



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



| | |
|--------------------|--|
| PROCESSO | 13609.720314/2012-77 |
| ACÓRDÃO | 2302-004.071 – 2ª SEÇÃO/3ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA |
| SESSÃO DE | 25 de julho de 2025 |
| RECURSO | VOLUNTÁRIO |
| RECORRENTE | MAURÍCIO BATISTA CONCEIÇÃO |
| INTERESSADO | FAZENDA NACIONAL |

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2007, 2008

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.

Está sujeito à incidência do imposto de renda o ganho de capital correspondente a diferença positiva entre os custos de aquisição e os valores de transmissão dos bens imóveis declarados.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

Assinado Digitalmente

Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz – Relatora

Assinado Digitalmente

Johnny Wilson Araujo Cavalcanti – Presidente

Participaram do presente julgamento os conselheiros Alfredo Jorge Madeira Rosa, Angelica Carolina Oliveira Duarte Toledo, Carmelina Calabrese, Roberto Carvalho Veloso Filho, Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz, Johnny Wilson Araujo Cavalcanti (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário interposto em face do acórdão nº 03-71.533, julgado pela 3ª Turma de Julgamento da DRJ/BSB, na qual os membros daquele colegiado entenderam, por unanimidade de votos, julgar improcedente a impugnação.

O processo em análise trata de Auto de Infração lavrado em face da constatação de omissão de ganhos de capital obtido na alienação de imóveis rurais. O Relatório Fiscal (e-fls. 79-82) aponta que os valores exigidos de IRPF resultam da omissão na DIRPF do ganho de capital decorrente da alienação de 1/3 das fazendas Varginha e Misael.

O contribuinte apresentou impugnação com documentos (e-fls. 103-181), sustentando, em síntese, que os valores recebidos pela venda de sua parcela nos imóveis foi inferior ao valor proporcional à sua parte pelo fato de ter celebrado contrato de permuta de imóveis com seu irmão, onde parte de sua participação nas Fazendas Mizael e Varginha teriam sido permutadas por uma parte de terras na Fazenda Poções e Queimados, conforme Contrato Particular de Permuta c/ Anuência dos Usufrutuários e Outras Avenças. Aduz que apesar de ter celebrado um contrato particular de permuta a transação foi oficializada por meio de Escritura Pública de Compra e Venda. Que a falta de Escritura Pública de Permuta não pode impedir ou modificar o ato jurídico perfeito, completamente documentado pelos contratos e comprovantes de transferência de numerário.

Em julgamento, a DRJ firmou a seguinte posição:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA – IRPF

Ano-calendário: 2007, 2008

GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

Mantém-se o ganho de capital apurado sobre imóveis em que o contribuinte, proprietário de parte do imóvel, determina que parte dos depósitos referentes à alienação sejam efetuados em conta de outro proprietário, caracterizando que tinha disponibilidade financeira desses recursos.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Cientificado do acórdão, o Recorrente apresentou Recurso Voluntário (e-fls. 427-439), sustentando, em preliminar, erro material na apuração de ganho de capital, pois o Fisco teria presumido que o preço seria dividido em 3 partes, não obstante ter constado na escritura pública que também são vendedores seu irmão e seus pais, o que justificaria o arquivamento do processo sem análise do mérito. No mérito, alega que a presunção fiscal de que teria se beneficiado com o não pagamento de ITBIs por não ter completado a operação de permuta, não pode prosperar.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz**, Relatora

1. Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade. Assim, o recurso merece ser conhecido.

2. Preliminar

Em preliminar o Recorrente suscita a existência de erro material na apuração de ganho de capital pelo fato de que o Fisco teria presumido que o preço seria dividido em 3 partes.

Ocorre que não se identifica o erro apontado visto que todos os elementos utilizados na atividade do lançamento do crédito tributário foram colhidos dos documentos oficiais apresentados de onde se extrai que existiram duas transações, a alienação das fazendas Mizael e Varginha e a alienação ao contribuinte, da fazenda Poções e Queimados.

Desta forma, a preliminar merece ser rejeitada.

3. Mérito

O Recorrente se insurge contra a decisão recorrida requerendo a reforma da decisão por entender que a presunção fiscal de que teria se beneficiado com o não pagamento de ITBIs por não ter completado a operação de permuta, não pode prosperar.

Ainda que a decisão de piso tenha referido que o Recorrente economizou em despesas cartoriais e impostos de transmissão de bens imóveis, não se identifica qualquer problema na decisão recorrida que possa ensejar a sua reforma, visto que o Auto de Infração foi lavrado em razão da omissão em DIRPF do ganho de capital decorrente da alienação das fazendas Varginha e Misael.

Conforme consta no Relatório Fiscal, nas declarações de bens de suas DIRPF anteriores a alienação, em relação aos bens havidos por doação, o Recorrente informou, dentre outros bens, as propriedades rurais denominadas Fazenda Misael e Fazenda Varginha, totalizando R\$ 108.118,46. Já na DIRPF referente ao ano-calendário de 2008, informou que os imóveis rurais foram divididos, sendo que a sua parte se converteu na Fazenda Retiro do Salitre, totalizando R\$ 108.118,46.

A análise comparativa das informações constantes das declarações permite concluir que os imóveis rurais divididos foram as fazendas Misael e Varginha e, em que pese terem sido alienadas pelo valor de R\$ 116.500,00, o valor dos bens constante na DIRPF do ano-calendário de 2008 permaneceu sendo R\$ 108.118,46.

Por este motivo, concordo com a decisão da DRJ e adoto as suas razões de decidir como fundamento do presente voto (art. 114, §12, do RICARF), com a reprodução dos seguintes trechos:

(...)

Apesar de haver celebrado com o irmão Márcio contrato particular de permuta envolvendo parte de sua participação nas Fazendas Mizael e Varginha e parte de terras na Fazenda Poções e Queimados, o contribuinte oficializou a transação por meio de escritura pública de compra e venda, conforme doc de fls.162/164.

Para que a transação fosse considerada como uma permuta para fins de apuração do imposto de renda, seria necessário que fosse lavrada escritura pública de permuta, informando os imóveis envolvidos os valores de eventuais tornas e averbando-se a escritura de permuta nos registros dos imóveis permutados, alterando, oficialmente, as participações dos proprietários nos imóveis envolvidos de acordo com o previsto na escritura pública de permuta.

Dessa forma, por ocasião da alienação das Fazendas Mizael e Varginha à empresa Funchal, as participações dos envolvidos estariam corretamente estabelecidas, cabendo a cada um, na proporção da própria participação, sua parte na venda, nos impostos incidentes nas transferências de imóveis, nas despesas de cartório e no pagamento dos ganhos de capital que são apurados sobre os valores totais do custo de aquisição e do valor da alienação.

Nada disso foi observado pelo sujeito passivo, que, apesar dos contratos particulares celebrados, oficializou as transações como compra e venda normais, deixando de vincular oficialmente os dois negócios, que ficaram caracterizados como duas transações totalmente independentes, gerando grande economia com despesas cartoriais e impostos de transmissão de bens imóveis.

Assim sendo, não há razão para a reforma da decisão recorrida.

3. Conclusão

Por todo o exposto, voto por conhecer do recurso, rejeitar a preliminar e, no mérito, negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz