



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>PROCESSO</b>    | <b>10630.720344/2012-18</b>                          |
| <b>ACÓRDÃO</b>     | 2202-011.545 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA |
| <b>SESSÃO DE</b>   | 9 de outubro de 2025                                 |
| <b>RECURSO</b>     | VOLUNTÁRIO   |
| <b>RECORRENTE</b>  | EMILIO CLAUDIO ALVARENGA FROIS                       |
| <b>INTERESSADO</b> | FAZENDA NACIONAL                                     |

**Assunto: Processo Administrativo Fiscal**

Ano-calendário: 2008, 2009

OMISSÃO DE RENDIMENTOS. GANHOS DE CAPITAL.

Tributa-se a omissão de rendimentos provenientes de ganhos de capital havidos na alienação de bens e direitos, considerado como a diferença positiva entre o valor de alienação dos bens e direitos e o respectivo custo de aquisição atualizado.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em rejeitar a preliminar suscitada e, no mérito, em negar provimento ao Recurso Voluntário.

*Assinado Digitalmente*

**Henrique Perlatto Moura** – Relator

*Assinado Digitalmente*

**Sara Maria de Almeida Carneiro Silva** – Presidente

Participaram da reunião os conselheiros Marcelo Valverde Ferreira da Silva, Andressa Pegoraro Tomazela, Henrique Perlatto Moura, Rafael de Aguiar Hirano (substituto[a] integral), Thiago Buschinelli Sorrentino, Sara Maria de Almeida Carneiro Silva (Presidente).

**RELATÓRIO**

Por bem retratar os fatos ocorridos até o julgamento da impugnação, transcrevo abaixo o relatório do acórdão recorrido:

Contra o contribuinte em epígrafe foi emitido Auto de Infração do Imposto de Renda da Pessoa Física – IRPF (fls. 02-48), referente aos exercícios 2009 e 2010, anos calendário 2008 e 2009, por Auditor Fiscal da Receita Federal. Após a revisão da Declaração foram apurados os seguintes valores:

Imposto 437.752,95

Multa Proporcional (Passível de Redução) 328.314,72

Juros de Mora (calculados até 11/2012) 143.639,20

Total do Crédito Tributário Apurado 909.706,87

O lançamento acima foi decorrente da seguinte infração:

Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos. Omissão/Apuração incorreta de ganhos de capital auferidos na alienação de imóveis rurais. Enquadramento legal e detalhamento da infração no Auto de Infração e no Relatório de Auditoria Fiscal 02-48).

Rendimentos Recebidos de Pessoa Jurídica Classificados Indevidamente na DIRPF. Rendimentos de juros ativos recebidos pelo contribuinte, mas não submetidos à tributação, conforme seção II.2 do Relatório de Auditoria Fiscal (fls. 02-48).

O contribuinte apresenta impugnação, protocolada em 21/12/2012 (fls. 161-165), na qual, em síntese, expõe os motivos de fato e de direito que se seguem:

a) Os imóveis alienados foram adquiridos nas seguintes datas:

Inconcebível que os imóveis acima, alienados em 2008/2009, não tenham tido qualquer construção/reforma/melhoramento durante o período em que pertenceram ao Impugnante.

Imprescindível destacar que nas Escrituras de Compra e Venda foram especificadas as benfeitorias, sendo o valor apurado através de Laudo de Avaliado emitido pelo Engenheiro Agrônomo, Dr. José Maria Rodrigues, CREA-MG 31158/D.

A Aracruz Celulose S.A. acompanhou e aprovou os valores apurados nº Laudo de Avaliação.

É possível a existência fática sem a correspondente existência contábil/fiscal, o que, inclusive, autoriza a autuação de fatos geradores não contabilizados.

Quanto ao documento de fl. 54, assinado pelo Impugnante, mas produzido/emitido pelo contador José Fialho Teixeira, CPF nº. 105.346.366-91, CRC - MG nº. 17.673, o mesmo deve ser interpretado em conjunto com o Termo de Re-Ratificação ora anexado, no qual o emitente, Contador José Fialho Teixeira, afirma que "Em momento algum quis formalizar que não foram gastos valores

com construções, reformas e melhoramentos, mas sim que a documentação (cadernos, recibos não contábeis e notas fiscais antigas e não escrituradas) a mim apresentada não era suficiente para comprovar junto à Receita Federal os referidos gastos".

No Laudo de Avaliação de Imóvel Rural emitido pelo Engenheiro Agrônomo José Maria Rodrigues, CREA-MG 31158/D, cópia em anexo, constou que "Nota-se de maneira geral e pelo estado de conservação das benfeitorias que as mesmas foram construídas ou reformadas nos últimos 5/10 anos".

Impõe-se o confronto entre as benfeitorias especificadas nas Escrituras de Compra e Venda de 2008/2009 em relação às benfeitorias constantes nas matrículas dos imóveis por ocasião da aquisição dos mesmos pelo Impugnante.

Não pode a Fiscalização Federal, mesmo mediante da não contabilização das construções/reformas/melhoramentos, desconsiderar a existência fática devidamente comprovada das mesmas.

Após a avaliação das benfeitorias, o valor das mesmas constou na Escritura de Compra e Venda, destacando-se, assim, o valor correspondente à terra nua.

Assim sendo, o valor da alienação de cada imóvel rural deve corresponder ao valor constante na Escritura de Compra e Venda como pago pela terra nua.

Os valores das alienações foram tributados com base nas datas das negociações.

A tributação de rendimentos com base na caderneta de poupança, recebidos posteriormente, constitui explícita bitributação.

Necessário destacar que os rendimentos da caderneta de poupança são isentos de imposto de renda.

Com fulcro no artigo 18 do Decreto n°. 70.235/1972 OFICIAR o(s)Cartório(s) de Registro de Imóveis onde estão matriculados os imóveis ensejadores da tributação, para que envie cópia de certidões dos imóveis nas quais constem as benfeitorias registradas por ocasião da aquisição dos mesmos pelo Impugnante.

Ao final seja a presente Impugnação julgada totalmente PROCEDENTE objetivando o reconhecimento dos valores gastos pelo Impugnante com construções/reformas e melhoramentos de benfeitorias; de que a base de cálculo é o valor da terra nua constante nas Escrituras de Compra e Venda; da impossibilidade de se tributar os rendimentos calculados com base na caderneta de poupança. (fls. 198-200)

Sobreveio o acórdão 03-71.872, proferido pela 3ª Turma da DRJ/BSB (fls. 197-213), que entendeu pela improcedência da impugnação, nos termos da ementa abaixo:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2009, 2010

**OMISSÃO DE RENDIMENTOS. GANHOS DE CAPITAL.**

Tributa-se a omissão de rendimentos provenientes de ganhos de capital havidos na alienação de bens e direitos, considerado como a diferença positiva entre o valor de alienação dos bens e direitos e o respectivo custo de aquisição atualizado.

**RENDIMENTOS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA. JUROS.**

São tributados os rendimentos de juros ativos recebidos pelo contribuinte e não submetidos à tributação.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

A DRJ reconheceu que os imóveis alienados se submetem à regimes diferentes de apuração do ganho de capital: se anteriores a 31/12/1996, considera-se o valor constante na declaração de bens e direitos atualizado; se posteriores, a alienação de imóvel rural tem como custo o VTN e benfeitorias do ano de aquisição subtraídos do VTN e benfeitorias do ano da alienação. Além disso, esclarece que não há tributação de caderneta de poupança, mas sim da importância que não foi levada à tributação pelo ganho de capital, nos termos abaixo:

Tratando-se de imóvel rural adquirido até 31/12/1996, aplicam-se as disposições vigentes antes da edição da Lei 9.393/1996, ou seja, regra geral, deve ser valor constante da Declaração de Bens e Direitos. Assim, se adquirido após 31/12/1991, o custo é o valor da Escritura (o valor pago) corrigido até 31/12/1995 (Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos da Instrução Normativa SRF 84/2001), e se adquirido após 31/12/1995, não se atribui correção monetária ao seu custo (Lei 9.249/1995, art. 17). O valor de alienação, nesses casos, é o valor efetivo da transação.

De outro lado, se o imóvel rural for adquirido após 01/01/1997, passa a ser considerado como custo de aquisição e valor de alienação do imóvel rural, adquirido a partir de 1º de janeiro de 1997, o valor da terra nua (VTN) declarado no Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT) nos anos respectivos em que ocorreram tais transações, para efeito de determinação de eventual ganho de capital. Contudo, caso não tenha o alienante apresentado o DIAT relativo ou ao ano de aquisição, ou ao de alienação, ou mesmo ao de ambos, procedese ao cálculo do Ganho de Capital com base nas importâncias reais das transações.

Se as benfeitorias tiverem sido deduzidas como despesa de custeio na apuração da determinação da base de cálculo do imposto da atividade rural, o valor de alienação referente a elas será tributado como receita da atividade rural.

Dessa forma, inexistindo VTN de aquisição ou alienação, o ganho de capital é a diferença entre o valor total recebido na alienação (terra nua mais benfeitorias) e

o custo de aquisição, representado pela soma do custo de aquisição da terra nua às despesas com benfeitorias. Existindo VTN de aquisição e alienação, o ganho de capital é determinado pela diferença entre o VTN do ano de alienação somado ao valor recebido pelas benfeitorias menos o VTN do ano de aquisição somado ao custo das benfeitorias {GC = VTN alienação + valor recebido pelas benfeitorias - (VTN aquisição + valor pago pelas benfeitorias)}.

(...)

Impende esclarecer que a tributação não se deu sobre rendimentos de valores aplicados em caderneta de poupança, mas sim sobre a importância não levada à tributação correspondente à diferença a maior recebida em cada uma das parcelas de pagamento dos imóveis alienados em prestações, as quais sofreram correção pelo índice da caderneta de poupança, pactuado entre o alienante (o impugnante) e o adquirente (Lei 7.713/1988, art. 3º, parágrafos 1º e 4º, e arts. 37, 38, 43 do Decreto nº 3.000/1999). (fls. 208-213)

Cientificada em 15/09/2016 (fl. 227), a Recorrente interpôs Recurso Voluntário em 11/10/2016 (fl. 216-226), em que alega:

- Cerceamento de direito de defesa de pequeno pecuarista, que não possui contabilidade dos fatos ocorridos e pelo indeferimento de produção de prova exigido;
- Seria dispensável prova contábil e fiscal para que seja possível atestar a realidade fática e, com isso, aferição da base de cálculo;
- Seria possível se retratar de confissão no Direito Tributário;
- Cita julgado judicial;
- Pede intimação em nome do advogado.

Em 05/09/2018, a Recorrente apresenta juntada do acórdão 03.074.011, que entendeu pela manutenção do lançamento de ITR com relação ao imóvel Fazenda Santa Julieta (fls. 234-263).

É o relatório.

## VOTO

Conselheiro **Henrique Perlatto Moura**, Relator

Conheço do Recurso Voluntário pois é tempestivo e preenche os pressupostos de conhecimento. Indefiro o pedido de intimação em nome dos advogados, conforme apregoa a Súmula CARF nº 110. Deixo de conhecer do pedido de juntada extemporânea de provas por não ter sido esclarecido o motivo de a discussão com relação ao lançamento de ITR impactar na análise do ganho de capital dos imóveis em questão.

Destaco que apenas julgados vinculantes do Poder Judiciário e Súmulas Administrativas são de reprodução obrigatória nesta esfera de julgamento, razão pela qual a decisão mencionada pela Recorrente será tida como reforço argumentativo da tese por ela pleiteada.

A discussão de fundo diz respeito à necessidade de transmissão do DIAT nos anos calendários de aquisição e venda para que seja possível a aplicação da regra especial que trata a base de cálculo como sendo a diferença do VTN somado ao custo de benfeitorias do ano da aquisição e venda. Por ser uma discussão jurídica, entendo que não é necessária a realização de diligências e perícias, sobretudo por estas não se prestarem a substituir prova que deveria ter sido produzida pela Recorrente.

A Recorrente nada alega em sede recursal quanto aos juros incidentes na atualização do valor pago para fins de cômputo do ganho de capital.

Destaco também que o indeferimento de perícia ou diligência não configura cerceamento de direito de defesa, nos termos da Súmula CARF nº 163:

**Súmula CARF nº 163**

O indeferimento fundamentado de requerimento de diligência ou perícia não configura cerceamento do direito de defesa, sendo facultado ao órgão julgador indeferir aquelas que considerar prescindíveis ou impraticáveis. (Vinculante, conforme Portaria ME nº 12.975, de 10/11/2021, DOU de 11/11/2021).

Dessa forma, passo a enfrentar o mérito da lide.

**Ganho de capital imóvel rural sem apresentação de DIAT**

Com relação ao primeiro argumento, cumpre destacar que este se fundamenta no artigo 19, da Lei nº 9.393, de 1996, que possui a seguinte redação:

Art. 19. A partir do dia 1º de janeiro de 1997, para fins de apuração de ganho de capital, nos termos da legislação do imposto de renda, considera-se custo de aquisição e valor da venda do imóvel rural o VTN declarado, na forma do art. 8º,

observado o disposto no art. 14, respectivamente, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação.

O artigo 14 do mesmo diploma legal prevê que essa base de cálculo será apurada com base no DIAT (previsto no artigo 8º), documento que deveria ser entregue no ano calendário da aquisição e da alienação, o que permitiria a aferição do VTN, sob pena de ser facultado à RFB realizar o lançamento de ofício do imposto devido, conforme artigos abaixo transcritos:

Art. 8º O contribuinte do ITR entregará, obrigatoriamente, em cada ano, o Documento de Informação e Apuração do ITR - DIAT, correspondente a cada imóvel, observadas data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal.

§ 1º O contribuinte declarará, no DIAT, o Valor da Terra Nua - VTN correspondente ao imóvel.

§ 2º O VTN refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano a que se referir o DIAT, e será considerado auto-avaliação da terra nua a preço de mercado.

§ 3º O contribuinte cujo imóvel se enquadre nas hipóteses estabelecidas nos arts. 2º e 3º fica dispensado da apresentação do DIAT. (...)

Art. 14. No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

A Instrução Normativa SRF nº 84, de 2001 previa uma série de regras para a aferição da base de cálculo do ganho de capital nesta hipótese, sendo relevante pontuar os seus artigos 9, 10 e 19:

#### IMÓVEL RURAL

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.

§ 9º 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).

**VALOR DE ALIENAÇÃO**

**Art. 19. Considera-se valor de alienação:**

I - o preço efetivo da operação de venda ou de cessão de direitos;

II - o valor de mercado, nas operações não expressas em dinheiro;

III - no caso de bens ou direitos vinculados a qualquer espécie de financiamento ou a consórcios, em que o saldo devedor é transferido para o adquirente, o valor efetivamente recebido, desprezado o valor da dívida transferida;

IV - no caso de bens em condomínio, a parcela do preço que couber a cada condômino ou co-proprietário;

V - no caso de permuta com recebimento de torna, o valor da torna;

**VI - no caso de imóvel rural com benfeitorias, o valor correspondente:**

a) exclusivamente à terra nua, quando o valor das benfeitorias houver sido deduzido como custo ou despesa da atividade rural;

**b) a todo o imóvel alienado, quando as benfeitorias não houverem sido deduzidas como custo ou despesa da atividade rural.**

§ 1º Tratando-se de imóvel rural adquirido a partir de 1997, considera-se valor de alienação da terra nua:

I - o valor declarado no Diat do ano da alienação, quando houverem sido entregues os Diat relativos aos anos de aquisição e alienação;

II - o valor efetivamente recebido, nos demais casos.

**§ 2º Na alienação dos imóveis rurais, a parcela do preço correspondente às benfeitorias é computada:**

I - como receita da atividade rural, quando o seu valor de aquisição houver sido deduzido como custo ou despesa da atividade rural;

**II - como valor da alienação, nos demais casos.**

Veja-se que a legislação vigente trazia disposições específicas para que a Recorrente pudesse considerar a base de cálculo da alienação apenas com base no VTN, isto é, as benfeitorias terem sido deduzidas como custo ou despesa de atividade rural.

Por este motivo, a DRJ muito bem enfrentou a questão, por argumentos complementares aos fundamentos já trazidos que adiro como autorizado pelo artigo 114, § 12, inciso I, do RICARF, nos termos abaixo:

Compulsando os autos, verifica-se que o ora impugnante registrou claramente, em relação aos imóveis rurais alienados, quando de sua resposta ao Termo de Início de Procedimento Fiscal, que não houve benfeitorias, exceto aquelas já existentes na data da aquisição, as quais foram apenas conservadas e mantidas (destaques acrescidos, fl. 54):

Compulsando os autos, à exceção de dois documentos (Termo de “Reratificação” e Laudo de Avaliação), verifica-se que não foi acostado à impugnação qualquer ateste hábil e idôneo relacionado ao custo das supostas benfeitorias, a exemplo de Notas Fiscais ou documentos correlatos, indicando a data, a descrição do gasto, valor, nome do pagador e do recebedor, etc. O que, naturalmente, já era de se esperar, em face do que havia sido registrado pelo próprio contribuinte no excerto do documento colacionado no parágrafo anterior.

Acerca daqueles dois documentos citados acima, que foram juntados à impugnação: Termo de Re-Ratificação (fl. 171) e Laudo de Avaliação de Imóvel Rural (fls.

173-186), cumpre registrar que não produzem qualquer efeito e não ilidem a Autuação, especialmente no que diz respeito ao ateste de supostas benfeitorias efetuadas após a aquisição dos imóveis.

O primeiro, o Termo de Re-Ratificação, consiste apenas de um esclarecimento genérico e desacompanhado de qualquer outro documento probatório dos

supostos gastos realizados a título de benfeitorias, onde o Contador José Fialho Teixeira afirma que a resposta ao Termo de Início de Fiscalização (fl. 54) foi produzida por ele, mas assinada pelo impugnante! O profissional registra nesse Termo que chegou à conclusão de que havia sido gasto R\$3.500.000,00 com as construções, reformas e melhoramentos, *ipsis litteris*, conversando com o Sr. Emílio Cláudio Alvarenga Frois, e com base em anotações... recibos não contábeis e notas fiscais não registradas (destaques acrescidos). Aduz ainda, surpreendentemente, que apesar de não estar de posse da documentação contábil exigida, a que lhe foi apresentada não era suficiente para comprovar junto a Receita Federal os referidos gastos (destaques acrescidos), mesmo assim preferiu dizer que as benfeitorias já existiam nas datas das aquisições, mesmo sem ter sido autorizado a dizer que as benfeitorias já existiam nas datas das aquisições dos imóveis! Depois de tudo isso, o ora impugnante ainda assina a resposta encaminhada à Receita Federal, de apenas uma lauda e cinco exíguos itens, sem ler o que estava assinando!

Não apenas não há qualquer razoabilidade no discurso, mas também é inócuo, no tocante à tentativa de retirar a responsabilidade pela declaração à Receita Federal do Brasil (fl. 54), uma vez que está assinada pelo contribuinte, responsável pessoal e diretamente pelas obrigações vinculadas ao fato gerador, não de terceiro.

No que tange ao segundo documento citado, o Laudo de Avaliação de Imóvel Rural (fls. 173-192), este igualmente é inócuo para atestar a realização das supostas benfeitorias realizadas nos imóveis após a aquisição, consistindo apenas de avaliações dos imóveis rurais e comentários acerca do estado geral de conservação e manutenção, o que ratifica a declaração do contribuinte durante o procedimento fiscal: que todas as benfeitorias já existiam na data de aquisição e estas foram apenas mantidas por ele.

Ademais, diferentemente do que quer crer o impugnante, ao afirmar que a existência fática é suficiente para atestar a realização de benfeitorias, ainda que houvesse a sua indicação genérica como autor, que não houve, por si só, desacompanhado de outros documentos hábeis e idôneos comprobatórios dos gastos realizados (notas fiscais, recibos, etc), como já se consignou alhures, o Laudo é inábil para o fim desejado: provar que houve a realização de benfeitorias após a aquisição dos imóveis e estas foram de fato suportadas pelo próprio impugnante de forma incontestável.

Tão-somente por hipótese, mesmo que o custo das benfeitorias em qualquer dos imóveis tivesse sido suportado pelo impugnante, o que não ocorreu, este não apenas não foi contabilizado (fato explicitamente confirmado na peça de defesa), mas também não foi deduzido como despesa da atividade rural.

Cabe aduzir ainda que não houve apresentação de DIAT do ano de aquisição ou o de venda pelo alienante. Não há que falar, portanto, em utilização do VTN.

Em suma, haja vista a não comprovação hábil e idônea das supostas benfeitorias, não merece qualquer reparo a autuação, ou seja, os valores tomados como custo de aquisição e de alienação são exatamente aqueles consignados detalhadamente no Relatório de Auditoria Fiscal e Auto de Infração (fls. 16-48 e 2-15, respectivamente), cabendo, para melhor destaque reproduzir alguns excertos pertinentes:

IRPF pago a menor relativamente à alienação do imóvel de matrícula 22.170

...

tratando-se de imóvel adquirido antes de 31/12/1996 [fls. 59-61], como é o caso, o valor da alienação, para fins de apuração do ganho de capital, deve ser o valor correspondente a todo o imóvel alienado (integralidade do preço que consta nº documento de alienação [fls. 55-58]), posto que os custos das benfeitorias existentes não foram suportados pelo contribuinte, como ele mesmo afirmou, e, apenas argumentando, mesmo que o tivessem sido, não foram deduzidos como custo ou despesa da atividade rural.

Considerando que o bem foi adquirido em 20/8/1992, o custo de aquisição deve ser não aquele informado pelo contribuinte (R\$ 183.690,00), mas o valor constante na escritura de aquisição [fls. 59-61], o qual, atualizado em 31/12/1995, corresponde a R\$ 32.544,11.

...

IRPF pago a menor relativamente à alienação do imóvel de matrícula 37.213

... tratando-se de imóvel adquirido antes de 31/12/1996 [fls. 92-93], como é o caso, o valor da alienação, para fins de apuração do ganho de capital, deve ser o valor correspondente a todo o imóvel alienado (integralidade do preço que consta no documento de alienação [fls. 88-91]), posto que os custos das benfeitorias existentes não foram suportados pelo contribuinte, como ele mesmo afirmou, e, apenas argumentando, mesmo que o tivessem sido, não foram deduzidos como custo ou despesa da atividade rural.

O custo de aquisição, por sua vez, é aquele mesmo considerado pelo contribuinte em seus cálculos (R\$ 10.600,00), correspondente ao preço constante na escritura de aquisição [fls. 92-93].

...

IRPF pago a menor relativamente à alienação do imóvel de matrícula 26.825

...

tratando-se de imóvel adquirido em 21/01/2003 [fls. 86-87], como é o caso, o valor da alienação, para fins de apuração do ganho de capital, deve ser o valor correspondente a todo o imóvel alienado (integralidade do preço que consta nº documento de alienação [fls. 82-85]), posto que os custos das benfeitorias existentes não foram suportados pelo contribuinte, como ele mesmo afirmou, e, apenas argumentando, mesmo que o tivessem sido, não foram deduzidos como custo ou despesa da atividade rural.

É de se observar ainda que, mesmo que houvesse suportado custos com benfeitorias - o que aqui se admite por mero raciocínio argumentativo, pois não foi isso que de fato ocorreu -, o contribuinte não apresentou o Diat do ano de aquisição ou o de alienação, ou de ambos, o que tornaria obrigatório considerar como valor de alienação da terra nua, na hipótese, o valor efetivamente recebido.

Considerando que o bem foi adquirido em 21/1/2003, o custo de aquisição deve ser não aquele informado pelo contribuinte (R\$ 105.800,00), mas o valor constante na escritura de aquisição [fls. 86-87], ou seja, R\$ 158.000,00.

...

IRPF pago a menor relativamente à alienação do imóvel de matrícula 10.068

...

tratando-se de imóvel adquirido antes de 31/12/1996 [fls. 73-74], como é o caso, o valor da alienação, para fins de apuração do ganho de capital, deve ser o valor correspondente a todo o imóvel alienado (integralidade do preço que consta nº documento de alienação [fls. 69-72]), posto que os custos das benfeitorias existentes não foram suportados pelo contribuinte, como ele mesmo afirmou, e, apenas argumentando, mesmo que o tivessem sido, não foram deduzidos como custo ou despesa da atividade rural.

Considerando que o bem foi adquirido em 1º/8/1995, o custo de aquisição deve ser não aquele informado pelo contribuinte (R\$ 105.800,00), mas o valor constante na escritura de aquisição [fls. 73-74], o qual, atualizado em 31/12/1995, corresponde a R\$ 76.687,12.

IRPF pago a menor relativamente à alienação do imóvel de matrícula 37.212

...

tratando-se de imóvel adquirido a partir de 1997 [fls. 67-68], como é o caso, o valor da alienação, para fins de apuração do ganho de capital, deve ser o valor correspondente a todo o imóvel alienado (integralidade do preço que consta nº documento de alienação [fls. 63-66]), posto que os custos das

benfeitorias existentes não foram suportados pelo contribuinte, como ele mesmo afirmou, e, apenas argumentando, mesmo que o tivessem sido, não foram deduzidos como custo ou despesa da atividade rural.

É de se observar ainda que, mesmo que houvesse suportado custos com benfeitorias - o que aqui se admite por mero raciocínio argumentativo, pois não foi isso que de fato ocorreu -, o contribuinte não apresentou o Diat do ano de aquisição ou o de alienação, ou de ambos, o que tornaria obrigatório considerar como valor de alienação da terra nua, na hipótese, o valor efetivamente recebido.

Considerando que o bem foi adquirido em 5/11/1998, o custo de aquisição é aquele mesmo informado pelo contribuinte, constante na escritura de aquisição.

...

IRPF pago a menor relativamente à alienação do imóvel de matrícula 10.066

...

Sendo assim, tratando-se de imóvel adquirido a partir de 1997 [fls. 79-81], como é o caso, o valor da alienação, para fins de apuração do ganho de capital, deve ser o valor correspondente a todo o imóvel alienado (integralidade do preço que consta no documento de alienação [fls. 75-78]), posto que os custos das benfeitorias existentes não foram suportados pelo contribuinte, como ele mesmo afirmou, e, apenas argumentando, mesmo que o tivessem sido, não foram deduzidos como custo ou despesa da atividade rural.

É de se observar ainda que, mesmo que houvesse suportado custos com benfeitorias - o que aqui se admite por mero raciocínio argumentativo, pois não foi isso que de fato ocorreu -, o contribuinte não apresentou o Diat do ano de aquisição ou o de alienação, ou de ambos, o que tornaria obrigatório considerar como valor de alienação da terra nua, na hipótese, o valor efetivamente recebido.

Considerando que o bem foi adquirido em 8/1/1998, o custo de aquisição deve ser não aquele informado pelo contribuinte (R\$ 105.740,00), mas o valor constante na escritura de aquisição [fls. 79-81], ou seja, R\$ 120.000,00.

...

IRPF não pago relativamente à alienação do imóvel de matrícula 37.461 ... tratando-se de imóvel adquirido antes de 31/12/1996 [fls. 97-99], como é o caso, o valor da alienação, para fins de apuração do ganho de capital, deve ser o valor correspondente a todo o imóvel alienado (integralidade do preço que consta no documento de alienação [fls. 94-96]), posto que os

custos das benfeitorias existentes não foram suportados pelo contribuinte, como ele mesmo afirmou, e, apenas argumentando, mesmo que o tivessem sido, não foram deduzidos como custo ou despesa da atividade rural.

Considerando que o bem foi adquirido em 5/5/1994, o custo de aquisição deve ser o valor constante da escritura de aquisição, o qual, atualizado em 31/12/1995, corresponde a R\$ 14.545,86.

Por fim, o impugnante alega que os valores das alienações foram tributados por ele de forma correta, ou seja, com base nas datas das negociações. Acrescenta que é explícita a bitributação dos rendimentos com base na caderneta de poupança, pois são isentos de imposto de renda.

Impende esclarecer que a tributação não se deu sobre rendimentos de valores aplicados em caderneta de poupança, mas sim sobre a importância não levada à tributação correspondente à diferença a maior recebida em cada uma das parcelas de pagamento dos imóveis alienados em prestações, as quais sofreram correção pelo índice da caderneta de poupança, pactuado entre o alienante (o impugnante) e o adquirente (Lei 7.713/1988, art. 3º, parágrafos 1º e 4º, e arts. 37, 38, 43 do Decreto nº 3.000/1999).

Essa turma já teve a oportunidade de enfrentar essa matéria e chegou à mesma conclusão, nos termos da ementa abaixo:

Ementa: Assunto: Processo Administrativo Fiscal Ano-calendário: 2009

#### GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Mantém-se o lançamento de imposto de renda apurado sobre ganhos de capital de imóvel rural utilizado para integralização de capital a valor de mercado, uma vez que foram utilizados os valores dos VTN declarados pelo contribuinte nas DIATs referentes aos anos de aquisição e de alienação do imóvel conforme determinado pela legislação. (...)

(Acórdão 2202-011.234, processo 10510.723650/2012-72, Rel. Henrique Perlatto Moura, Segunda Turma Ordinária da Segunda Câmara da Segunda Seção, sessão de 10/03/2025, publicado em 18/03/2025)

Desta feita, considerando que esta é a única matéria de mérito a ser enfrentada e que foi correta a metodologia adotada pela fiscalização, entendo pela improcedência do pleito recursal.

**Conclusão**

Ante o exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário, rejeitar a preliminar e negar provimento.

*Assinado Digitalmente*

**Henrique Perlatto Moura**