



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10510.723877/2017-22
ACÓRDÃO	2302-004.515 – 2ª SEÇÃO/3ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	22 de maio de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	THALITA DANTAS BENEVIDES COSTA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Exercício: 2016

CONHECIMENTO. REPRESENTAÇÃO FISCAL PARA FINS PENAIS. INCOMPETÊNCIA DO CARF.

O CARF não é competente para se pronunciar sobre controvérsias referentes à Representação Fiscal para Fins Penais. Súmula CARF n. 28.

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI N. 11.196/05. IMÓVEL RESIDENCIAL. INTERPRETAÇÃO LITERAL. ART. 111, II, DO CTN.

A isenção prevista no art. 39 da Lei n. 11.196/05, deve ser interpretada literalmente, nos termos do art. 111, II, do CTN. Para sua fruição, é indispensável a comprovação de que o imóvel alienado se enquadrava, nos exatos termos da legislação de regência, como imóvel residencial.

GANHO DE CAPITAL. CORRETAGEM. DEDUÇÃO. COMPROVAÇÃO IDÔNEA. NECESSIDADE.

A dedução de valores a título de corretagem na apuração do ganho de capital exige comprovação idônea do efetivo desembolso e de sua vinculação à operação de alienação. Inconsistências entre a declaração, os recibos e os extratos bancários impedem o seu reconhecimento.

CUSTO DE AQUISIÇÃO. VALOR DOCUMENTALMENTE COMPROVADO. COPROPRIEDADE.

Na apuração do ganho de capital, prevalece o custo de aquisição comprovado por documentação idônea. Tratando-se de bem adquirido em copropriedade, deve ser considerada a fração correspondente à participação do contribuinte.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, conhecer parcialmente do Recurso Voluntário e da parte conhecida, em negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Angélica Carolina Oliveira Duarte Toledo – Relatora

Assinado Digitalmente

Johnny Wilson Araujo Cavalcanti – Presidente

Participaram do presente julgamento os conselheiros Angelica Carolina Oliveira Duarte Toledo, Carlos Marne Dias Alves (substituto[a] integral), Jose Marcio Bittes (substituto[a] integral), Roberto Carvalho Veloso Filho, Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz, Johnny Wilson Araujo Cavalcanti (Presidente) Ausente(s) o conselheiro(a) Alfredo Jorge Madeira Rosa, substituído(a) pelo(a) conselheiro(a) Carlos Marne Dias Alves.

RELATÓRIO

Reproduzo trecho do Relatório da decisão de piso, que bem descreve o processo (e-fls. 162/173):

1. Contra o contribuinte acima identificado foi lavrado o Auto de Infração de fls. 2 a 6, através do qual é cobrado, relativamente ao ano calendário de 2015, exercício de 2016, o Imposto de Renda Pessoa Física Suplementar, sujeito à multa de ofício, no valor de R\$86.628,25, acrescido ainda de juros de mora (calculados até 11/2017), perfazendo um crédito tributário total de R\$ 176.002,60.

2. A autoridade tributária expôs na Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal, fl. 3, o motivo que deu ensejo ao lançamento acima:

2.1 Omissão/ apuração incorreta de ganhos de capital na alienação de bens e direitos adquiridos em reais, conforme Relatório de Procedimento Fiscal.

(...)

3. No Relatório de Procedimento Fiscal (fls. 8 a 12), a autoridade lançadora relata os fatos que redundaram na lavratura do Auto de Infração. Seguem trechos pertinentes do citado relatório:

A Sra Thalita Dantas Benevides Costa, conforme o Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital juntado a sua Declaração de Ajuste Anual exercício 2016 ano

calendário 2015, alienou em 10/06/2015, pelo valor de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sua parte nº imóvel denominado Fazenda Barrinha. No referido documento a interessada informa ter arcado com um custo de corretagem no valor de R\$ 55.000,00, e informa ter aplicado o valor de R\$ 600.000,00 na aquisição de um imóvel residencial no prazo de até cento e oitenta dias da venda da Fazenda Barrinha, aproveitando-se da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196/2005.

Ademais, apurou o valor de R\$ 52.597,13 referente a IRPF devido sobre a venda da Fazenda Barrinha.

Verifica-se no Demonstrativo da apuração dos Ganhos de Capital que a contribuinte informou que a Fazenda Barrinha era um imóvel residencial, entretanto, nos documentos de registro do imóvel apresentados não há nenhuma menção sobre a existência de uma casa ou de qualquer outro tipo de construção que pudesse vir a ser considerada uma residência. Não foram apresentadas plantas da casa ou algum documento do cadastro do imóvel residencial junto à prefeitura de Juazeiro/BA que informasse a existência de uma casa no imóvel Fazenda Barrinha ou que o referido imóvel tivesse fins residenciais.

A contribuinte apresentou fotos nas quais são retratadas imagens de uma casa, entretanto não foram apresentados documentos que comprovassem que a casa foi construída na Fazenda Barrinha. Não foi apresentado alvará de construção ou habite-se, ou qualquer outro documento fornecido pelo Município de Juazeiro/BA referindo-se a existência de uma construção nº referido imóvel. Pelas fotos tem-se a impressão que a casa passou por uma reforma, entretanto não foi apresentada a matrícula da obra ou da reforma junto ao INSS/Receita Federal ou as guias de recolhimento (GPS), que poderiam comprovar a existência da casa na Fazenda Barrinha.

Nos documentos da propriedade verifica-se somente informação sobre "poção de terra" e "terreno". Na Certidão de óbito do Sr. Wilmar Benevides, de 14/11/2004, consta que ele residia na Fazenda Santa Helena, o que diverge da declaração feita em outubro de 2017 pela Srª Cacilda Maria dos Santos e demais declarantes que o Sr. Wilmar residia da Fazenda Barrinha.

As contas de energia apresentadas além de se referirem a unidade consumidora FZ VITORIA 4, não traz a classificação como unidade RESIDENCIAL, e sim como AGROPECUÁRIA RURAL.

No documento apresentado para a comprovar a venda do imóvel, o Contrato de compromisso de compra e venda, o objeto do contrato está designado apenas como lote de terreno.

Diante dos documentos apresentados pela interessada verifica-se não ser aplicável a isenção de que trata o art. 39 da Lei Nº 11.196/2005, pois não ficou comprovado a utilização do imóvel Fazenda Barrinha para fim residencial, além de que o documento de alienação se refere ao mesmo como terreno.

Outro fato que não ficou comprovado foi o efetivo pagamento de corretagem na venda do imóvel Fazenda Barrinha. A interessada apresentou recibos fornecidos pela Sr* - Maria Betânia Ramos de Brito, de 04/06/2015, no valor de R\$ 10.000,00; pelo Sr. Carlos Manoel Dantas Hungria, de 02/06/2015, no valor de R\$ 10.000,00; e pela empresa DNA Comércio e Locação de Veículos, de 05/06/2015, no valor de R\$ 35.000,00, entretanto, nas consultas realizadas nos sistemas da Receita Federal não foi localizado nenhum registro do recebimento desses valores e nos documentos apresentados, ver-se, conforme afirmação da interessada, que nada foi pago à DNA Comércio e Locação de Veículos, e nos extratos bancários apresentados não foi constatado nenhum pagamento ou transferência no valor de R\$ 10.000,00, com datas dos recibos apresentados. Deve-se ressaltar ainda que foi solicitado através do TIF N°1, além da apresentação de documentos que comprovassem a efetiva transferências desses valores, que se comprovasse que as pessoas beneficiadas com os eventuais pagamentos eram corretores de imóveis de acordo com a legislação que trata da profissão, mas não foi apresentado nenhum documento que comprovasse que as pessoas identificadas nos recibos poderiam atuar como corretores de imóveis profissionais.

Além das divergências acima relatadas, verificou-se que a interessada informou em sua DIRPF o valor de aquisição do imóvel de R\$ 78.000,00, entretanto, conforme extrato do Registro do Imóvel, em 1º de setembro de 2011, a Sr* Thalita Dantas Benevides junto com o Sr. Lucas Dantas Benevides, adquiriram o imóvel matrícula 14.596, denominado Fazenda Barrinha, pagando o valor de R\$ 20.000,00.

APURAÇÃO DOS GANHOS DE CAPITAL	Valor na DIRPF	Valor Apurado pela Fiscalização
Valor de alienação	1.100.000,00	1.100.000,00
Custo Corretagem	55.000,00	0
Valor líquido de alienação	1.045.000,00	1.100.000,00
Custo de Aquisição	78.000,00	10.000,00
Valor passível de redução - Resultado 1	967.000,00	1.090.000,00
Percentual de redução (Lei n. 7.713, de 1988)	0	0
Valor de redução (Lei n. 7.713, de 1988)	0,00	0,00
Ganhos de Capital - Resultado 2	967.000,00	1.090.000,00
Percentual de redução (Lei n. 11.196, de 2005 - FR1)	0	0
Valor de redução (Lei n. 11.196, de 2005 - FR1)	0,00	0,00
Ganhos de Capital - Resultado 3	967.000,00	1.090.000,00
Percentual de redução (Lei n. 11.196, de 2005 - FR2)	14,84686	14,84686
Valor de redução (Lei n. 11.196, de 2005 - FR2)	143.569,13	161.830,77
Ganhos de Capital - Resultado 4	823.430,87	928.169,23
Percentual de Redução - Aplicação em Outro Imóvel	57,416268	0
Valor de redução - Aplicação em Outro Imóvel	472.783,27	0,00
Ganhos de Capital - Resultado 5	350.647,59	928.169,23
IMPOSTO A PAGAR		
Ganhos de Capital - Resultado 5	350.647,59	928.169,23
Alíquota - (%)	15,00	15,00
Imposto devido	52.597,13	139.225,38
Imposto pago	0,00	52.597,13
Imposto a Pagar		86.628,25

4. Devidamente cientificado da autuação em 16/11/2017, fl. 102, o contribuinte apresentou em 15/12/2017, a impugnação de fls. 106 a 119 para alegar, em síntese, que:

Num primeiro momento cabe esclarecer a propriedade rural denominada Fazenda Barrinha, também é conhecida como Fazenda barrinha da conceição, e antiga Fazenda Santa Elena como comprova documentação em anexo.

Por estar situa na antiga Fazenda Rodeadoro a Fazenda Barrinha também é denominada Fazenda Rodeadoro como comprova Formal de Partilha do antigo proprietário o Sr. Wilmar Benevides documentação em anexo.

A utilização de diversas denominações do referido imóvel se comprova através da declaração da companheira do antigo proprietário o Sr. WILMAR BENEVIDES em seu atestado de óbito cópia autenticada em anexo.

Também comprovada o uso de diversas denominações do imóvel na petição inicial do pedido de abertura de inventário do antigo proprietário o Sr. WILMAR BENEVIDES cópia da página inicial da petição do inventário em anexo.

A utilização da denominação da Fazenda Barrinha como Fazenda Rodeadoro resta comprovada de forma cabal pela cópia do Inteiro Teor do Imóvel expedido pelo cartório de registro de imóveis de Juazeiro/BA cópia autenticada em anexo.

DOCUMENTOS FORNECIDOS PELA PREFEITURA DE JUAZEIRO/BA QUE COMPROVAM A CONSTRUÇÃO DE UMA CASA NA FAZENDA BARRINHA (Fazenda Rodeadoro) E QUE O IMÓVEL SERVIA DE RESIDÊNCIA PARA IMPUGNANTE.

A Prefeitura Municipal de Juazeiro/BA por meio da Secretaria Municipal de Saúde de Juazeiro/BA, do órgão da superintendência de vigilância em saúde forneceu uma declaração onde atesta de forma clara e expressa que desde de 01 de julho de 2008 até a presente data 08/12/2017, possui registros de vistorias epidemiológicas nos imóveis residenciais da Fazenda Barrinha no município de Juazeiro/BA, onde constam os proprietários Wilmar Benevides, Thalita Dantas Benevides Costa e outros da mesma família residiam. Segue declaração autenticada em anexo.

A Prefeitura Municipal de Juazeiro/BA também forneceu um Diário de pesquisas e Borrifcação datado de 09/10/2012, onde de forma clara informa a existência de uma casa de alvenaria e reboco, coberta de telhas cuja morada era a Sra. Thalita Dantas Benevides Costa.

Segue documento autenticado em anexo.

A Prefeitura Municipal de Juazeiro/BA forneceu também a ficha cadastral do imóvel residencial, casa construído na Fazenda Barrinha (Fazenda Rodeadoro), Segue documento autenticado em anexo. É importante salientar de que tal Ficha cadastral trata da Fazenda Barrinha também denominada Fazenda Rodeadoro como comprova cópia do Inteiro Teor do Imóvel expedido pelo cartório de registro de imóveis de Juazeiro/BA cópia autenticada em anexo.

Também segue mapa do levantamento planimétrico da Fazenda Barrinha situada na Fazenda rodeadoro onde consta a construção do imóvel sede da fazenda.

Assinada e feita por profissional habilitado conforme planta e recibo de pagamento do levantamento que seguem em anexo.

Sobre o fato de informar endereço diverso na sua Declaração de Imposto de Renda pessoa Física tal fato se deu em virtude da dificuldade de receber suas correspondências devido ao fato do serviço de correios no município de Juazeiro/BA dispor de um serviço bastante precário. O que resultava na entrega de correspondências e contas atrasadas, fora do prazo de vencimento ou até menos em alguns casos resultava no extravio das mesmas.

Quanto ao Esclarecimento sobre o fato de que o imóvel FAZENDA BARRINHA, situado em Juazeiro-BA, foi informado nas Declarações de Imposto de Renda Pessoa Física apresentadas a Receita Federal como código 14 - Terra nua. Cabe esclarecer que no cadastramento do imóvel na parte de terra nua não tem outra opção de código, é o único que consta no imposto disponível no imposto de renda. Mas que na declaração do ITR o imóvel FAZENDA BARRINHA, situado em Juazeiro-BA, foi informado como terra nua com construções, instalações e benfeitorias no valor de R\$ 55.000,00, segue declaração do ITR em anexo.

Da Suposta Não Comprovação do Pagamento da Taxa de Corretagem sobre o Imóvel Fazenda Barrinha- Prova Documental Expressa em Sentido Contrário do Pagamento a Carlos Manoel Dantas Hungria e a Maria Betânia Ramos de Brito.

Quanto a esse tópico, vem esclarecer que foi pago ao senhor Carlos Manoel Dantas Hungria e a Maria Betânia Ramos de Brito o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada um em 25/05/2015 sendo que este valor foi sacado da conta da genitora/procuradora Ana Elizabeth Dantas Benevides Costa Agência 1603-9 c/c 36537-8 do Banco do Brasil.

Da conta do irmão da impugnante o Sr. Lucas Dantas Benevides Costa Agência 1603-9 c/c 46,101-6 do Banco do Brasil foi pago em 10/06/2015 o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a Carlos Manoel Dantas Hungria.

Sendo pago também da conta do irmão da impugnante o Sr. Lucas Dantas Benevides Costa Agência 1603-9 c/c 46,101-6 do Banco do Brasil no dia 10/06/2015 o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a Maria Betânia Ramos de Brito.

Quanto ao restante foram antecipados em datas anteriores os valores R\$ 1.000,00 (mil reais) e R\$ 500,00 (quinhentos reais) para viabilizar a documentação de venda da Fazenda Barrinha (Fazenda Rodeadoro).

No referido caso por erro na declaração de imposto de renda constou o pagamento a empresa DNA COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE VEÍCULOS EIRELI. Neste caso não houve pagamento no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Foi realizado com um dos sócios da empresa o Sr. Mareei Dantas Amaral um acordo/compromisso futuro quanto ao valor da comissão referente a venda do

imóvel Fazenda Barrinha. O que ficou acordado foi que sua comissão seria paga através de um terreno de um empreendimento futuro.

No tocante a divergência do valor de aquisição do imóvel constante nas declarações de imposto de renda pelos irmãos Thalita e Lucas Benevides tal fato se deu por mero erro material ao informar o valor nas suas respectivas declarações. Não tendo o dolo de informar valor menor.

Dessa forma se mostra desnecessária e descabida a formalização de Representação Fiscal, a ser remetida ao Ministério Público Federal para adoção das medidas penais cabíveis.

A impugnante fez a previsão e declarou a compra do imóvel no valor 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).

Quando do fechamento do negócio jurídico a compra do imóvel residencial ficou no montante de (seiscentos e cinquenta mil reais). Em virtude disso o Valor da Isenção Fiscal que tem direito a impugnante é até Maior.

Dessa forma no recalcule deve se levar em conta o valor efetivamente pago pela impugnante conforme documento de compra em anexo.

Os autos foram encaminhados à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento. Os membros da 1ª Turma da DRJ/REC, por unanimidade de votos, julgaram improcedente a impugnação.

Cientificada do acórdão, a contribuinte apresentou recurso voluntário tempestivo, (e-fls. 181/193), repisando os argumentos aduzidos em sua impugnação, em breve síntese:

- a) Que a Fazenda Barrinha, embora seja propriedade rural, podia ser considerada imóvel residencial, porque era utilizada para moradia. Alega que o imóvel também era conhecido por outras denominações — Fazenda Barrinha da Conceição, antiga Fazenda Santa Elena e Fazenda Rodeadoro — e que essa identidade seria comprovada por documentos do inventário do antigo proprietário, por declaração de sua companheira e por certidão do registro imobiliário. Afirma, ainda, que juntou documentos da Prefeitura de Juazeiro/BA aptos a demonstrar a existência de casa construída no local e sua utilização como residência, tais como declaração da vigilância em saúde, diário de pesquisas e borrificação, ficha cadastral do imóvel residencial, escritura declaratória firmada por membros da comunidade e levantamento planimétrico indicando a construção da sede da fazenda. Sustenta também que o fato de o bem ter sido informado na DIRPF sob o código 14 – terra nua não descaracteriza sua natureza residencial, pois esse seria o código disponível para imóvel rural na declaração, ressaltando que, no ITR, o imóvel foi declarado com construções, instalações e benfeitorias. Alega, por fim, que o Fisco incorreu em nulidade ao não realizar diligências simples que poderiam confirmar a utilização residencial do bem, não podendo

desconsiderar os elementos apresentados sem prova robusta em sentido contrário;

- b) A recorrente insurge-se contra a glosa dos valores de corretagem, afirmando que houve efetivo pagamento a Carlos Manoel Dantas Hungria e Maria Betânia Ramos de Brito, conforme recibos e documentos acostados aos autos. Esclarece que teriam sido pagos R\$ 5.000,00 para cada um em 25/05/2015, com numerário sacado da conta de sua genitora/procuradora, bem como R\$ 3.000,00 e R\$ 2.500,00, respectivamente, em 10/06/2015, por intermédio da conta bancária de seu irmão, além de valores antecipados de R\$ 1.000,00 e R\$ 500,00. Sustenta que a indicação, na DIRPF, de pagamento de R\$ 35.000,00 à empresa DNA Comércio e Locação de Veículos Eireli decorreu de erro material, esclarecendo que não houve esse pagamento e que existiria apenas um compromisso futuro com um dos sócios da empresa, a ser quitado mediante entrega de terreno em empreendimento futuro. Alega que a ausência de registro do recebimento desses valores nos sistemas da Receita não comprova inexistência de pagamento, podendo apenas indicar que os beneficiários não os declararam ao Fisco. Com isso, defende que a corretagem no montante de R\$ 20.000,00 foi efetivamente quitada e deve ser admitida na apuração do ganho de capital;
- c) A recorrente sustenta que as divergências apontadas pela fiscalização quanto ao valor de aquisição do imóvel decorreram de mero erro material nas declarações de imposto de renda dela e de seu irmão, sem qualquer intenção dolosa de reduzir tributo. Também argumenta que, uma vez reconhecido o caráter residencial do imóvel alienado e a comprovação do pagamento da corretagem, não subsistiriam os fundamentos do lançamento nem haveria qualquer elemento apto a justificar representação fiscal para fins penais;
- d) Acrescenta, ainda, que o valor da aplicação do produto da venda na compra do novo imóvel residencial foi superior ao inicialmente informado no demonstrativo, pois a previsão de aquisição teria sido de R\$ 600.000,00, mas o preço efetivamente pago pelo apartamento em Aracaju/SE teria sido R\$ 650.000,00. Por essa razão, requer o recálculo do benefício fiscal com base no valor efetivamente desembolsado, sustentando que o montante da isenção seria até maior do que aquele considerado no procedimento fiscal. Diante disso, pede o acolhimento do recurso para cancelamento integral do débito fiscal.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Angélica Carolina Oliveira Duarte Toledo**, Relatora.

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade.

1 CONHECIMENTO

A recorrente sustenta, em síntese, que se mostra desnecessária e descabida a formalização de Representação Fiscal para Fins Penais, ao argumento de que não houve dolo, mas apenas erros materiais no preenchimento da declaração.

Todavia, não conheço do argumento, nos termos da Súmula CARF n. 28:

Súmula CARF nº 28

Aprovada pelo Pleno em 08/12/2009

O CARF não é competente para se pronunciar sobre controvérsias referentes a Processo Administrativo de Representação Fiscal para Fins Penais. (Vinculante, conforme Portaria MF nº 383, de 12/07/2010, DOU de 14/07/2010).

2 MÉRITO

A controvérsia diz respeito à apuração do ganho de capital decorrente da alienação da fração pertencente à recorrente no imóvel denominado Fazenda Barrinha, tendo sido considerado, no Auto de Infração, como fato gerador, o dia 26/06/2015, com glosa da isenção prevista no art. 39 da Lei n. 11.196, de 2005, não admissão de despesas de corretagem e revisão do custo de aquisição.

Pois bem.

Como bem destacado pela decisão recorrida, a solução da presente controvérsia exige observância estrita da legislação que disciplina a isenção invocada pela recorrente.

Nessa linha, dispõe o art. 2º da Instrução Normativa SRF n. 599, de 2005:

Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

Por sua vez, o § 9º do mesmo dispositivo estabelece:

Considera-se imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, **segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar. – grifou-se.**

A interpretação dessa norma deve ser feita à luz do art. 111, II, do CTN, segundo o qual se interpreta literalmente a legislação tributária que disponha sobre outorga de isenção. Em consequência, o benefício fiscal não pode ser ampliado para alcançar hipótese não comprovada de forma inequívoca.

Daí resulta ponto central para o deslinde do caso: não basta demonstrar que havia uso residencial de fato no imóvel. Para a fruição da isenção, é necessário comprovar que o bem alienado se enquadrava, juridicamente, como imóvel residencial, isto é, como unidade construída para fins residenciais, inclusive em zona rural, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade.

A expressão *“segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade”* indica justamente que a norma não se satisfaz com mera ocupação residencial de fato ou com a simples existência material de uma construção. Exige-se que a unidade construída possa ser reconhecida, à luz da disciplina normativa local, como edificação destinada a fins residenciais. Não se trata, necessariamente, de exigir sempre um documento único ou específico, como habite-se ou alvará, mas sim de exigir um conjunto probatório robusto o bastante para demonstrar que o bem alienado se qualifica, nos termos da legislação local, como unidade residencial.

No presente caso, a recorrente sustenta que a Fazenda Barrinha, embora propriedade rural, era utilizada para moradia e, por isso, deveria ser reconhecida como imóvel residencial para fins de aplicação do art. 39 da Lei n. 11.196/05. Afirma, ainda, que o imóvel também era conhecido por outras denominações e que juntou documentos da Prefeitura de Juazeiro/BA e outros elementos aptos a demonstrar a existência de casa construída no local e sua utilização como residência.

Todavia, como bem destacado pela decisão de piso, o conjunto probatório dos autos não se mostra suficiente para comprovar o enquadramento legal exigido para a isenção.

Em primeiro lugar, a própria contribuinte informou o bem, em sua DIRPF, sob o código 14 – terra nua. Embora a recorrente alegue que esse seria o código disponível para imóveis rurais, tal circunstância não é irrelevante, pois revela que o bem não foi declarado como unidade residencial.

Em segundo lugar, o instrumento de alienação refere-se ao objeto da venda como “lote de terreno”, ao passo que os documentos da propriedade mencionados no procedimento fiscal fazem referência a “poção de terra” e “terreno”.

Tal elemento assume especial relevo no caso concreto, pois, além de o § 9º do art. 2º da IN SRF n. 599/2005 exigir que o imóvel residencial seja “unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar”, o § 11, II, do mesmo dispositivo dispõe expressamente que a isenção não se aplica à venda ou aquisição de terreno.

Assim, a descrição do objeto alienado como terreno sinaliza em sentido contrário ao enquadramento pretendido pela recorrente, reforçando a conclusão de que não restou comprovada a alienação de imóvel residencial para fins da fruição do benefício fiscal.

Também foi registrado pela fiscalização que as contas de energia apresentadas classificavam a unidade como agropecuária rural, e não como residencial. Esses elementos documentais não se harmonizam com a tese de que o bem alienado se apresentava, no plano jurídico-documental, como imóvel residencial.

A recorrente, por sua vez, enfatiza os documentos fornecidos pela Prefeitura de Juazeiro/BA, consistentes, segundo relata, em declaração da Secretaria Municipal de Saúde/Superintendência de Vigilância em Saúde, Diário de Pesquisas e Borrifação, ficha cadastral do imóvel residencial e levantamento planimétrico, além de outros elementos voltados a demonstrar a existência de casa e sua utilização como moradia.

Entretanto, esses documentos, embora relevantes, não bastam, neste caso concreto, para comprovar o requisito legal da isenção.

Isso porque eles, no máximo, demonstram, essencialmente, moradia ou ocupação residencial de fato e, em certa medida, a existência material de uma casa, mas não superam, com a força necessária, os demais elementos dos autos que apontam em sentido contrário. Em especial, não afastam de modo suficiente: a declaração do bem como terra nua; a descrição do objeto alienado como lote de terreno; e a ausência de individualização mais segura, no plano jurídico-documental, de que o bem alienado se qualificava como unidade construída para fins residenciais segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade.

Dito de outro modo, os documentos da Prefeitura ajudam a demonstrar que poderia haver uma casa, a qual, talvez, fosse utilizada como moradia, mas não se mostram suficientes, considerados em conjunto com o restante da prova, para demonstrar, com a certeza exigida em matéria de benefício fiscal, que o bem alienado se enquadrava juridicamente como imóvel residencial, e não como terreno ou imóvel rural com benfeitorias. Esse é o ponto decisivo.

A jurisprudência do CARF, ao examinar o art. 39 da Lei n. 11.196, de 2005, caminha nessa direção mais estrita, enfatizando que a isenção se aplica à alienação de imóvel residencial, não alcançando terreno, e exigindo demonstração consistente do enquadramento legal do bem vendido (e.g. acórdão n. 2401005.116).

Destaco que também não prospera a alegação de nulidade do lançamento por ausência de diligência fiscal suficiente.

A fiscalização expôs os fundamentos da autuação, indicou os elementos que a levaram a desconsiderar a isenção e oportunizou à contribuinte a apresentação de documentação comprobatória. O que há, em verdade, é inconformismo da recorrente com a valoração conferida à prova produzida, e não vício formal apto a invalidar o lançamento.

No tocante às despesas de corretagem, entendo correta a conclusão da decisão recorrida.

A recorrente afirma ter efetuado pagamentos a Carlos Manoel Dantas Hungria e Maria Betânia Ramos de Brito, mediante saques e movimentações em contas de sua genitora e de seu irmão, além de pagamentos antecipados. Sustenta, ainda, que o lançamento de R\$ 35.000,00 em favor da empresa DNA Comércio e Locação de Veículos Eireli decorreu de erro material, não tendo ocorrido esse pagamento.

Contudo, como bem destacado pela decisão de piso, não houve comprovação idônea do efetivo desembolso, nem demonstração segura da correspondência entre as movimentações bancárias apresentadas e os valores individualmente alegados.

Além disso, a própria defesa admite que o pagamento declarado à empresa DNA não ocorreu, o que evidencia inconsistência relevante entre a informação prestada na declaração e a versão apresentada no contencioso. Também não foi apresentada documentação apta a demonstrar a habilitação dos beneficiários como corretores, apesar de a fiscalização ter solicitado tal comprovação.

Diante desse quadro, deve ser mantida a glosa da corretagem.

Quanto ao custo de aquisição, a recorrente informou na DIRPF o valor de R\$ 78.000,00, ao passo que o Registro de Imóveis demonstrou aquisição, em copropriedade com Lucas Dantas Benevides, pelo valor total de R\$ 20.000,00. A própria recorrente reconheceu que a divergência decorreu de mero erro material.

Nesse ponto, igualmente não há reparo a fazer.

Prevalece, para fins de apuração do ganho de capital, o valor documentalmente comprovado no título aquisitivo. E, conforme esclarecido nos autos, o demonstrativo de cálculo considerou R\$ 10.000,00, correspondente à fração ideal da recorrente no custo total de aquisição do imóvel em copropriedade (e-fl. 14). Assim, o cálculo fiscal observou corretamente a quota-parte da contribuinte.

A recorrente sustenta, por fim, que o valor efetivamente pago na aquisição do novo imóvel residencial foi de R\$ 650.000,00, e não de R\$ 600.000,00, razão pela qual o valor da isenção seria maior.

A discussão, contudo, resta prejudicada. O recálculo pretendido pressupõe o reconhecimento do próprio direito à isenção do art. 39 da Lei n. 11.196/05. Uma vez afastada a aplicação do benefício, por ausência de comprovação de que o imóvel alienado se enquadrava como imóvel residencial na acepção estrita da norma, não há como rediscutir o montante que seria considerado para fins de parcela isenta.

3 CONCLUSÃO

Pelo exposto, voto por conhecer parcialmente do Recurso Voluntário, não conhecendo das alegações atinentes à Representação Fiscal para Fins Penais e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Angélica Carolina Oliveira Duarte Toledo