



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
PRIMEIRA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo nº 12448.727738/2014-51
Recurso nº De Ofício
Resolução nº **1302-000.692 – 3ª Câmara / 2ª Turma Ordinária**
Data 21 de novembro de 2018
Assunto GANHO DE CAPITAL. VENDA DE IMÓVEL RURAL
Recorrente FAZENDA NACIONAL
Interessado MAPE INCORPORAÇÕES E EMPRENDIMENTOS LIMITADA

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Resolvem os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em converter o julgamento em diligência nos termos do relatório e voto do relator.

(assinado digitalmente)

Luiz Tadeu Matosinho Machado - Presidente

(assinado digitalmente)

Rogério Aparecido Gil - Relator

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Carlos Cesar Candal Moreira Filho, Marcos Antonio Nepomuceno Feitosa, Paulo Henrique Silva Figueiredo, Rogério Aparecido Gil, Maria Lucia Miceli, Gustavo Guimarães da Fonseca, Flávio Machado Vilhena Dias, Luiz Tadeu Matosinho Machado (Presidente).

Relatório

Os autos se referem a ganho de capital em venda de imóvel rural, em que a impugnação da Recorrente foi julgada procedente (Acórdão nº 11-50.443, de 26/06/2015, da 4ª Turma da DRJ de Recife). O valor do crédito tributário exonerado exigiu a interposição de Recurso de Ofício.

Inicialmente, a DRF havia concluído que a venda pela Recorrente do imóvel rural, Fazenda Barão, teria sido indevidamente classificada como receita bruta da atividade própria, no regime de tributação pelo lucro presumido, para fins do cálculo do ganho de capital, conforme descrição detalhada contida no relatório fiscal (fls. 25).

Registrou-se que, a sucessão de arranjos societários teria o único propósito de "mascarar" a venda do imóvel, sujeita a ganho de capital, para classificá-la como receita da atividade da Recorrente.

A autuação refere-se a IRPJ e CSLL, relativos a fatos geradores de 31/12/2010 e 30/09/2011 (fls. 3 e 15), e multa de ofício (75%).

Por sua vez, a DRJ entendeu que, nesse caso, o correto seria aplicar as disposições do art. 523, *caput*, do Dec. 3000/99. Pois, a Fazenda Barão **teria sido alienada após 1º de janeiro de 1997 (2009)**. Concluiu que caberia considerar como custo de aquisição e valor da venda da Fazenda, o Valor da Terra Nua (VTN) constante do documento de informação e apuração do ITR-DIAT, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação, respectivamente, para fins de apuração de ganho de capital.

Com essa conclusão, julgou procedente a Impugnação para exonerar a Recorrente do crédito tributário lançado pela fiscalização e interpôs o Recurso de Ofício em questão.

O Recurso de Ofício foi conhecido por essa Turma, à vista da exoneração de créditos de tributos e encargos de multa superior a R\$ 2.500.000,00 (art. 34, inc. I, Dec. nº 70.235/72, com a redação dada pelo art. 67 da Lei nº 9.532/97 c.c. Portaria MF. nº 63, de 09/02/2017).

Na oportunidade, verificou-se que a DRJ havia adotado como parâmetro para a definição da data de aquisição do imóvel rural, com vistas a aplicação do disposto no art. 523, *caput*, a data de transferência do imóvel da empresa Agropecuária Tupi para a Recorrente (integralização do capital subscrito).

No entanto, conforme constatou a fiscalização, a Agropecuária Tupi, antes do seu ingresso na Recorrente, havia firmado com a empresa O Telhar Agropecuária Ltda., instrumento particular de arrendamento de imóvel rural com opção de compra (fls. 402) mediante o qual (i) arrendou a Fazenda Barão pelo prazo de 24 meses ao valor total de R\$ 7.000.000,00, (ii) outorgou opção de compra por R\$ 6.500.000,00 e (iii) fixou o valor de R\$66.000.000,00 pelo exercício da opção, que se efetivou em 30/06/2010, quando o imóvel já havia sido integralizado e compunha o patrimônio da Recorrente.

A existência desse contrato (anterior à transferência do imóvel rural para a Recorrente), exigiu, portanto, que fosse verificada a data de aquisição do imóvel pela empresa Agropecuária Tupi. Pois, caso adquirida **anteriormente a 1º de janeiro de 1.997**, aplicar-se-ia, na venda direta do imóvel por essa, a regra do **parágrafo único** do art. 523, *verbis* (e não do *caput* do art. 523 como fez a DRJ):

Art. 523. [...]

Parágrafo único. Na apuração de ganho de capital correspondente a imóvel rural adquirido anteriormente a 1º de janeiro de 1997, será considerado custo de aquisição o valor constante da escritura pública, observado o disposto no parágrafo único do art. 136 e nos incisos I e II do art. 522 (Lei nº9.393, de 1996, art. 19, parágrafo único).

Assim, essa turma concluiu que, para se aferir a validade da tese trazida na autuação, era necessária a **juntada aos autos de cópia dos documentos de aquisição do**

imóvel rural (Fazenda Barão) pela empresa Agropecuária Tupi (escritura pública de compra e venda e certidão da matrícula do imóvel emitida pelo respectivo cartório de registro de imóveis). Tendo em vista que, foi essa empresa (e não a Recorrente) quem firmou contrato que assegurou à empresa O Telhar Agropecuária o direito de adquirir o imóvel.

Assim, converteu-se o julgamento em diligência (Resolução nº 1302-000.536, de 13/03/2018), determinando o encaminhamento dos autos à unidade preparadora de origem para que a autoridade fiscal providenciasse a juntada aos autos dos documentos de aquisição (escritura pública de compra e venda e certidão da matrícula do imóvel emitida pelo respectivo cartório de registro de imóveis) relativos ao imóvel rural (Fazenda Barão) pela empresa Agropecuária Tupi, mediante solicitação à interessada ou diretamente aos órgãos de registro.

Em cumprimento, a DRF intimou a Recorrente para tal juntada. Todavia, não atendeu à Resolução. Em vez de juntar tais documentos, apresentou espécie de nova defesa, argumentando que o correto seria manter-se o entendimento da DRJ, no sentido de que a alienação do imóvel rural teria ocorrido, após 1º de janeiro de 1997. Isto é, em 2009 quando a Fazenda Barão teria sido transferida para a Recorrente. Pretendeu, assim, fazer prevalecer seu entendimento de que teria sido a Recorrente (e não a Agropecuária Tupi), que teria alienado o imóvel rural à empresa O Telhar Agropecuária e, com isso, enquadrar-se nas disposições do *caput* do art. 523 do RIR/99 (apresentação das Declarações do ITR - DIAT).

Após a juntada dessa manifestação, a DRF devolveu os autos sem o devido atendimento aos termos da Resolução nº 1302-000.536, de 13/03/2018. Pois, não juntou os referidos documentos de aquisição da Fazenda Barão pela Agropecuária Tupi.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Rogério Aparecido Gil - Relator

Na forma relatada, verifica-se que ainda há a necessidade de juntada aos autos dos documentos exigidos pelo parágrafo único do art. 523 do Dec. 3.000/99. Isto é, os documentos de aquisição relativos ao imóvel rural, Fazenda Barão, pela empresa Agropecuária Tupi (escritura pública de compra e venda e certidão da matrícula do imóvel emitida pelo respectivo cartório de registro de imóveis).

Diante do referido contrato firmado pela Agropecuária Tupi e a empresa O Telhar Agropecuária, anteriormente à incorporação da Agropecuária Tupi pela Recorrente, não há razão para se considerar, diretamente, sem prévia análise de tais documentos, (i) a data da transferência da Fazenda Barão para a Recorrente e (ii) a data da transferência desse imóvel para a empresa O Telhar Agropecuária, para fins de aferição do valor de aquisição e de venda, respectivamente.

Para verificarmos se é correto apurar o ganho de capital na venda da Fazenda Barão, com base no Valor da Terra Nua (Dec. 3.000/99, art. 523, *caput*), ou com base no Valor de Escritura de Compra e Venda (Dec. 3.000/99, art. 523, **parágrafo único**) é necessário certificarmos se a aquisição do imóvel rural pela incorporada da Recorrente (Agropecuária Tupi) deu-se anterior ou posteriormente a 1º de janeiro de 1997.

As alegações apresentadas pela Recorrente, em resposta à intimação da DRF (Resolução nº 1302-000.536, de 13/03/2018), não substituem os referidos documentos requisitados. Também não devem ser acolhidos, pois visam reiniciar discussão sobre os citados fundamentos que levaram essa Turma a converter em diligência o julgamento do Recurso de Ofício em questão.

Diante da não apresentação dos documentos requisitados, a DRF deveria ter obtido certidões da escritura pública de compra e venda e respectivos registros à margem da matrícula do imóvel rural e juntado aos autos. Pois, assim foi requisitado na referida Resolução.

Por todo exposto, voto por converter, novamente, o julgamento em diligência para que os autos retornem à DRF de origem e a autoridade preparadora: (i) obtenha perante o respectivo cartório de registro de imóveis as certidões necessárias, relativas à aquisição do imóvel rural, Fazenda Barão, pela empresa Agropecuária Tupi; (ii) junte os documentos obtidos aos autos; (iii) devolva os autos para prosseguirmos no julgamento do Recurso de Ofício.

(assinado digitalmente)

Rogério Aparecido Gil