



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 11040.720170/2011-15  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2003-006.521 – 2ª Seção de Julgamento / 3ª Turma Extraordinária  
**Sessão de** 20 de março de 2024  
**Recorrente** MARIA CRISTINA DA SILVA GARCIA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF)**

Ano-calendário: 2006

GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS.  
APURAÇÃO.

Deve ser afastado o valor apurado pelo Fisco quando o contribuinte, apresentar documentação hábil a refutar o feito fiscal.

PAF. MATÉRIA DE PROVA. PRINCÍPIO DA VERDADE MATERIAL.  
DOCUMENTO IDÔNEO APRESENTADO EM FASE RECURSAL.

Sendo interesse substancial do Estado a justiça, é dever da autoridade utilizar-se de todas as provas e circunstâncias que tenha conhecimento, na busca da verdade material, admitindo-se documentação que pretenda comprovar direito subjetivo, ainda que apresentada a destempo, desde que reúnam condições para demonstrar a verdade real dos fatos.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao Recurso Voluntário.

(documento assinado digitalmente)

Ricardo Chiavegatto de Lima - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Ricardo Chiavegatto de Lima (Presidente), Cleber Ferreira Nunes Leite, Ana Claudia Borges de Oliveira (suplente convocada) e Wilderson Botto.

**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. 85/89):

Trata o presente processo do Auto de Infração de fls. 02/10, lavrado pela DRF/Pelotas/RS em 15/03/2011, contra a contribuinte retro identificada, que resultou na cobrança do crédito tributário relativo ao Imposto de Renda Pessoa Física, referente ao exercício financeiro de 2007, no montante de R\$ 34.164,55, sendo R\$ 15.247,95 de imposto de renda, R\$ 11.435,96 de multa proporcional (passível de redução), e R\$ 7.480,64 de juros de mora calculados até fevereiro de 2011.

O lançamento efetuado decorreu da apuração, pela autoridade fiscal, de **“omissão de ganhos de capital auferidos na alienação de bens ou direitos adquiridos em reais”, no mês de junho do ano-calendário de 2006, no valor tributável de R\$ 101.653,01**, tudo conforme expresso no item “Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal” de fls. 06 – parte integrante do Auto de Infração ora contestado – e Relatório de Procedimento Fiscal de fls. 11/17.

Em sua peça impugnatória de fls. 41/43, instruída com os elementos de fls. 46/57, a contribuinte, por meio de seu procurador nomeado pelo instrumento de fls.44, contesta o lançamento efetuado, argumentando, em síntese, que: 1) Em 29/08/1996 o impugnante e suas irmãs, “foram aquinhoados, por seus progenitores, com a doação da ‘nua propriedade’ de imóvel rural, através de Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto”; 2) Na aludida escritura pública consta que a operação ficou isenta do pagamento do imposto de transmissão (ITCD) por força de legislação estadual; 3) **Em 27/06/2006, da nua propriedade de 1.441 ha, havidos por doação, foram vendidos 1.333 ha**; 4) Na apuração do Ganho de Capital, pelos quatro alienantes, **foi adotado como “custo de aquisição” do bem alienado “o seu valor corrente, na data da aquisição”, com base no disposto no artigo 129, inciso V, do RIR/1999, visto que não houve atribuição de valor para efeito de pagamento do imposto de transmissão, previsto no inciso I deste mesmo artigo**; 5) Não há nenhum amparo legal para o procedimento adotado pela autoridade fiscal na fixação do “custo de aquisição” do imóvel alienado, pois ‘os valores por ela considerados resultaram de mera avaliação feita pelos contratantes, hipótese não prevista no artigo 129 do RIR/1999’; 6) Nessas condições, o impugnante **pleiteia o valor de R\$ 283.250,00, por ele adotado como “custo de aquisição”, conforme comprovam os “laudos de avaliação” em anexo.**

A decisão de primeira instância, por unanimidade, manteve o lançamento do crédito tributário exigido, encontrando-se assim ementada:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2007

GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS E DIREITOS. APURAÇÃO.

Mantém-se o valor apurado pelo Fisco quando o contribuinte, na fase impugnatória, não apresentar documentação hábil a refutar o feito fiscal.

Cientificada da decisão, em 07/01/2015 (fls. 94), a contribuinte, por procurador habilitado interpôs, em 04/02/2015, recurso voluntário (fls. 128/131), repisando as alegações da peça impugnatória e trazendo aos autos o laudo de avaliação regularmente formalizado, contendo todos os requisitos previstos na NBR 14653-3, de forma a demonstrar que o valor corrente dos imóveis rurais alienados, na data de aquisição, estão satisfatoriamente comprovados, cujo laudo, regularmente protocolizados aos autos, em 09/08/2011, por um lapso, deixou de ser apreciado pela decisão recorrida, calhando assim na espécie, para a apuração do ganho de capital, a aplicação do art. 129, V do RIR/99. Requer, ao final, apoiado nos laudos de avaliação realizados, a reforma da decisão recorrida, com o cancelamento do lançamento fiscal.

Instrui a peça recursal com o documento de fls. 132.

Em 05/02/2015, requer a juntada de novo suporte probatório, em complemento a prova documental que instrui a peça recursal (fls. 96/125).

Em 05/07/2021, peticionada pugnando pela celeridade do julgamento, uma vez que os autos se encontram pendentes distribuição desde o ano de 2015, noticiando ainda que o processo movido contra o irmão da Recorrente versando exatamente sobre mesma matéria, foi regularmente julgado de forma favorável ao contribuinte (fls. 138/139).

É o relatório.

## **Voto**

Conselheiro Wilderson Botto - Relator

### **Admissibilidade**

O recurso é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razões por que dele conheço e passo à sua análise.

### **Preliminares**

Não foram alegadas questões preliminares no presente recurso.

### **Mérito**

#### **Da omissão de ganhos de capital na alienação de bens e direitos apurada:**

O litígio recai sobre a omissão de ganho de capital na alienação da parcela sobre 25% dos imóveis rurais de propriedade da contribuinte, no valor de R\$ 15.247,95, constatada em sede de verificação do cumprimento das obrigações tributárias do ano-calendário de 2006, buscando, por oportuno, nessa seara recursal, obter nova análise do processado, no sentido do afastamento omissão apurada.

Visando suprir o ônus que lhe competia, traz aos autos novamente cópia dos laudos de avaliação realizados, visando a comprovação do valor corrente do imóvel na data da aquisição, a ser considerado na apuração de ganho de capital, ao teor do art. 129, V do RIR/99 (fls. 98/125).

De início, vale salientar que no processo administrativo fiscal, os princípios da verdade material, da ampla defesa e do contraditório devem prevalecer, sobrepondo-se ao formalismo processual, sobretudo quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento, ou mesmo questionado pela decisão recorrida, caso em que é cabível a revisão do lançamento pela autoridade administrativa.

Nesse ponto o art. 149 do CTN, determina ao julgador administrativo realizar, de ofício, o julgamento que entender necessário, privilegiando o princípio da eficiência (art. 37, *caput*, CF), cujo objetivo é efetuar o controle de legalidade do lançamento fiscal harmonizando-o com os dispositivos legais de cunho material e processual, aplicáveis ao caso, calhando aqui, por pertinente e indispensável, a análise da documentação acostada pela Recorrente.

Assim, passo ao cotejo dos documentos carreados, em relação aos fundamentos motivadores da manutenção da autuação traçados na decisão recorrida (fls. 88/89):

Realmente, o fato de não ter sido apurado Ganho de Capital pelos doadores, quando da doação efetuada no ano-calendário de 1996, não invalida – sequer constitui uma restrição – a utilização como “custo de aquisição”, no presente caso, do valor atribuído, no referido ano-calendário, aos imóveis em questão na operação imobiliária (“valor de transmissão”), conforme relatado e considerado pela autoridade fiscal.

A impugnante, em sua defesa, afirma também que foi adotado por ela o “custo de aquisição” com fulcro no artigo 129, inciso V, do RIR/1999 vigente, conforme fazem prova os valores constantes dos Termos de Avaliação elaborados pelos corretores de imóveis Marcelo Luiz Aleixo Neves e Fernando de Mello Xavier, documentos anexados às fls. 55 e fls. 56 respectivamente.

Contudo, tais documentos não se mostram hábeis para o fim pretendido pelo sujeito passivo, conforme já registrado pela fiscal-autuante no seu Relatório de Procedimento Fiscal constante do Processo Fiscal nº 11040.720574/2011-17, de interesse do irmão da autuada Luis Roberto Silva da Silva, a saber:

“As 02 (duas) avaliações apresentadas ao Fisco pelo contribuinte, efetuadas apenas no ano de 2011, além de não apresentarem nenhum embasamento documental estão em desacordo com os valores constantes no SIPT (Sistema de Preços de Terras) que traz, para o primeiro ano sobre o qual possuímos informação (2003) o valor de apenas R\$ 845,24 por hectare para a cidade de Pedro Osório, valor que está muito aquém de um valor de R\$ 2.100,00 no ano de 1996.

Os laudos de avaliação de imóveis rurais possuem requisitos mínimos estabelecidos pela NBR 14653-3 (recomenda-se a sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, que são de responsabilidade e de competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo CREA, em consonância com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, com as Resoluções nº 205, 1010 e 345 do CONFEA e com a própria NBR 14.653-3), e deverão conter:

- 1 – Identificação do solicitante;
- 2 – Identificação do proprietário;
- 3 – Objetivo da avaliação;
- 4 – Identificação e caracterização do bem avaliando;
- 5 – Indicação dos métodos e procedimentos utilizados;
- 6 – pesquisa de valores;
- 7 – Especificação da avaliação;
- 8 – Memória de cálculo, com tratamento dos dados;
- 9 – Identificação do resultado;
- 10 – Local e data da avaliação;
- 11 – Qualificação legal completa e assinatura dos profissionais responsáveis pela avaliação;
- 12 – Documentação mínima a ser anexada ao Laudo:

Cópia da ART quitada dos profissionais responsáveis pela avaliação;

Cópia do título de propriedade e certidão de ônus reais atualizados;

Relatório fotográfico dos bens avaliandos e, sempre que possível, dos elementos da amostra;

Planta de localização/situação dos imóveis avaliandos.

.....

As avaliações apresentadas, **além de não possuírem os requisitos mínimos exigidos, ainda foram emitidas por profissionais não habilitados** (corretores de imóveis), pois ao corretor de imóvel compete exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária (art. 2º Decreto nº 81.871 de 29/06/1978).”

Portanto, estando comprometida, pelos fatores acima citados, a força probante dos termos de avaliação apresentados pela impugnante, considero pertinente acatar, para “custo de aquisição” o valor apontado pela autoridade fiscal.

Pois bem. Feito o registro acima e após detida análise, entendo que a pretensão recursal merece prosperar, porquanto a Recorrente, ainda em sede de impugnação, se desincumbiu do ônus que lhe competia.

Neste ponto, dada a pertinência e **por se amoldar perfeitamente ao caso vertente**, vale transcrever excertos do bem lançado voto condutor proferido no Acórdão nº 2202-004.735 (sessão de 07/08/2018), acolhido por maioria, onde o ilustre conselheiro relator Martin da Silva Gesto, com percuciência assim se manifestou, cujas razões de decidir deverão ser replicadas ao presente feito por referir-se a autuação sobre o mesmo fato gerador (ganho de capital na alienação de imóveis rurais, respeitado os quinhões dos irmãos proprietários, no percentual de 25%):

Dispõe o artigo 129 do Regulamento do Imposto de Renda (RIR/1999) vigente:

“Art.129 – **Na ausência do valor pago**, ressalvado o disposto no artigo 120, **o custo de aquisição dos bens ou direitos será**, conforme o caso (Lei nº 7.713/1988, art.16 e § 4º):

I – **o valor atribuído para efeito de pagamento do imposto de transmissão;**

II – o valor que tenha servido de base para o cálculo do imposto de importação acrescido do valor dos tributos e das despesas de desembaraço aduaneiro;

III – o valor da avaliação no inventário ou arrolamento;

IV – **o valor de transmissão utilizado, na aquisição, para cálculo do ganho de capital do alienante;**

V – **o seu valor corrente, na data da aquisição;**

VI – igual a zero, quando não possa ser determinado nos termos dos incisos anteriores” (Grifos não originais)”

O contribuinte discorda do procedimento adotado pela autoridade fiscal para quantificar o “custo de aquisição” das 02 (duas) propriedades rurais alienadas **por ele e por suas 03 (três) irmãs, no anocalendário de 2006**, dado necessário à apuração do Ganho de Capital correspondente.

O Relatório de Procedimento Fiscal, às fls. 11 e 12, assim refere o método de cálculo do custo de aquisição:

O Sr. Luis Roberto Silva da Silva tributou o valor de R\$ 43.264,25 como Ganho de Capital proveniente da alienação dos imóveis efetuada por R\$ 368.341,47, o que se deduz através do recolhimento efetuado de R\$ 6.489,63, **porém deixou de apresentar o Demonstrativo de Apuração dos Ganhos de Capital na DIRPF em virtude da entrega ter sido efetuada no modelo simplificado.**

Ocorre, contudo, que o contribuinte apresenta, em 11/08/2011, às fls. 78/100, antes do julgamento pela DRJ, portanto (22/12/2014), **laudo de avaliação de imóvel rural**. Este documento, apresentado logo após o protocolo da impugnação, não foi considerado no acórdão da DRJ de origem.

O objeto do laudo apresentado **é a determinação sobre o valor de mercado do imóvel rural em questão no ano de 1996. Embora o laudo tenha sido produzido em 2011, verifica-se que ele fez a verificação com base em condições da época (1996).** A conclusão foi a seguinte:

**16-CONCLUSÃO**

Após realizar a Vistoria Técnica no Imóvel e Pesquisa de Mercado, no período de 16 a 28 de julho de 2011, através deste trabalho avaliatório, que deu origem ao presente Laudo Técnico de Avaliação, concluímos que o imóvel denominado "Uma gleba de terras com área de 1.133,3584 hectares, localizada no distrito denominado Matarazzo, Município de Pedro Osório" possuía no ano de 1996 Valor de Mercado de:

**R\$ 1.912.401,77**

(um milhão novecentos e doze mil quatrocentos e um reais).  
Resultando em um valor por hectare de:

**R\$ 1.687,37/ hectare**

(um mil seiscentos e oitenta e sete reais).

Assim, considerando que contribuinte possuía 25% dos imóveis, o custo de aquisição dos imóveis perfaz o valor de R\$ 478.100,44 (25% de R\$ 1.912.401,77). Portanto, deve ser afastado o valor de custo de aquisição considerado pela fiscalização (R\$ 78.196,87).

Considerando-se que a parcela do imóvel rural alienada em 2006 pelo contribuinte foi no valor de R\$ 131.620,51, verifica-se que não houve ganho de capital.

Destarte, trazendo a regra para o caso vertente – diga-se de passagem, cujos autos contém o mesmo laudo citado Acórdão nº 2202-004.735 (fls. 62/83) – considerando que o custo de aquisição declarado da parcela do imóvel rural alienado pela Recorrente perfaz o valor de R\$ 105.461,00, ao teor do relatório de procedimento fiscal realizado (fls. 11/14), constata-se de fato inexistir de ganho de capital na venda realizada no ano-calendário de 2006, urgindo no afastamento do custo de aquisição considerado pela autoridade fiscal (R\$ 78.196,87 - fls. 12).

Portanto, diante da verossimilhança das alegações recursais, ancorado no conjunto probatório produzido, e sobretudo lastreado em precedente deste CARF onde se deliberou sobre a mesma moldura fática/matéria ora recorrida, afasto a autuação e torno insubsistente o crédito tributário exigido.

**Conclusão**

Ante o exposto, voto por DAR PROVIMENTO ao presente recurso.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Wilderson Botto