ao recurso.

Assinado Digitalmente

ACÓRDÃO 2201-012.862 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA

PROCESSO 10410.723444/2013-71

Thiago Alvares Feital

DOCUMENTO VALIDADO