



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

Processo n° 13555.000184/2012-25
Recurso n° Voluntário
Acórdão n° 2201-002.768 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 26 de janeiro de 2016
Matéria IRPF
Recorrente DINIZ LEAL ROSA
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2008, 2009, 2010, 2011

GANHO DE CAPITAL. CUSTO. CONSTRUÇÃO. COMPROVAÇÃO.

A simples alegação de realização de construção no terreno alienado não é suficiente, sendo a prova da realização do dispêndio suportado pela pessoa física alienante imprescindível para que se compute referido dispêndio no custo utilizado para fins de apuração do ganho de capital.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os Membros do Colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso, a fim de que: a) Para a parte alienada do terreno de 4.232,25 m² (terreno "a"), seja computado o valor do fator de redução 2 (FR2) previsto pela Lei no. 11.196, de 2005, a partir do mês de fevereiro de 2006; b) Para a parte alienada do terreno de 2.812,50 m² (terreno "b"), se reconheça o custo originário adicional de R\$ 157.381,16 (e-fl. 408).

(assinado digitalmente)

HEITOR DE SOUZA LIMA JUNIOR - Presidente e Relator

Participaram do julgamento os Conselheiros HEITOR DE SOUZA LIMA JUNIOR (Presidente), EDUARDO TADEU FARAH, IVETE MALAQUIAS PESSOA MONTEIRO, MARIA ANSELMA COSCRATO DOS SANTOS (Suplente convocada), CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, MARCELO VASCONCELOS DE ALMEIDA, CARLOS CESAR QUADROS PIERRE e ANA CECILIA LUSTOSA DA CRUZ

Relatório

Trata-se de lançamento de Imposto Sobre a Renda Pessoa Física, no valor de R\$ 1.316.148,80 (Auto de Infração de e-fls. 02 a 18, e Termo de Verificação de e-fls. 246 a 250), decorrente de omissão de oferecimento à tributação de ganho de capital, oriundo da alienação dos seguintes bens:

a) metade do terreno urbano (área de 2.116,13 m²), situado de frente para a Avenida Beira Mar, margem da BR-367, lugar denominado Mundaí, Cidade de Porto Seguro/BA, com área de 4.232,25m², devidamente Registrado e Matriculado no Livro 02, Matrícula 18.688 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro (doravante, terreno "a").

b) metade dos terrenos urbanos (área de 1.406,25 m²), doravante tratada como terreno "b", situados de frente para a Avenida Beira Mar, margem da BR-367, lugar denominado Mundaí, Cidade de Porto Seguro/BA, com área contígua total de 2.812,50m², que abrangem os imóveis:

a) 1.300,00m², inscrição imobiliária nº 01.04.232.1020.001;

b) 1.512,50m², inscrição imobiliária nº 01.04.232.1040.001.

O ganho de capital calculado pela autoridade fiscal encontra-se detalhado em demonstrativos de e-fls. 200 a 245, tendo sido ainda aplicada a multa qualificada, no patamar de 150%, acompanhada de Representação Fiscal para Fins Penais (e-fls. 265 a 271).

Insurgiu-se o contribuinte contra o lançamento através de peça de e-fls. 273 a 274, onde, em síntese, na forma muito apropriadamente descrita pela autoridade julgadora de 1ª instância, alegou:

a) que, mediante Promessa de Compra e Venda, de 06/06/2008, efetuou a venda de 50% de sua participação na empresa Porto das Naus Praia Hotel Ltda – EPP, CNPJ 03.124.164/000119, juntamente com outros direitos e bens patrimoniais pela quantia de R\$ 5.000.000,00, sendo a composição dessa importância a seguinte:

a.1) Metade das cotas sociais da empresa: R\$ 750.000,00;

a.2) Metade de um terreno situado na Av. Beira Mar, margem da BR-367 no lugar denominado Mundaí, com 4.232,25 m², onde se encontram edificadas as instalações do Hotel Porto das Naus Ltda, constituída de um prédio com características Hoteleiras com 86 apartamentos averbação 04 na matrícula 18.688 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro; e metade do terreno Urbano medindo 2.812,50 m² de uma gleba de nº 21 da quadra B, do loteamento Praia do Mundaí, cadastrado na Prefeitura Municipal com o nº 01.04.232.1040.001, onde se encontra edificados 43 apartamentos: R\$ 4.250.000,00;

b) A forma de pagamento se deu da seguinte maneira:

b.1) Assunção de metade de dívida junto ao BNB/BNDES: R\$ 800.000,00;

b.2) Pagamento: à vista na assinatura do documento: R\$ 500.000,00; Até o dia 10/07/2008: R\$ 500.000,00; 30 parcelas mensais de R\$ 106.666,66 a partir de 10/08/2008, totalizando R\$ 3.199.999,80;

c) Que é fato que as metades de terrenos faziam parte do patrimônio da pessoa física, conforme declarações anexadas ao processo, mas as benfeitorias, 43 (quarenta e três) apartamentos e mais 86 (oitenta e seis) apartamentos, foram construídas e incorporadas aos terrenos pela pessoa jurídica, conforme e-fls. 275 a 279. Afirma que vendeu por R\$ 5.000.000,00 seus direitos e obrigações na pessoa jurídica Porto das Naus Praia Hotel Ltda;

d) Concluiu que a Fiscalização não levou em conta que as benfeitorias foram construídas pela pessoa jurídica, com recursos decorrentes de dívida com o BNB/BNDES e receitas próprias que foram tributadas a seu tempo. Teria entendido o Fisco que a diferença entre o valor de compra do terreno e o valor da venda de sua participação na pessoa jurídica, surgiu do nada, como se a construção de 129 apartamentos não tivesse custos. Cita que uma minuta de balanço de 31/12/2006 mostra que esta construção fora contabilizada por R\$2.209.048,52. Portanto, restaria provada a existência de patrimônio de propriedade das pessoas física e jurídica que foi vendido, cuja tributação o auditor quis atribuir à pessoa física que era proprietária apenas dos terrenos;

e) Por fim, alegou que, à vista de todos os documentos juntados, constata-se a inexistência de Crime contra a Ordem Tributária, sendo descabida a Representação Fiscal para Fins Penais.

A impugnação foi julgada parcialmente procedente, conforme Acórdão de e-fls. 293 a 307, tendo se mantido, ali, o imposto suplementar apurado de R\$ 468.713,56, todavia agora acrescido de multa de ofício de 75% e juros de mora, rejeitando-se assim a qualificação da multa perpetrada pela autoridade autuante.

Cientificado do Acórdão em 18/07/13, o contribuinte insurge-se, em 19/08/13, contra a decisão. através de Recurso Voluntário de e-fls. 311 a 330, onde:

a) Retoma a argumentação no sentido da alienação consubstanciada através do contrato de e-fls. 123 e ss. ter envolvido, além das quotas sociais da pessoa jurídica Porto das Naus Praia Hotel Ltda. e da metade dos terrenos urbanos de 4.232,25 m² (matrícula RI 18.688, e-fls. 101 e ss. - terreno "a") e de 2.812,50 m² (terreno "b", ainda registrado em nome de Góes Cohabita, segundo alegação do próprio contribuinte), também direitos sobre os bens imóveis edificadas sobre os referidos terrenos de sua propriedade, ou seja, as instalações hoteleiras da pessoa jurídica supra;

b) Alega que o negócio jurídico foi realizado pelas pessoas físicas do sócio e do adquirente e não pela pessoa jurídica da empresa, inexistindo impedimento para que sobre os terrenos de propriedade da pessoa física fossem edificadas instalações hoteleiras pela pessoa jurídica também objeto da venda. Rejeita a possibilidade de que os valores dos terrenos pudessem ser incorporados ao valor do imóvel sem nenhuma contrapartida à pessoa jurídica, o que caracterizaria enriquecimento sem causa;

c) Traça histórico do desenvolvimento da empresa, a partir de sua integralização de capital inicial, no valor de R\$ 1.500.000,00, seguida de captações junto ao BNB/BNDES no valor de R\$ 1.267.620,00 (Cédula de Crédito Industrial datada de 07/04/2000) e R\$ 823.653,32 (Aditivo à mencionada Cédula, datado de 30/10/2000). Alega

que o empreendimento (ou seja, as edificações objeto do litígio) foi (foram) realizado (as) pela pessoa jurídica nos moldes das referidas captações (empregando assim os recursos captados), conforme habite-se de e-fls. 384/385 e registro em balanços patrimoniais de e-fls. 386 a 398;

Ou seja, defende que as edificações foram realizadas pela pessoa jurídica, enquanto que a alienação em questão foi realizada pela pessoa física, alienação esta que, segundo a argumentação do contribuinte, envolvia os direitos do contribuinte sobre tais edificações. Ressalta ser inconcebível que os 86 apartamentos em questão referentes à construção sobre o terreno "a" pudessem ser construídos ao custo de R\$ 100.000,00. Pugna o contribuinte, em seu pleito recursal, à e-fl. 320, por novo cálculo do ganho de capital, no qual, além de computar 50% dos valores captados junto ao BNB através da mencionada Cédula de Crédito Industrial e 50% de seu aditivo e de outros instrumentos de dívida, requer que seja considerado o custo de aquisição constante do documento de e-fl. 399, este último alegadamente demonstrando um custo originário de aquisição de R\$ 262.200,00;

d) Pugna, ainda quanto ao cálculo do ganho oriundo do terreno "a", que o fator de redução instituído pela Lei nº. 11.196, de 21 de novembro de 2005, devesse ser computado desde a data da escritura de e-fl. 400/401 (13/02/2006), e não a partir de 2007, como estabelecido na decisão recorrida.

e) Ressalta se tratarem as edificações em questão de benfeitorias em imóveis de terceiros realizadas pela pessoa jurídica, devidamente contabilizadas nos balanços patrimoniais de e-fls. 386 a 398;

f) Repisa as mesmas argumentações já tecidas quanto à necessidade de cômputo, no custo, das edificações (benfeitorias), as quais se aplicam também ao terreno "b", alegando ainda que o cálculo de custo de e-fl. 303 deveria ter levado em consideração também o valor constante do instrumento de e-fl. 402 a 409 (R\$ 157.381,16), além daquele de e-fl. 190 a 199 (R\$ 136.948,00) uma vez que, em verdade, o terreno "b" se compõe de dois terrenos contíguos. Assim propugna por um cômputo de custo inicial de R\$ 294.329,16. Ressalta que, neste caso, não poderiam estar as mesmas benfeitorias averbadas pois o terreno "b" permanece em nome da promitente vendedora Góes Cohabita.

g) Pugna pela observância do art. 124 do RIR/99 e pela obediência ao princípio da verdade material, ressaltando, por fim, a correção da conclusão do vergastado no sentido de inexistência de ganho de capital quanto às quotas sociais alienadas.

É o relatório.

Voto

Conselheiro HEITOR DE SOUZA LIMA JUNIOR, Relator

O recurso preenche seus requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço.

1. Quanto ao cômputo do custo das edificações na alienação dos terrenos

Entendo que se está diante de situação onde sócio-cotista de determinada pessoa jurídica do ramo hoteleiro é possuidor de parte de terreno no qual ocorreram

benfeitorias, mais especificamente a construção de instalações hoteleiras, pleiteando o contribuinte que, quando de sua retirada do "negócio", através de alienação integral de seus direitos a terceiros, lhe seja permitido computar, como custo, eventual valor das referidas benfeitorias.

De forma a resolver a celeuma, entendo ser necessário caracterizar:

a) Por quem teriam sido realizados os dispêndios com as benfeitorias (edificações) efetuadas sobre os terrenos alienados;

b) A partir da resposta obtida em "a", se a existência de eventual direito do cotista pessoa física sobre parte de tais benfeitorias (de forma a que o mesmo pudesse aliená-lo), seria capaz de lhe permitir computar algum custo adicional relacionado a tais benfeitorias quando da mencionada alienação.

Inicialmente, quanto à realização das benfeitorias, inicialmente, com a devida vênia, rejeito a construção da autoridade julgadora de 1ª instância de que "não há como acatar a alegação de que, embora as metades de terrenos faziam parte do patrimônio da pessoa física, as benfeitorias, apartamentos, foram construídas e incorporadas aos terrenos pela pessoa jurídica. Isso porque, o documento de fl. 285 demonstra claramente que o vendedor do terreno e das construções lá existentes foi a Pessoa Física e não a Jurídica, não havendo prova nos autos do contrário".

Novamente, com a devida vênia à autoridade de piso, entendo existir nos autos elementos indiciários suficientes que permitem entender terem sido as edificações, ao menos em parte, realizadas pela pessoa jurídica Porto das Naus Praia Hotel Ltda., a saber: a) o registro no Ativo Imobilizado da PJ, consoante balanços patrimoniais de e-fls. 386 a 398, de valor consistente com o alegado valor despendido nas benfeitorias (edificações) ; b) O Habite-se, note-se, fornecido em nome da pessoa jurídica, de e-fl. 385; e c) O pleno suporte dos valores despendidos contabilizados pela integralização inicial ocorrida e pelas captações efetuadas pela pessoa jurídica (Cédula de Crédito Industrial e aditivo de e-fls. 363 a 383 e dívidas contabilizadas em balanços a título de obras em andamento).

Ainda, conforme mais detalhadamente descrito a seguir, ainda no âmbito deste voto, não entendo que estava o Sr. Diniz Leal, a alienar ali, através do contrato de e-fls. 123 e ss., as referidas edificações ou parte das mesmas, mas tão somente o eventual direito do referido contribuinte pessoa física a tais benfeitorias, proporcional a sua parcela em tal sociedade, direito este que não se confunde com as edificações em si, no caso das benfeitorias permanecerem sob titularidade da pessoa jurídica (como concluo ser o caso).

Feita tal digressão, agora atendo-me à possibilidade de cômputo do custo das referidas benfeitorias (construções/edificações) pelo contribuinte, faço notar que o único dispêndio comprovadamente efetuado pela pessoa física alienante referente aos terrenos alienados e às referidas edificações (de forma a lhe permitir o cômputo como custo quando da alienação) foi o da aquisição inicial dos terrenos e de determinadas benfeitorias (que tiveram, assim seu ônus comprovadamente suportado pela pessoa física), considerado aqui terem sido as demais benfeitorias realizadas pela pessoa jurídica, na forma anteriormente mencionada. Não se trata aqui de mera "incorporação do valor do imóvel aos terrenos" mas sim de se constatar que, uma vez estabelecido o valor de alienação de bens e direitos pelas partes, com fulcro no contrato de e-fls. 123 e ss., não há que se falar em custo, no caso de benfeitorias suportadas por terceiros e não objeto de indenização pela pessoa física.

A propósito, entendo que dependeria a incorporação, pelo contribuinte, a seu patrimônio, da parte que lhe cabe (50%) das referidas benfeitorias, de indenização a ser efetuada a pessoa jurídica, sendo que, somente neste momento, nesta hipótese fictícia de indenização (que não se verifica nos autos), haveria que se cogitar de dispêndio adicional pelo contribuinte computável como custo das edificações em sede de Imposto Sobre a Renda da Pessoa Física, quando do cálculo do ganho de capital na alienação.

Até que ocorresse tal indenização, o que se caracteriza, em meu entendimento é a existência de um direito do contribuinte às benfeitorias (úteis, no caso) realizadas, mas, note-se, simultâneo a uma obrigação de indenização relacionada a tais benfeitorias (com fulcro nos arts. 96 § 2º. e 1.219 do CC), não incorrendo o contribuinte. até o ato de indenizar, em qualquer dispêndio (custo) pelo regime de caixa e não se verificando qualquer acréscimo patrimonial, uma vez que é de se supor que o valor da indenização á pessoa jurídica detentora das benfeitorias deva corresponder exatamente ao valor a ser transferido ao patrimônio do autuado por sua participação (50% no caso) nas benfeitorias realizadas pela pessoa jurídica, assim, inexistindo aqui, para o autuado, qualquer acréscimo patrimonial líquido associável a eventual direito sobre tais benfeitorias, quando considerada a necessidade de indenização.

Entendo, assim, com a devida vênia, que merece pequeno reparo a construção da autoridade julgadora de 1a. instância de que "*(...) restando comprovada a existência de construção em imóvel alienado (terreno), o custo declarado da obra deve ser computado na apuração do ganho de capital. Em outras palavras, o documento de fls. 123 a 128 demonstra que o contribuinte vendeu, em 06/06/2008, o terreno e as edificações (...)*"., uma vez que, s.m.j., não há como se vender benfeitorias úteis efetuadas por terceiros em imóveis de propriedade do alienante, sem que se cogite da existência da indenização ou ao menos de instrumento jurídico em que se renuncie a mesma (ambos inexistentes no caso em questão).

Entendo a propósito que, mais propriamente, através do contrato de e-fls. 123 e ss. não estão sendo alienados, além dos terrenos em si, 50% das edificações (benfeitorias úteis) sobre eles existentes, mas sim o único bem sobre o qual poderia dispor o contribuinte, qual seja, eventual direito do contribuinte a tais benfeitorias (após indenização), situação em que se poderia se abranger tão somente como custo: a) os dispêndios diretamente suportados pelo contribuinte na realização das referidas benfeitorias (no caso, 50% de R\$ 200.000,00, ou seja, R\$ 100.000,00, averbados no terreno "a", consoante e-fl. 102) e b) a eventual indenização pelo sócio pessoa física, indenização esta que não existiu no caso em questão.

De se notar, aqui, que é, inclusive, despiciendo que se entre aqui nesta consideração da possibilidade jurídica do contribuinte vender ou não como pessoa física (sem a anuência do outro sócio, na forma efetuada através de e-fls. 123 e ss.) parte das benfeitorias ainda titularizadas pela pessoa jurídica (visto não ter havido qualquer indenização) e, conseqüentemente, dos reais efeitos jurídicos daquele contrato, para que se verifique a impossibilidade de cômputo de qualquer custo adicional na qualidade de pessoa física pelo Sr. Diniz Leal Rosa, quando da alienação formalizada pelo referido contrato, na forma demandada pelo contribuinte em seu pleito recursal.

È justamente a alegada separação patrimonial entre a pessoa física do sócio autuado e a pessoa jurídica da empresa hoteleira em questão que faz com que o primeiro não possa computar, quando da alienação efetuada, custos incorridos pela pessoa jurídica não

indenizados, não se estando aqui a afirmar, contrariamente ao que quer fazer crer o contribuinte, que os custos das edificações foram de R\$ 100.000,00.

Ou seja, o relevante para o deslinde da questão é que não há qualquer custo comprovado incorrido pela pessoa física associável a realização das edificações e à sua consequente alienação que não o custo inicial dos terrenos e das benfeitorias averbadas de e-fl.102, estas últimas as quais entendo que se deva supor como indenizadas ou suportadas pelos sócios pessoa física, uma vez que posteriormente averbadas.

Assim, rejeito o cômputo no custo dos terrenos "a" e/ou b" das parcelas oriundas do cálculo de 50% sobre os valores da cédula de crédito industrial e da dívida então existente com o BNB captadas pela pessoa jurídica, respectivamente, no valor de R\$ 1.046.389,40 e R\$ 800.000,00, notem-se, por não se tratarem de dispêndios incorridos pela pessoa física alienante.

2. Quanto ao custo inicial do terreno "a"

Entendo que o documento constante de e-fl. 399 não é capaz de afastar a necessidade de utilização como custo original do valor inicial de aquisição constante do registro público de e-fl. 101, acrescido da averbação constante do mesmo registro, ambos na proporção de 50%, visto que os dispêndios foram realizados de forma conjunta com o outro sócio quotista, Sr. José Renato Lemos. Acedo às considerações da autoridade julgadora de 1ª instância quanto à força probante, no caso de aquisição de imóveis, dos valores constantes da matrícula junto ao Registro de Imóveis competente.

Assim, mantenho o cálculo do custo do terreno "a" em R\$ 200.000,00, consoante decisão recorrida.

3. Quanto ao fator de redução aplicável ao terreno "a"

Acedo, todavia aqui à argumentação do contribuinte, de necessidade de incremento do fator de redução 2 estabelecido pela Lei nº 11.196, de 2005, para o ganho de capital apurado na alienação do terreno "a", a partir da constatação da lavratura, em fevereiro de 2006 e em tabelionato de notas, da escritura de e-fls. 400/401, devendo-se prover o recurso quanto a esta matéria, contando-se, assim, desde este último mês para fins de cômputo do mencionado fator de redução.

Ainda, noto a existência de lapso no referido fator quando do cálculo realizado pela julgadora de piso à e-fl. 302 (considerada a aquisição em 17/07/2007 deveria ter se utilizado de FR2 = 4,10%, tal como realizado no auto e não 1,73% como usou a DRJ), de forma que, opto, aqui, por refazer a seguir o cálculo integral do ganho associado ao terreno "a", agora já devidamente ajustado ao presente provimento parcial quanto ao fator de redução em análise, inclusive já considerando a aceitação do dia 13/02/2006 como data de alienação.

Terreno "a": Data de Aquisição: 13/02/2006; Data da Venda: 06/06/2008
Valor de Aquisição: R\$ 200.000,00, sendo R\$ 100.000,00 de reforma; Valor de Venda: R\$ 2.553.400,00, conforme proporcionalização à fl. 201.

Valor da Venda	R\$ 2.553.400,00
Custo	R\$ 200.000,00
Valor do Ganho de Capital	R\$ 2.353.400,00
FR2	0,9068
Valor Reduzido do Ganho	2.134.072,64
% Ganho de Capital	83,58%

Mês	Recebimento	Ganho	Imposto devido
jun/08	R\$ 330.440,00	R\$ 276.174,11	R\$ 41.426,12
jul/08	R\$ 300.400,00	R\$ 251.067,37	R\$ 37.660,11
ago/08	R\$ 128.170,66	R\$ 107.122,07	R\$ 16.068,31
set/08	R\$ 128.170,66	R\$ 107.122,07	R\$ 16.068,31
nov/08	R\$ 64.085,33	R\$ 53.561,04	R\$ 8.034,16
dez/08	R\$ 64.085,33	R\$ 53.561,04	R\$ 8.034,16
jan/09	R\$ 64.085,33	R\$ 53.561,04	R\$ 8.034,16
fev/09	R\$ 128.170,66	R\$ 107.122,07	R\$ 16.068,31
mar/09	R\$ 192.255,99	R\$ 160.683,11	R\$ 24.102,47
abr/09	R\$ 320.426,65	R\$ 267.805,18	R\$ 40.170,78
mai/09	R\$ 128.170,66	R\$ 107.122,07	R\$ 16.068,31
ago/09	R\$ 128.170,66	R\$ 107.122,07	R\$ 16.068,31
jan/10	R\$ 192.255,99	R\$ 160.683,11	R\$ 24.102,47
mar/10	R\$ 192.255,99	R\$ 160.683,11	R\$ 24.102,47
ago/10	R\$ 128.170,66	R\$ 107.122,07	R\$ 16.068,31
jan/11	R\$ 64.085,33	R\$ 53.561,04	R\$ 8.034,16
TOTAL	R\$ 2.553.399,90		R\$ 320.110,88

4. Quanto ao custo do terreno "b".

Quanto ao terreno "b", as mesmas considerações acerca da impossibilidade da consideração como custo, pelo autuado, das benfeitorias (edificações) efetuadas pela pessoa jurídica, sem indenização, se aplicam. Faço notar, ainda, ser irrelevante para o cálculo do custo em questão, a questão levantada de permanência do terreno em nome da Góes Cohabita, uma vez que, note-se, não se comprovou, em sede recursal, a existência de qualquer dispêndio efetivamente suportado pelo contribuinte pessoa física que não pudesse ter sido averbado por tal razão.

Entendo, porém, que a exemplo do já realizado para o instrumento de e-fl. 190 a 199, deva-se aceitar o pleito de consideração do instrumento de e-fl. 402 a 409, datado de 01/11/2001, como comprovante de custo inicial adicional para a segunda área do terreno "b".

Assim, altero o cálculo do custo do terreno "b" de R\$ 136.948,00 para R\$ 294.329,16. Reproduzo a seguir o cálculo do novo ganho associado ao terreno "b", também já devidamente ajustado a este novo custo inicial, com os fatores de redução agora necessariamente aplicados de forma segregada, consideradas as diferentes datas de aquisição das duas áreas.

Terreno "b": Datas de Aquisição: Área 1: 19/03/1999 (e-fls. 190/191); Área 2 : 01/11/2001 (e-fl. 407); Data da Venda: 06/06/2008; Valor de Aquisição Área 1: R\$ 136.948,00, Valor de Aquisição Área 2: R\$ 157.381,16; Valor de Venda: R\$ 1.696.600,00, conforme proporcionalização à fl. 201.

	Área 1	Área 2	Total
Área (m ²) -fls. 190 e ss. e 402 e ss.	1300	1446,61	
Valor da Venda (*)	R\$ 803.018,99	R\$ 893.581,01	R\$ 1.696.600,00
Custo	R\$ 136.948,00	R\$ 157.381,16	R\$ 294.329,16
Valor do Ganho de Capital	R\$ 666.070,99	R\$ 736.199,85	R\$ 1.402.270,84
FR1	0,6197	0,7459	
FR2	0,8973	0,8973	
Valor Reduzido do Ganho	R\$ 370.373,31	R\$ 492.735,66	R\$ 863.108,98
% Ganho de Capital			50,87%

Mês	Recebimento	Ganho	Imposto devido
jun/08	R\$ 219.560,00	R\$ 111.417,16	R\$ 16.712,57
jul/08	R\$ 199.600,00	R\$ 101.288,33	R\$ 15.193,25
ago/08	R\$ 85.162,66	R\$ 43.216,35	R\$ 6.482,45
set/08	R\$ 85.162,66	R\$ 43.216,35	R\$ 6.482,45
nov/08	R\$ 42.581,33	R\$ 21.608,17	R\$ 3.241,23
dez/08	R\$ 42.581,33	R\$ 21.608,17	R\$ 3.241,23
jan/09	R\$ 42.581,33	R\$ 21.608,17	R\$ 3.241,23
fev/09	R\$ 85.162,66	R\$ 43.216,35	R\$ 6.482,45
mar/09	R\$ 127.743,99	R\$ 64.824,52	R\$ 9.723,68

abr/09	R\$ 212.906,65	R\$ 108.040,87	R\$ 16.206,13
mai/09	R\$ 85.162,66	R\$ 43.216,35	R\$ 6.482,45
ago/09	R\$ 85.162,66	R\$ 43.216,35	R\$ 6.482,45
jan/10	R\$ 127.743,99	R\$ 64.824,52	R\$ 9.723,68
mar/10	R\$ 127.743,99	R\$ 64.824,52	R\$ 9.723,68
ago/10	R\$ 85.162,66	R\$ 43.216,35	R\$ 6.482,45
jan/11	R\$ 42.581,33	R\$ 21.608,17	R\$ 3.241,23
TOTAL	R\$ 1.696.599,90		R\$ 129.142,61

(*) Utilizou-se a proporcionalização pelos valores de área constantes dos instrumentos de e-fl. 190 e ss. e 402 e ss., a qual, note-se, resta mais favorável ao contribuinte do que a proporcionalização alternativa pelas áreas de 1.300,0 ha e 1.512,50 ha, constantes do contrato de compra e venda de e-fls. 123 e ss..

Os totais mensais de infrações e imposto devido, ficam assim reduzidos, respectivamente, a:

Infrações			Totais Mensais
	Imóvel A	Imóvel B	
jun/08	R\$ 276.174,11	R\$ 111.417,16	R\$ 387.591,26
jul/08	R\$ 251.067,37	R\$ 101.288,33	R\$ 352.355,69
ago/08	R\$ 107.122,07	R\$ 43.216,35	R\$ 150.338,42
set/08	R\$ 107.122,07	R\$ 43.216,35	R\$ 150.338,42
nov/08	R\$ 53.561,04	R\$ 21.608,17	R\$ 75.169,21
dez/08	R\$ 53.561,04	R\$ 21.608,17	R\$ 75.169,21
jan/09	R\$ 53.561,04	R\$ 21.608,17	R\$ 75.169,21
fev/09	R\$ 107.122,07	R\$ 43.216,35	R\$ 150.338,42
mar/09	R\$ 160.683,11	R\$ 64.824,52	R\$ 225.507,63
abr/09	R\$ 267.805,18	R\$ 108.040,87	R\$ 375.846,05
mai/09	R\$ 107.122,07	R\$ 43.216,35	R\$ 150.338,42
ago/09	R\$ 107.122,07	R\$ 43.216,35	R\$ 150.338,42
jan/10	R\$ 160.683,11	R\$ 64.824,52	R\$ 225.507,63
mar/10	R\$ 160.683,11	R\$ 64.824,52	R\$ 225.507,63
ago/10	R\$ 107.122,07	R\$ 43.216,35	R\$ 150.338,42
jan/11	R\$ 53.561,04	R\$ 21.608,17	R\$ 75.169,21
TOTAL	R\$ 2.134.072,56	R\$ 860.950,71	R\$ 2.995.023,27

Imposto Devido			Totais Mensais
	Imóvel A	Imóvel B	
jun/08	R\$ 41.426,12	R\$ 16.712,57	R\$ 58.138,69
jul/08	R\$ 37.660,11	R\$ 15.193,25	R\$ 52.853,35
ago/08	R\$ 16.068,31	R\$ 6.482,45	R\$ 22.550,76
set/08	R\$ 16.068,31	R\$ 6.482,45	R\$ 22.550,76
nov/08	R\$ 8.034,16	R\$ 3.241,23	R\$ 11.275,38
dez/08	R\$ 8.034,16	R\$ 3.241,23	R\$ 11.275,38
jan/09	R\$ 8.034,16	R\$ 3.241,23	R\$ 11.275,38
fev/09	R\$ 16.068,31	R\$ 6.482,45	R\$ 22.550,76
mar/09	R\$ 24.102,47	R\$ 9.723,68	R\$ 33.826,14
abr/09	R\$ 40.170,78	R\$ 16.206,13	R\$ 56.376,91
mai/09	R\$ 16.068,31	R\$ 6.482,45	R\$ 22.550,76
ago/09	R\$ 16.068,31	R\$ 6.482,45	R\$ 22.550,76
jan/10	R\$ 24.102,47	R\$ 9.723,68	R\$ 33.826,14
mar/10	R\$ 24.102,47	R\$ 9.723,68	R\$ 33.826,14
ago/10	R\$ 16.068,31	R\$ 6.482,45	R\$ 22.550,76
jan/11	R\$ 8.034,16	R\$ 3.241,23	R\$ 11.275,38
TOTAL	R\$ 320.110,88	R\$ 129.142,61	R\$ 449.253,49

Finalmente, não vejo qualquer reparo a ser feito quanto à decisão recorrida no que tange à inoportunidade de ganho de capital na alienação das quotas, matéria que sequer é objeto de litígio, visto que não objeto de constituição de ofício.

Assim, diante do exposto, voto por dar provimento parcial ao Recurso Voluntário, a fim de que: a) Para a parte alienada do terreno de 4.232,25 m² (terreno "a"), seja computado o valor do fator de redução 2 (FR2) previsto pela Lei nº. 11.196, de 2005, a partir do mês de fevereiro de 2006; b) Para a parte alienada do terreno de 2.812,50 m² (terreno "b"), se reconheça o custo originário adicional de R\$ 157.381,16 (e-fl. 408).

Assim, reduz-se o principal de imposto devido de R\$ 468.713,26 para R\$ 449.253,49, na forma de demonstrativos constantes do presente voto, mantida a incidência da multa de ofício no valor de 75% e dos juros de mora.

É como voto.

(assinado digitalmente)

HEITOR DE SOUZA LIMA JUNIOR

Relator

Processo nº 13555.000184/2012-25
Acórdão n.º **2201-002.768**

S2-C2T1
Fl. 429

CÓPIA