



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	13609.721743/2012-61
ACÓRDÃO	2001-008.122 – 2ª SEÇÃO/1ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	14 de novembro de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	GILBERTO AZEREDO BARBOSA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2009

GANHO DE CAPITAL. IMÓVEL ADQUIRIDO ANTES DE 1989. REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO.

Para apuração do valor a ser tributado, no caso de alienação de bens imóveis, poderá ser aplicado um percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

Assinado Digitalmente

Lílian Cláudia de Souza – Relatora

Assinado Digitalmente

Ricardo Chiavegatto de Lima – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Alfredo Jorge Madeira Rosa (substituto integral), Christianne Kandyce Gomes Ferreira de Mendonca, Cleber Ferreira Nunes Leite (substituto integral), Lílian Cláudia de Souza, Wilderson Botto, Ricardo Chiavegatto de Lima (Presidente). Ausente o conselheiro Raimundo Cassio Goncalves Lima, substituído pelo conselheiro Cleber Ferreira Nunes Leite.

RELATÓRIO

Por bem relatar os fatos desde a autuação até o julgamento da impugnação, valho-me do relatório da decisão da DRJ:

“Contra o interessado supra foi lavrado o Auto de Infração e respectivos demonstrativos de fls. 66 a 80, por meio do qual se exigiu o pagamento do IRPF suplementar do Exercício 2010, Ano-Calendário 2009, acrescido de juros moratórios e multa de ofício, totalizando o crédito tributário de R\$ 495.671,21, em decorrência da apuração de omissão/apuração incorreta de ganho de capital na alienação de bens e direitos.

O lançamento foi fundamentado nos seguintes dispositivos: art. 21 da Lei nº 8.981/95, arts. 117, 118, 120, 121, §2º, 122 a 125, 128, 129, 131, 132, 133, parágrafo único, 134, 136, 138 a 141 do RIR/99; arts. 23 e 24 da Lei nº 9.250/95 e 38 a 40 da Lei nº 11.196/05. Instruíram o lançamento os documentos de fls. 02 a 65.

No Relatório de Auditoria Fiscal de fls. 66 a 71, a autoridade fiscal, informou, em suma, o que segue:

- O contribuinte foi intimado do início do procedimento fiscal e para apresentar documentação comprobatória da aquisição e venda da Fazenda Sangradouro, constante em seu Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital, anexo à DIRPF/2010.
- A divergência entre as apurações do ganho de capital feitas pela fiscalização e pelo contribuinte deve-se ao fato de a Fazenda Sangradouro ter sido adquirida em partes e de não haver desmembramentos anteriores à alienação realizada em 2009, além de a venda ter sido realizada apenas por alguns dos proprietários da fazenda, de forma parcial.
- Conforme respostas e documentos apresentados durante a fiscalização, a Fazenda possui área total de 627,22 ha e foi adquirida em 14/06/1973 pelo valor de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros); o contribuinte fiscalizado adquiriu 20% da fazenda, equivalente à área de 125,44 ha., e, no ano de 2006, ele adquiriu mais duas participações de 10%, juntamente com outros dois contribuintes que já possuíam, também, 20% da fazenda. As participações foram adquiridas pelos valores de R\$ 80.000,00 e 200.000,00, respectivamente. Estas participações adquiridas aumentaram a área pertencente a cada um destes três contribuintes em 41,81 ha.
- Em 02/02/2009, estes três contribuintes alienaram 219 ha. da Fazenda Sangradouro pelo valor líquido de R\$ 24.040.750,20, já descontada a corretagem; portanto, o valor líquido recebido por cada um foi de R\$ 8.013.583,40.
- Em resposta à fiscalização, o contribuinte informou que a venda foi de parte da participação adquirida no ano de 1973 e que apurou e recolheu o ganho de capital baseado nesta metodologia.
- Analisando a operação, que, em resumo, é a alienação parcial de um bem em condomínio, adquirido em partes, em datas diferentes, por apenas parte dos condôminos, a fiscalização não encontrou literalmente, na legislação, tratamento tributário para esta operação. Porém, não entende ser correta a forma utilizada pelo contribuinte para apurar e pagar o ganho de capital; dos dados constantes na legislação referente ao ganho de capital, por analogia, vê-se qual deve ser a metodologia utilizada para o cálculo do ganho de capital neste caso concreto.
- A Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005 traz no § 4º, do art. 5º.

Na alienação em conjunto de imóvel constituído de partes adquiridas em datas diferentes, a redução aplica-se a parcela do ganho de capital que corresponder a cada parte, observando-se que:

I - a redução correspondente a cada parte é determinada em função da data de sua aquisição e aplicada sobre a parcela do ganho de capital a ela correspondente;

II - a parcela do ganho de capital correspondente a cada parte é determinada aplicando-se sobre o total do ganho de capital o percentual resultante da relação entre o custo da parte objeto da redução e o custo total do imóvel, ou entre a área da parte objeto da redução e a área total do imóvel.

- No programa Ganhos de Capital 2009, encontra-se a seguinte informação:

3. Imóvel alienado em parte (desmembramento)

Quando o imóvel tiver sido desmembrado do todo, o custo de aquisição deve ser apurado na proporção que representar a área alienada em relação à área total do imóvel.

6. Bens ou direitos adquiridos em partes Para os bens ou direitos adquiridos em partes, considera-se custo de aquisição o somatório dos valores correspondentes a cada parte adquirida.

(...)

- Nas citações acima, não se encontra textualmente o enquadramento exato a ser dado ao caso concreto em análise; porém, encontram-se os princípios que a legislação procura dar ao ganho de capital quando há aquisições em datas diferentes e vendas em datas diferentes; e, por esses, a fiscalização não entende ser correta a utilização da redução do ganho de capital partindo do pressuposto de que a venda refere-se apenas a parte da fazenda adquirida em 1973.

- Entende a fiscalização que o correto é estabelecer a proporção entre a área vendida e a área possuída por cada condômino que participou da venda, e depois apurar o ganho de capital de acordo com o custo de aquisição proporcional a cada uma destas áreas; justifica, ainda esta metodologia, o tratamento diferenciado da legislação em relação aos bens adquiridos até o ano de 1988.

- Para o cálculo do ganho de capital, faz-se primeiro a proporção entre a área alienada e a área total possuída pelo contribuinte, e, assim, a área alienada (72,66 ha.) corresponde a 0,4344 da área total (167,25 ha.).

- Para apuração do custo de aquisição, primeiramente analisa-se a parte adquirida em 14/06/1973. A área de 627,22 ha. foi adquirida pelo valor de Cr\$ 250.000,00 e a parcela de 20% do contribuinte é de Cr\$ 50.000,00. Atualizando este valor pelos índices previstos pela legislação, e apresentados pelo contribuinte, temos que o valor em reais desta aquisição é de Cr\$ 50.000,00/6,7004 = R\$ 7.462,24. A parcela adquirida em 2006 tem custo total de R\$ 280.000,00, dos quais o contribuinte adquiriu um terço, valendo a sua parte R\$ 93.333,33.

- Aplicando o coeficiente acima aos custos de aquisição em cada período de aquisição tem-se que o custo de aquisição da área alienada correspondente à área adquirida em 1973 é de R\$ 3.241,60 e o correspondente à área adquirida em 2006 é de R\$ 40.544,00, conforme demonstrativo.

- Para apurar o valor de alienação, faz-se a proporção entre a área adquirida em 1973 e a área adquirida em 2006 para verificar o percentual de cada aquisição em relação a área total, conforme demonstrativo, e, aplicando a proporção apurada sobre o valor de alienação do imóvel, tem-se que a

área adquirida em 1973 foi alienada por R\$ 6.010.187,55 e a área adquirida em 2006 foi alienada por R\$ 2.003.395,85.

- Com isso, de acordo com a metodologia citada acima e de acordo com a legislação vigente, foi apurado ganho de capital com relação à área adquirida em 1973 de R\$ 514.580,42 e com relação à área adquirida em 2006 de R\$ 1.761.463,26.

• ALIENAÇÃO A PRAZO - CONTROLE DO DIFERIMENTO DA TRIBUTAÇÃO

- Como a alienação ocorreu a prazo, os valores serão tributados no momento de seu recebimento. A planilha abaixo mostra o controle deste diferimento.

Mês	Valor recebido -R\$	Ganho de Capital (%)*	Ganho de Capital Resultado 5 - R\$	Imposto devido - R\$(15%do Ganho)	Imposto pago	Diferença a lançar
2	801.358,34	28,40	227.604,37	34.140,66	10.289,44	23.851,22
3	801.358,34	28,40	227.604,37	34.140,66	10.289,44	23.851,22
4	1.602.716,60	28,40	455.208,71	68.281,31	20.578,88	47.702,43
5	1.602.716,60	28,40	455.208,71	68.281,31	20.578,88	47.702,43
6	1.602.716,60	28,40	455.208,71	68.281,31	20.578,88	47.702,43
7	1.602.716,60	28,40	455.208,71	68.281,31	20.578,88	47.702,43

*O Ganho de Capital (%) corresponde à proporção do Ganho de Capital Resultado 4 – R\$/Valor de Alienação - R\$, demonstrados na tabela de apuração do ganho de capital, acima.

- O lançamento corresponde à diferença entre o valor devido e o valor já pago.

Cientificado pessoalmente do lançamento, em 06/11/2012, mediante assinatura no Auto de Infração (fls. 73), o interessado apresentou a impugnação de fls. 83 a 99, em 29/11/2012, acompanhada dos documentos de fls. 100 a 131, onde, após transcrever dados do lançamento, passou a proferir seus argumentos contrários à exigência, conforme segue, em suma:

- Dos Fatos. Antes de enfrentar o mérito, apresenta esclarecimentos preliminares, sobre a origem do imóvel alienado:

- 1- Do registro nº 301- vê-se que o imóvel foi adquirido em 14-06-73 por José Ubaldo Barbosa e sua mulher Maria Lúcia de Azeredo Barbosa, em nome dos menores à época, Marcelo Azeredo Barbosa, Gilberto Azeredo Barbosa; Rogério Azeredo Barbosa, Candido Azeredo Barbosa e José Luiz Azeredo Barbosa, instituindo-se na oportunidade usufruto vitalício em nome dos progenitores dos proprietários, Sr. José Ubaldo Barbosa e Maria Lúcia de Azeredo Barbosa.

- 2- Em 18/09/03, em decorrência do falecimento de Rogério Azeredo Barbosa, voltou para os progenitores sua cota parte, na forma de fração ideal correspondente a 1/5 do imóvel total.

- 3- Em 30/08/2006, Candido Azeredo Barbosa e sua ex-esposa Ana Maria Lopes de Figueiredo transferiram suas frações ideais para Marcelo, Gilberto e José Luiz.

- 4- Como se vê, a área em questão, em momento algum foi desmembrada, ou seja, dividida com determinação de área de cada proprietário, indicando-se confrontações e divisas, e, em momento algum alterou-se o registro original “Matrícula 301”, já que todas as operações aconteceram em termos de fração ideal, conservando-se a mesma matrícula.

- 5- Em 2009, Marcelo Azeredo Barbosa, Gilberto e José Luiz resolveram negociar com a Ical Indústria de Calcinação Ltda. parte s/ fração ideal do imóvel representado pela Fazenda Sangradouro, de 218,00 ha., já que eram possuidores, na oportunidade, do direito a uma área de 167,25 ha. cada um, totalizando os três o direito a uma área de 501,75 ha. do total.

- 6- Para concluir a negociação, precisavam separar da área total a área que estavam negociando.

• 7- Procederam, em consequência, a uma divisão amigável, lavrada no livro 060- fls. 124/verso e 125 verso identificando-se área a negociar como área “A” e a remanescente como área “B”.

• 8- Formalizou-se, dessa forma, entre os proprietários da Fazenda Sangradouro, a identificação da área negociada, dando-se conotações jurídicas a uma operação de venda de parte de área em comum, assim como, identificou-a com confrontações e divisões para efeito de lavratura e registro de escritura de compra e venda

• 9- Importante notar, que desde o ano de 1.973, quando o Sr. Jose Ubaldo Barbosa e sua esposa, adquiriram o imóvel em nome dos atuais proprietários, somente foi lavrada e registrada até a consumação de venda de parte do imóvel para Ical - Indústria de Calcinação Ltda., uma escritura, (Matricula 301 fls. 307) pois o imóvel sempre permaneceu como comum, até a divisão amigável ocorrida para identificação da área de 218,00 hectares.

• 10- Com efeito, o único documento de aquisição existente até a transação realizada com a Ical Indústria de Calcinação Ltda, é a escritura comprobatória da operação realizada em 14-06-73.

• 11- Acresça-se o fato de que da Escritura Pública da Compra e Venda de Bem Imóvel, lavrada no Cartório do 9º. Ofício de Notas de Belo Horizonte, MG (fls. 025 Livro 1832 v) Reg. 13.320- Protocolo nº 26.918 em 05/04/2010, tem-se: Imóvel cadastrado no INCRA, em área maior, sob o código 426.130.000.744-1; Número do imóvel na Receita Federal/NIRF 2.443.904-.

• 12- Portanto, para todos os efeitos legais, especialmente de ordem tributária, o único documento comprobatório de aquisição é o Registro realizado em 14-06-1.973 sob o nº 301-Folha 307.

• 13- Em decorrência de existir apenas um documento comprobatório de aquisição é que o Impugnante e seus 2 irmãos resolveram vender parte da área adquirida por seus pais em seus nomes em 1.973, indicando-a e separando-a através da Escritura Pública de Divisão Amigável de Bens Imóveis (Livro nº 060-fls Nº 124/verso e 125/verso) devidamente assinada por todos os demais interessados, inclusive por Maria Lucia de Azeredo Barbosa, mãe dos mesmos, (art. 504 do CC) efetivando tal decisão no referido documento público, conforme descreve.

• 14- Como se vê, a área negociada, que foi indicada e separada com precisão através do documento público mencionado, é parte da área adquirida por intermédio de seus progenitores em 14-06-1973. É importante ressaltar a força probante de Instrumento Público, conforme jurisprudência do antigo Conselho de Contribuintes, que transcreveu.

• Ganho de Capital- Apuração e Pagamento Pelo Contribuinte-Legalidade. O Impugnante e seus irmãos procederam à apuração do ganho de capital e recolheram, cada um, separadamente, o imposto devido, no valor de R\$105.894,40, sendo que as importâncias recolhidas foram apuradas na forma da legislação pertinente, valendo-se, inclusive do programa eletrônico disponibilizado pela Receita Federal do Brasil, e não existe nenhum desentendimento entre contribuinte e fisco relativamente aos valores de alienação ou de aquisição, residindo a controvérsia, unicamente, na metodologia ou forma usada pelo Impugnante, para apuração e pagamento do tributo incidente na operação; o custo de aquisição da área vendida de 218,00 ha., devidamente declarado, e respaldado em documento idôneo, escritura pública de compra e venda lavrada em 1.973, foi aceito pelo programa eletrônico para determinação do ganho de capital na respectiva operação; e nem poderia ser de outra forma, porque a matrícula determina a data de aquisição para efeito de aplicação do percentual de redução previsto no art. 18 da Lei 7.713, de 1.988, hoje, art. 139 do RIR, DEC 3000/99, nos termos dos artigos 176 e 234. da Lei n.º 6.015/73, de acordo com jurisprudência do antigo Conselho de Contribuintes, que transcreveu.

• Dessa forma, as transferências efetivadas de fração ideal, mantendo-se a mesma matrícula da área maior, não podem ser consideradas novas aquisições para efeito de aplicação do percentual de redução previsto no art. 18 da Lei 7.713, de 22/12/1988, estando correto sob todos os aspectos legais, o procedimento adotado pelo Impugnante, para apuração e pagamento do imposto incidente na respectiva alienação imobiliária, considerando ainda que na escritura de venda para Ical Ind. De Calcinção Ltda, foram mantidas as inscrições da área maior no Incra e o mesmo número do imóvel na Receita Federal.

• Procedimento Fiscal- Hermenêutica Utilizada - Ilegalidade. Rememorando as justificativas e alegações do autuante, expendidas para sustentar seu ponto de vista, relativamente à forma de cálculo do ganho de capital, percebe-se que ele não concorda com a apuração do ganho de capital realizado pelo impugnante por razões estritamente pessoais, pois diz que não encontra literalmente na legislação tratamento tributário para a operação; equivoca-se o Auditor Fiscal, posto que a forma para apuração do ganho de capital ocorrido na operação, é indiscutivelmente, a adotada pelo Impugnante, realizada através do programa eletrônico disponibilizado pela própria Receita Federal; descabe a utilização de analogia no campo de direito material, entendimento hoje pacificado; é princípio basilar do direito Tributário Brasileiro que a imposição de ônus tributário ao contribuinte só pode decorrer de lei (CF/88, art. 150, inciso I), não pode resultar do emprego de analogia (CTN, art. 108, parágrafo 1º); a interpretação é sempre pro lege; procura-se extrair da norma tributária o seu exato significado e alcance; nesse iter, não é jurídico o socorro procurado pelo autuante na Instrução Normativa nº 599 de 28/12/2005, pois não tem aplicação ao caso concreto, já que foi editada para dispor sobre os artigos 38, 39 e 40 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005; o imóvel em questão não foi vendido em sua totalidade, e a redução limitou-se à parcela do ganho de capital correspondente à área alienada, considerando-se a data de aquisição da área de 218,00 hectares, especialmente definida, e que os alienantes possuíam desde o ano de 1.973; por outro lado, dizendo o CTN que o tributo há de ser cobrado mediante atividade administrativa plenamente vinculada, quer, significar que a autoridade administrativa não pode preencher com seu juízo pessoal, subjetivo, o campo de indeterminação normativa, buscando realizar em cada caso a finalidade da lei demonstrado e comprovado à saciedade; portanto, demonstrada e comprovada a correta apuração do ganho de capital e a ilegalidade e improcedência da exigência tributária, pede seja deferida sua impugnação.”

Decisão da DRJ de fls. 137/147 julgou improcedente a impugnação em acórdão que restou assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2010

DECISÕES JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS. EFEITOS.

As decisões judiciais e administrativas, não proferidas pelo STF sobre a inconstitucionalidade das normas legais, não se constituem em normas gerais, razão pela qual seus julgados não se aproveitam em relação a qualquer outra ocorrência, senão àquela objeto da decisão.

GANHO DE CAPITAL

Na apuração do ganho de capital, para bens ou direitos adquiridos em partes, considera-se custo de aquisição a soma dos valores correspondentes a cada parte adquirida. Na alienação parcial de imóvel formado por partes adquiridas em datas diferentes, e que corresponde a fração ideal de imóvel maior indiviso, o custo de aquisição deve ser apurado na proporção entre cada aquisição e a área vendida, e o direito à redução do imposto se aplica conforme a data de aquisição de cada parte alienada.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Às fls. 156/184 é apresentado recurso voluntário no qual os argumentos tecidos em sua impugnação são repisados. Além disso alega ter ocorrido omissão e ilegalidade na decisão recorrida que não teria enfrentado pontos relevantes apresentados pelo contribuinte e que ela não teria sido validada em dispositivo legal válido. Ao final, requer o cancelamento do auto de infração.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Lílian Cláudia de Souza**, Relatora

I – ADMISSIBILIDADE DO RECURSO VOLUNTÁRIO

Antes de adentrar ao mérito, é fundamental aferir o preenchimento dos pressupostos de admissibilidade do recurso voluntário apresentado pelo sujeito passivo.

Referido recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos, razão pela qual, dele conheço.

II – DO MÉRITO

A discussão do presente caso gira em torno de suposto IRPF sobre ganho de capital, exercício de 2010, decorrente da venda de imóvel rural denominado Fazenda Sangradouro.

Como salientado desde o relatório fiscal, a lide está adstrita à metodologia de apuração do imposto, ou seja, ao modo de cálculo referente ao ganho de capital, especificamente quanto ao custo do imóvel para efeito de apuração do tributo.

A autoridade administrativa deixa claro em seu relatório fiscal de fls. 66/71 o seguinte:

“Analisando a operação, que, em resumo, é a alienação parcial de um bem em condomínio, adquirido em partes, em datas diferentes, por apenas parte dos condôminos, a fiscalização não encontrou literalmente, na legislação, tratamento tributário para esta operação. Porém, não entende ser correta a forma utilizada pelo contribuinte para apurar e pagar o ganho de capital.

Analisando os dados constantes na legislação referente ao ganho de capital, por analogia, vê-se qual deve ser a metodologia utilizada para o cálculo do ganho de capital neste caso concreto.”

O contribuinte alega que realizou o recolhimento do tributo da forma correta, e pelas provas juntadas nos autos verifica-se que o recorrente aproveitou-se do fator de redução previsto no art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988 para se chegar ao valor devido do

ganho de capital na operação. O Fisco, entretanto, entendeu que não se poderia aplicar integralmente a redução, não obstante ter salientado expressamente que não encontrou legislação aplicável ao caso.

Assim, passemos à análise do caso.

Inicialmente importante salientarmos a importância do princípio da legalidade no Direito Tributário, trazida no Art. 150, I, CF segundo o qual:

“Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;”

Muito embora a fiscalização tenha textualmente salientado que não encontrou nenhum dispositivo legal aplicável ao caso em tela, entendeu por bem aplicar, por analogia, o entendimento trazido na IN SRF nº 599 de 28/12/2005 que versa sobre a alienação integral de imóvel – o que não é o caso dos autos, e arremata às fls. 68:

“Nas citações acima, não se encontra textualmente o enquadramento exato a ser dado ao caso concreto em análise. Porém, encontram-se os princípios que a legislação procura dar ao ganho de capital quando há aquisições em datas diferentes e vendas em datas diferentes.”

O contribuinte alega – desde a impugnação – que a autuação não foi balizada em norma legal específica que a valide, e tem razão.

O princípio da legalidade tem como principal escopo proteger o contribuinte do alvedrio do Poder Público no momento da tributação, em outras palavras, somente pode haver a tributação quando houver lei específica que determine a hipótese de incidência do tributo.

Nem se alegue, como fez a decisão da DRJ que não se trata de violação ao princípio da legalidade quando salienta que somente a metodologia de cálculo é que foi aplicada por analogia.

Inicialmente, o Art. 108, §1º do CTN veda expressamente que se tribute por analogia, e ainda que se alegue que somente a metodologia do cálculo é que foi aplicada por analogia – o que é admitido expressamente em todo o processo – tal prática não pode ser cancelada, uma vez que estamos diante do aspecto quantitativo do mandamento da norma tributária que precisa ter previsão legal em sentido estrito.

Isso seria suficiente para se anular o lançamento. Entretanto, importante analisarmos ainda que o contribuinte realizou o recolhimento do IR que entendeu ser o devido e valeu-se, para tanto, das normas legais expressamente vigentes para o recolhimento do tributo, tendo utilizado o redutor o art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, o que é absolutamente legal.

Outro caso idêntico já foi apreciado por este Conselho no PTA de nº 13609.721741/2012-72 – acórdão 2301-006.388 de relatoria do conselheiro presidente da 1ª Turma Ordinária da 3ª Câmara da 2ª Seção de Julgamento João Maurício Vital – em que um dos

irmãos do Recorrente foi tributado a partir da mesma operação. Transcrevo, abaixo, as razões de decidir tecidas pelo então julgador quanto a este ponto, às quais me filio:

“Os fatos, incontroversos, são os seguintes:

a) Consta o registro, em 25/10/1976 (e-fl. 33), do imóvel rural denominado Fazenda Sangradouro, de 627,2 ha., pertencente a cinco condôminos, em parte iguais, dentre eles o recorrente. Ou seja, do imóvel total, o recorrente possuía, naquela data, a fração ideal de 20%, correspondente a 125,4 ha. Como o imóvel foi adquirido em 1973 ao preço de Cr\$ 250.000,00, coube ao recorrente o custo de Cr\$ 50.000,00 que, atualizados, corresponderam a R\$ 7.462,241 .

b) Pela escritura de compra e venda apresentada (e-fls. 59 a 61), o recorrente, juntamente com José Luiz e Gilberto, adquiriram, em 8/6/2005, a fração de 1/10 da Fazenda Sangradouro; ou seja, o equivalente a 62,7 ha., ao preço de R\$ 200.000,00. Dessa operação, coube ao recorrente um terço, ou seja, 20,9 ha. ao preço de R\$ 66.666,66. A fração ideal do recorrente passou, pois, a ser de 23,33%, ou o equivalente a 146,3 ha.

c) Pela escritura de compra e venda apresentada (e-fls. 62 a 63), o recorrente, juntamente com José Luiz e Gilberto, adquiriram, em 19/7/2006, mais uma fração de 1/10 da Fazenda Sangradouro; ou seja, o equivalente a 62,7 ha., ao preço de R\$ 80.000,00. Dessa operação, coube ao recorrente um terço, ou seja, 20,9 ha. ao preço de R\$ 26.666,67. A fração ideal do recorrente passou, pois, a ser de 26,67%, ou o equivalente a 167,3 ha.

d) Em 04/08/2009, os condôminos lavraram escritura pública (e-fls. 124 a 127) na qual extinguiram o condomínio, que correspondia à área total de 627,2 ha., e o transformaram em duas distintas propriedades: Gleba A, de propriedade do recorrente, juntamente com Gilberto e José Luiz, com 218,0 ha., sendo composta por 60% da participação adquirida em 1973, e a Gleba B, de 409,22 ha.

e) Em 02/02/2009, o recorrente, juntamente com Gilberto e José Luiz, alienaram a Gleba A, de 218,0 ha. (e-fl. 64 a 66).

Observo que a Gleba A, da qual o recorrente possuía um terço, foi desmembrada da área adquirida em 15/05/1973; portanto, nela não estavam contidas as áreas ou participações adquiridas em 2005 ou 2006. É o que se depreende da Escritura Pública de Divisão Amigável de Bens Imóveis (e-fls. 124 a 127):

(...) ficará pertencendo, exclusivamente, a área denominada “área A”, medindo 218,00 hectares, cuja área foi desmembrada de outra área que os mesmos condôminos já possuíam originalmente, ou seja, 60% (sessenta por cento) da área total adquirida por escritura pública de compra e venda lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício de Sete Lagoas, em 15/05/1973, dentro das seguintes medidas e confrontações (...)

Em outras palavras, dos 125,4 ha. havidos em 1973 ao custo, convertido para Reais, de R\$ 7.462,24, o recorrente alienou 72,7 ha. em 2009, cujo custo de aquisição proporcional foi de R\$ 4.324,21. Segundo a Autoridade Lançadora (e-fl. 68), coube ao recorrente R\$ 8.013.583,40 líquidos pela venda de sua participação na Gleba A.

Percebo, então, que a apuração do imposto sobre o ganho de capital realizada pelo recorrente e anexada à sua Declaração de Ajuste Anual do exercício de 2010 (e-fl. 10) está correta ao aplicar o fator de redução de 80% sobre o ganho auferido, nos termos do art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

Se, da área vendida, não constaram as participações adquiridas em 2005 e 2006, mas somente parte da gleba adquirida em 1973, não há razão para se adotar o critério do custo médio utilizado pela Autoridade Lançadora.

A conclusão da decisão acima colacionada entendeu que “não há razão para se adotar o critério do custo médio utilizado pela autoridade lançadora”. Além de não haver razão, não há ainda, qualquer norma legal que autorize o fisco a seguir de tal modo.

Ademais, o documento constante nos autos – fls. 32/40 – é público e tem presunção de veracidade como expressamente determina o Art. 405 do Código de Processo Civil e se nele não há menção às operações que a autoridade administrativa entende serem suficientes para balizar o lançamento, o seu conteúdo deve ser observado.

Deste modo, por todas essas razões, entendo que o lançamento não merece prosperar.

III – DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço do recurso, e, no mérito, DOU provimento.

Assinado Digitalmente

Lílian Cláudia de Souza