



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10746.720882/2014-77
ACÓRDÃO	2101-003.404 – 2ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	4 de novembro de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	JOSÉ MARIA ANTÔNIO DE CARVALHO
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2010, 2011

GANHO DE CAPITAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO.

Incabível a alegação de nulidade de alienação, sem a comprovação: a) do inadimplemento da condição resolutória legalmente estabelecida e b) da devolução, pelos alienantes, das parcelas pagas pela adquirente.

EFEITOS. NEGÓCIO JURÍDICO CONDICIONAL. CTN. ART. 117.

Os negócios jurídicos condicionais reputam-se perfeitos e acabados, sendo resolutória a condição, desde o momento da prática do ato ou da celebração do negócio.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, por rejeitar a preliminar e negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Heitor de Souza Lima Junior – Relator

Assinado Digitalmente

Mário Hermes Soares Campos – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros: Ana Carolina Silva Barbosa, Débora Fófano dos Santos, Heitor de Souza Lima Junior, Mário Hermes Soares Campos (Presidente), Roberto Junqueira de Alvarenga Neto e Silvio Lúcio de Oliveira Junior.

RELATÓRIO

Trata-se de auto de infração de e-fls. 02 a 07, lavrado junto a pessoa física do Sr. José Maria Antônio de Carvalho, consoante Relatório de e-fls. 09 a 22, abrangendo a infração de Ganho de Capital – omissão/apuração incorreta de ganhos de capital na alienação de bens e direitos adquiridos em reais, para fatos geradores ocorridos em 21/07/2010 e 17/06/2011.

2. O crédito tributário em litígio atingia, à época do lançamento, o valor de R\$ 3.482.511,85, sendo R\$ 1.678.909,05 de imposto, R\$ 544.421,01 de juros de mora (calculados até 09/2014) e R\$ 1.259.181,84 de multa proporcional.

3. O relatório do feito até o julgamento de 1ª. Instância encontra-se competentemente formalizado no Acórdão prolatado pela autoridade julgadora de piso, às e-fls. 708 a 710, *expressis verbis*:

“(…)

A infração acima foi lançada porquanto a autoridade fiscal concluiu que as informações utilizadas para apuração dos ganhos de capital demonstrativos anexos às declarações de imposto de renda dos anos-calendário 2010 e 2011 não refletiam a realidade retratada pelos documentos apresentados pelo fiscalizado, notadamente:

a) os dois instrumentos particulares de compromisso de compra e venda e termos aditivos, firmados pelo interessado e seu cônjuge Lindalva Rodrigues, como vendedores ou intervenientes anuentes, e GPE Propriedades e Empreendimentos Imobiliários IV Ltda, como compradora, em 27/06/2010, e seus aditivos, de 29/07/2010 e 14/04/2011; e

b) a escritura pública de constituição de hipoteca firmada em 14/04/2011 por José Maria Antônio de Carvalho e Lindalva Rodrigues, como outorgantes, e GPE Propriedades e Empreendimentos Imobiliários IV Ltda, como outorgada.

Cientificado pessoalmente do lançamento na data de 26/09/2014 (fl. 27/ 28), o interessado impugnou a exigência em 28/10/2014, por intermédio do instrumento de fl. 540/558, apresentado por seu procurador, que a subscreve (procuração à fl. 310). A impugnação se baseou, em síntese, nas razões de fato e de direito discriminadas nos parágrafos seguintes.

A defesa alega que o interessado e a empresa GBE Propriedades e Empreendimentos Imobiliários IV LTDA firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda em 27 de junho de 2010 (fl. 375 a 417), no qual a pessoa jurídica adquiria 6.152,9117 hectares pelo preço de R\$ 19.068.919,35, a serem pagos em duas parcelas, a primeira, correspondente a 40% do valor, 15 dias após assinatura do contrato; a segunda, correspondente aos restantes 60% do valor do contrato, a serem pagos nos termos do item 2.3 do contrato.

Após o pagamento da primeira parcela, a adquirente se negou a realizar o pagamento da parcela final, exigindo que fosse feita uma hipoteca do valor total da venda a ser gravada sobre as matrículas das áreas vendidas, sob a alegação de que não gostaria de registrar as escrituras naquele momento.

Posteriormente, ao obter a certidão de inteiro teor dos registros da empresa GBE Propriedades em Empreendimentos Imobiliários IV Ltda na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (juntada à peça de impugnação), o interessado constatou que a pessoa jurídica, desde sua constituição até o momento do pagamento do último pagamento relativo às áreas de terra alienadas, tinha 100% do seu capital social pertencente a empresas estrangeiras, o que demandaria autorização prévia para aquisição das terras, nos termos da Lei nº 5.709, de 1971, e do seu regulamento, o Decreto-lei nº 74.965, de 1971.

Ademais, ainda nos termos do art. 5º da referida lei, o fato de 100% do capital social da empresa adquirente pertencer a companhias estrangeiras implicaria na necessidade de prévia aprovação dos possíveis projetos a serem desenvolvidos nas terras adquiridas pelo Ministério da Agricultura, com anuência do órgão federal de desenvolvimento da região, ou do Ministério da Indústria e Comércio, a fim de que o imóvel pudesse ser adquirido.

A defesa sustenta que inobservância das disposições da Lei nº 5.709, de 1971, tornaria a alienação imobiliária no caso concreto nula de pleno direito, independentemente, inclusive, da eventual boa fé dos envolvidos, a rigor do art. 15 daquela mesma lei.

Foi provavelmente por esse motivo que a empresa exigiu a hipoteca sobre as áreas alienadas, pois incumbe ao interessado a devolução do preço do imóvel, transformando-se assim a intenção inicial de venda da área em espécie de restituição dos valores pagos.

Conforme dispõem os artigos 166, inciso V, e 169 do Código Civil vigente, o negócio jurídico em questão é nulo, tendo em vista ter sido preterida solenidade que a lei considera essencial para sua validade. Além disso, a oficial do cartório de registro de imóveis deverá ser responsabilizada, por ter levado a registro o referido compromisso de compra e venda sem verificar as hipóteses inerentes aos dispositivos citados, somente tomando a providência devida no momento do registro da hipoteca, como determina do já citado art. 15 da Lei nº 5.709, de 1971.

(...)”

4. A impugnação apresentada pelo sujeito passivo (acima descrita) foi conhecida e julgada improcedente pela autoridade julgadora de 1ª. instância, na forma de Acórdão de Impugnação DRJ/SPO nº 16-82.375, de e-fls. 707 a 713, cuja ementa, resultado e acórdão são a seguir transcritos:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2010, 2011

IMPUGNAÇÃO. INSTRUÇÃO.

A impugnação deve vir acompanhada dos elementos de prova em que se fundamentar, precluindo o direito de o impugnante fazê-lo em outro momento processual, a não ser nos casos de força maior, ou quando as provas se refiram a fato ou direito superveniente, ou quando se destine a contrapor fatos ou razões posteriormente trazidas aos autos.

GANHO DE CAPITAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO.

A mera alegação de nulidade da alienação, sem a comprovação do inadimplemento da condição legal invocada; da denúncia do contrato; da devolução das parcelas pagas pela adquirente; de que o sujeito passivo teria entrado com ação administrativa ou judicial para o reconhecimento da nulidade, não tem o condão de afastar o crédito tributário regularmente constituído.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Acordam os membros da 19ª Turma de Julgamento, por unanimidade de votos, julgar improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário exigido

5. Cientificado da decisão de 1ª. Instância em 14.05.2018 (e-fl. 716), o contribuinte interpôs, em 14.06.2018 (e-fl. 718), Recurso Voluntário de e-fls. 719 a 741 (identicamente anexado às e-fls. 744 a 766), onde:

a) Repisa seus argumentos apresentados em sede de impugnação, já aqui relatados, reiterando que, em seu entendimento, portanto, estamos, no caso das alienações em análise, diante de negócio jurídico inexistente ou de nulidade absoluta, isto porque prescreve a lei que pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras estão sujeitas a condições, de extensão ou autorização, prévias para aquisição de terras no Brasil. Assim, diante da nulidade de tal(is) negócio(s) jurídico(s), restou tão somente a hipoteca garantidora da quantia repassada, forma não prescrita para a concretização do Fato Gerador do tributo que se tenta exigir;

b) Quanto ao Acórdão recorrido, argumenta que a interpretação dada pelo julgador singular, de que o contribuinte deveria ter tomado providências para a decretação da nulidade, se mostra equivocada uma vez que o negócio é nulo de pleno direito, uma vez que a referida nulidade, que se destaca é absoluta, advém de lei, e independe de ação judicial, torna o

negócio inexistente. Entende que o flagrante da inexistência no negócio jurídico pela nulidade absoluta, é a instituição da hipoteca que conforme a autoridade lançadora foi majorada em mais de trezentos mil reais, por conta dos encargos financeiros desde o início do negócio até a outorga da hipoteca.

c) Alega que o argumento de que a parte não tomou providências não condiz com a realidade uma vez que a pedido do Sujeito Passivo a Cartorária do CRI responsável suscitou dúvida ao juízo local, da comarca do Peixe-TO, que autorizou o registro da hipoteca sob a condição de que “sendo necessário executar a garantia, não poderá haver a adjudicação em seu favor, sem a previa autorização do INCRA e cumprir todos os termos da Lei nº 5.709/1971 e do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, “(texto extraído do registro da hipoteca), ou seja, não podendo utilizar a hipoteca para adjudicar o imóvel, que seria espécie de manobra a lei, tão somente para garantir a devolução da quantia paga, ressarcimento legal, conforme dispõe a lei nº. 5.709/1971, sendo no máximo autorizada a venda do imóvel via leilão para ressarcimento da empresa transnacional.

d) Argumenta que, verdadeiramente, o acórdão combatido considera a nulidade absoluta, ocorrida *in casu*, como sendo nulidade relativa, negócio anulável, que para operar seus efeitos deve ser suscitada em juízo.

6. Requer assim, ao final, que seja provido o recurso a fim de reformar a decisão singular e assim improceder da pretensão Fazendária consubstanciada no lançamento.

7. É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Heitor de Souza Lima Junior**, Relator

8. Cientificado da decisão de 1ª. Instância em 14.05.2018 (e-fl. 716), o contribuinte interpôs, em 14.06.2018 (e-fl. 718), Recurso Voluntário de e-fls. 719 a 741 (identicamente anexado às e-fls. 744 a 766).

Quanto à alegada nulidade das alienações

9. Nenhum reparo a fazer aos seguintes fundamentos da decisão recorrida, que ora se adotam como fundamentação do presente voto, tudo a partir do permissivo legal estabelecido no art. 114, §12, inciso I da Portaria MF nº. 1.634, de 21 de dezembro de 2023 (RICARF ora vigente):

“(…)

Dispõe a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que regulamenta a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, e dá outras providências (destaques acrescidos para ênfase):

Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

(...)

Art. 5º - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º - Os projetos de que trata este artigo deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área.

§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio.

Os documentos apresentados indicam que GBE Properties IV LTD e GBE Holdings LTD, ambas com sede nas Ilhas Cayman, e portanto no exterior, seriam os únicos sócios cotistas de GBE Propriedades em Empreendimentos Imobiliários IV Ltda, que adquiriu os imóveis do interessado.

Ocorre que a defesa não comprovou que as condições legais supramencionadas deixaram de ser cumpridas pela adquirente. O gravame nos registro da hipoteca alegado pela defesa não prova de forma alguma o inadimplemento da condição legal, senão que, caso fosse necessário executar a garantia em questão, isto é, a hipoteca, seria necessária a autorização do INCRA e o cumprimento de todos os termos da Lei nº 5.709, de 1971, e do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974 (grifos do original):

Ficando consignado registro que de acordo com entendimento da MM. Juíza desta comarca, outorgada (GBE PROPRIEDADES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS IV LTDA), que sendo necessário executar a garantia, não poderá haver a adjudicação em seu favor, sem a previa autorização do INCRA e cumprir todos os termos da Lei nº 5.709/1971 e do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, caso não tenha ocorrido qualquer alteração na referida legislação. As demais cláusulas encontram na escritura arquivada em cartório.

Mesmo que assim não fosse, o interessado não comprovou ter denunciado o compromisso de compra e venda em virtude do inadimplemento da condição legal por parte da adquirente; nem o desfazimento do negócio; nem que teria devolvido as parcelas pagas pela adquirente, como, aliás, requer o art. 15 da Lei nº 5.709, de 1971; nem que teria entrado com ação administrativa ou judicial para o reconhecimento da nulidade do feito. (grifo nosso)

A pretensão da defesa de que se reconheça a nulidade do negócio nestes autos em que se lhe exige o imposto sobre o ganho de capital, quando nenhuma das providências acima foi tomada, é descabida e improcedente.

Nesse sentido, o Decreto nº 70.235, de 1972, que rege o processo administrativo fiscal, dispõe que a impugnação deve vir acompanhada dos elementos de prova em que se fundamentar, precluindo o direito de o impugnante apresentá-los em outro momento processual, exceto nos casos em que especifica (grifo acrescido):

(...)”

10. Em linha com o acima disposto, ressalte-se inicialmente que é juridicamente possível a aquisição de imóveis rurais por pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior, seguida de posterior transferência de propriedade (inclusive via adjudicação oriunda de hipoteca), desde que obedecidos os ditames legais (condições). É o que estabelece expressamente a Lei nº. 5.709, de 07 de outubro de 1971, mais especificamente em seu art. 5º, *verbis*:

Art. 5º - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só **poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.**

§ 1º - Os projetos de que trata este artigo deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área.

§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio.

11. Diante deste cenário e também a partir dos elementos constantes dos autos entendo que a melhor interpretação da peculiar situação ora apresentada é que se está diante de alienações (consoante instrumentos particulares de e-fls. 375 a 417 e 418 a 450 e aditivos de e-fls. 451 a 474, respectivamente datados de 27.06.2020 e 14.04.2011) posteriormente sujeitas à condição resolutória na forma de instrumento de constituição de hipoteca de e-fl. 338 a 374, datada de 14.04.2011, vencendo a hipoteca somente caso:

- a) Não registradas as escrituras no prazo de dois anos, contados da data de 14.04.2011 e
- b) Ainda, se após tal prazo, não houvesse a restituição, pelo alienante, dos valores pagos na forma estabelecida pelo instrumento de hipoteca.

12. Mais especificamente assim se conclui ao verificar, a partir do teor da cláusula quarta do instrumento de hipoteca (e-fl. 360), onde se estabelece, a meu ver, de forma cristalina que:

a) Cabível o desfazimento do negócio (sem adjudicação via hipoteca), por devolução dos valores pagos pelo outorgante (recorrente), caso não registradas as escrituras em 2 anos, sem prejuízo de que, simultaneamente, em meu entendimento, ali se decretasse a nulidade da alienação, agora por força do disposto no art. 15 da referida Lei nº. 5.709, de 1971, dispositivo onde, note-se, de forma consistente com o aqui defendido, condiciona-se tal nulidade à restituição de valores, verbis:

Art. 15 - A aquisição de imóvel rural, **que viole as prescrições desta Lei**, é nula de pleno direito. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. **O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.**

De se ressaltar, inclusive, a partir do dispositivo acima, a antijuridicidade de que se cogite, no caso, de ocorrência/declaração de nulidade sem que se remetesse à necessidade efetiva da restituição de valores pagos pelo adquirente ao(s) alienante(s).

b) Também, noto que, por outro lado, não haveria que se cogitar de nulidade, caso: a) houvesse o registro de Escrituras no prazo de 2 anos, com aperfeiçoamento da alienação (caso em que a hipoteca não se consideraria vencida); b) o adquirente com participação estrangeira, após vencido o prazo de dois anos e diante da não-devolução, pelo recorrente, dos valores pagos, na forma determinada pelo instrumento de hipoteca (nessas condições também se considerando vencida a hipoteca), promovesse a transferência de propriedade por adjudicação, com ambas as hipóteses condicionadas ao cumprimento (posterior), pelo adquirente, dos requisitos legais estabelecidos pela Lei nº. 5.709, de 1.971¹, em seu art. 5º.

13. Assim, de rechaçar a hipótese de que se possa, já no momento da alienação e sem que houvesse o posterior inadimplemento, pelo adquirente, das condições legais estabelecidas pelos art. 5º. da Lei nº. 5.709, de 1971 (necessariamente acompanhado da restituição de valores, consoante art. 15 do mesmo Diploma), considerar o negócio como nulo.

14. Assim, a partir de tudo quanto o exposto, entendo ter restado comprovado que se está, no caso, diante de alienações (cf. instrumentos de e-fls. 375 a 450 e aditivos de e-fls. 451 a 474) sujeitas à posterior condição resolutória (estabelecida pelo instrumento de e-fls. 338 a 374), sendo que, mais especificamente, o negócio de compra e venda **somente poderia ter restado resolvido (e, simultaneamente, declarado nulo), caso: a) não ocorrido o registro das escrituras no citado prazo de 2 anos (registro, note-se, dependente de cumprimento dos requisitos legais estabelecidos pelo art. 5º. da Lei nº. 5.709, de 1971, pelo adquirente) e, b) caso houvesse a devolução dos valores pagos pelo alienante ao adquirente, sem que se atingisse a**

¹ No instrumento de hipoteca, conforme relato do próprio recorrente, para fins de adjudicação o cartório passou a obrigar o adquirente, para fins de adjudicação a **“cumprir todos os termos da Lei nº 5.709/1971 e do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, caso não tenha ocorrido qualquer alteração na referida legislação.”**

etapa de adjudicação (pós-vencimento da hipoteca), esta última também dependente de cumprimento dos requisitos legais pelo adquirente.

15. Entendo que somente diante de tais condições resolutórias (cumulativas) futuras cogitar-se ia de desfazimento do negócio por nulidade (daí se tratar, em meu entendimento, de negócio sujeito à condição resolutiva) ressaltando-se, por fim, que em termos processuais, o reconhecimento desta nulidade dependeria, assim, da efetiva comprovação: a) de não ter havido a transferência de propriedade ao adquirente, por inadimplemento das condições legais constantes do art. 5º. da Lei nº. 5.709, de 1971, (por registro da escritura ou posterior adjudicação) bem como b) da restituição de valores pelo alienante (recorrente), consoante previsto no art. 15 da Lei nº. 5.709, de 1971.

16. Todavia, nada disso restou comprovado nos autos, como muito bem ressaltado pelo Acórdão recorrido.

17. Ou seja, conclusivamente, diante da inexistência de comprovação nos autos: a) da concretização da impossibilidade de transferência futura de propriedade para a pessoa jurídica com participação estrangeira, por descumprimento ao disposto no art. 5º. da Lei no. 5.709, de 1971, (impossibilidade passível de afastamento pelo cumprimento das condições estabelecidas naquele artigo, mas sem prazo estabelecido em Lei) e b) da restituição de valores, ambas condições resolutivas cumulativas, consistentes com o desfazimento do negócio por nulidade, evidente que se está diante de condições resolutivas para o negócio que nunca operaram, bem como de inaplicabilidade da hipótese legal de nulidade estabelecida no art. 15 da Lei no. 5.709, de 1971, por não comprovadamente concretizada (não comprovada nem a violação às prescrições da Lei e nem a devolução de valores, previstas no referido art. 15)

18. Assim, sem reparos o lançamento no que diz respeito à ocorrência do fato gerador de ganho de capital, por alienação, a partir do disposto no art. 117, II do CTN, *verbis*:

Art. 117. Para os efeitos do inciso II do artigo anterior e salvo disposição de lei em contrário, os atos ou negócios jurídicos condicionais reputam-se perfeitos e acabados:

(...)

II - sendo resolutória a condição, desde o momento da prática do ato ou da celebração do negócio.

19. Conclusivamente, entendo como perfeita e acabada a compra e venda dos imóveis em questão desde sua celebração, sem qualquer indício de implemento das condições resolutórias necessárias ao desfazimento do negócio e da caracterização da hipótese de nulidade aventada pelo recorrente, produzindo assim os instrumentos de e-fls. 375 a 450, desde sua celebração, os respectivos efeitos tributários (acréscimo patrimonial a partir do recebimento, com necessidade de apuração e oferecimento à tributação do ganho de capital auferido na alienação).

20. Dessarte, de se afastar a alegação do contribuinte quanto à nulidade do ato que alegadamente impediria a tributação de tal ganho de capital, rejeitando-se qualquer insubsistência do fato tributável objeto de lançamento.

Quanto à alegada majoração da base de cálculo

21. Novamente sem reparos a conclusão atingida pela decisão de piso. Novamente adotada aqui, a partir do permissivo legal constante do art. 114, §12, inciso I do RICARF vigente, *verbis*:

(...)

Também não procede a alegação de que autoridade fiscal teria usado como base de cálculo do tributo, indevidamente, os valores constantes da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, que não se amoldaria à tributação do IRPF sobre ganho de capital, porque é declaração de dívida com garantia.

De acordo com o que consta do item 5.4 do Relatório de Procedimento Fiscal citado pela defesa, a autoridade fiscal se valeu dos valores de alienação discriminados na Escritura Pública de Constituição de Hipoteca para efetuar o ganho de capital (destaques do original):

5.4 – Isso posto, em relação às cifras envolvidas nas alienações verifica-se haver equivalência entre os valores descritos na cláusula 4.1 da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, firmada em 14/04/2011, e lançados nas Declarações de Operação Imobiliária - DOI (números de controle 16833911, 16831911 e 16871811). Na referida Escritura há discriminação do valor individual de alienação de cada um dos 08 imóveis, montando o total da operação em R\$ 19.972.930,51, sendo R\$ 19.407.706,67 quando o Sr. José Maria Antônio de Carvalho é alienante, e R\$ 565.223,84 quando a Sra. Lindalva Rodrigues de Carvalho é alienante.

Entretanto, o que se tomou emprestado foram os preços de alienação que constavam da escritura pública, que por sinal era idêntico ao que constou das Declarações de Operação Imobiliária (DOI). A afirmação de que a exigência fiscal foi formalizada sobre dívida com garantia não tem amparo nas provas dos autos e é improcedente.

22. Confirma-se nos itens seguintes (5.5 e 5.6) do Relatório que o valor utilizado para fins de tributação converge com o constante em DOI, inclusive quanto a data de créditos de recebimento, veja-se:

5.5 - Afora essa informação, consta na cláusula 2ª dos dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra que os valores globais das operações seriam pagos em duas parcelas (40% e 60%), após cumprimento de condições contratuais específicas. **Junto a isso, na consulta às Declarações de Operações Imobiliárias (DOI) foram encontrados os seguintes registros: Em 21/07/2010, crédito de R\$ 7.856.484,83 (39,34 % de R\$ 19.972.930,51) e; Em 17/06/2011, constam os créditos adicionais repassados, observando-se haver duplicidade na**

informação transmitida pelo cartório. Todavia, expurgando-se tal duplicação, os repasses financeiros retratados na DOI equivalem ao que consta na Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, conforme item 4.2, acima.

5.6 - O valor de R\$ 7.856.484,83 equivale exatamente a 40% (1ª parcela) de R\$ 19.641.212,08, que é o total da alienação mencionado nos Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda, firmados em 27/06/2010.

Com isso, depreende-se da coleta acima que houve majoração dos valores dos imóveis em R\$ 331.718,44 (1,68%) na Escritura Pública de Constituição de Hipoteca quando há comparação com os Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda, sendo válidos os valores da Escritura Pública, que foi firmada em data mais recente (14/04/2011) **e tem equivalência com os valores das DOI**. Em vista desse exposto será feito acerto nos percentuais dos repasses realizados, ficando a soma das primeiras parcelas dos imóveis igual a R\$ 7.856.484,83 (39,34% do total) e o restante igual a R\$ 12.116.445,68 (60,66% do total). (grifo nosso)

23. A partir do exposto e uma vez não tendo produzida pelo contribuinte qualquer evidência capaz de desconstituir os referidos valores e datas utilizados (reitere-se, constantes de DOI), voto por mantê-los sem reparos, também rejeitando a alegação de majoração indevida da base de cálculo.

Conclusão

24. Assim, diante do exposto, voto por conhecer do recurso, para rejeitar a preliminar de nulidade levantada e, para, quanto ao mérito, negar-lhe provimento.

É como voto.

Assinado Digitalmente

Heitor de Souza Lima Junior