

Sumário

Prefácio	1
Capítulo I	
Estruturando as Ideias	3
Capítulo II	
Ganho de Capital – Direito Positivo, Regra Matriz da Incidência Tributária e Conceituação Específica do Tema Proposto	11
1 - Direito Positivo	11
2 - Regra Matriz da Incidência Tributária	14
2.1 - Características do Fato Gerador	15
2.1.1 - Aspectos Relevantes do Antecedente	15
2.1.1.1 - Critério Material	15
2.1.1.2 - Critério Temporal	15
2.1.1.3 - Critério Espacial	16
2.1.2 - Aspectos Relevantes do Consequente	16
2.1.2.1 - Critério Pessoal	16
2.1.2.2 - Critério Quantitativo	17
3 - Conceituação Específica sobre o Tema Proposto	17
Capítulo III	
Aspectos Gerais - Programa de Apuração dos Ganhos de Capital	21
1 - Obrigatoriedade de Preenchimento do GCAP	22
2 - Dispensa de Preenchimento do GCAP	23
3 - Operações Sujeitas à Apuração	23
4 - Ganho de Capital Tributável	23
5 - Exclusão de Tributação	24
6 - Alíquotas Progressivas do Imposto	25

7 - Responsável pelo Pagamento do Imposto Devido sobre os GK.....	25
8 - Prazo para Pagamento do Imposto Devido sobre o GK.....	26
9 - Pagamento do Imposto	26
10 – Programa de Apuração dos Ganhos de Capital (GCAP).....	27
10.1 – Novo Demonstrativo - Contribuinte.....	27
10.2 – Tipos de Apuração do Ganho de Capital	28
10.3 – Imóvel localizado no Brasil ou no exterior	29
10.4 – Aba Aquisição.....	30
10.4.1 – Desdobramento do Custo de Aquisição	31
10.4.2 – Origem dos rendimentos para a aquisição	32
10.5 - Adquirente.....	32
10.6 – Operação – Natureza da Operação	33
10.6.1 – Alienação em uma única parcela	34
10.6.2 – Alienação em parcelas	35
10.6.3 – Alienação Parcial? Sim ou Não?	36
10.7 – Aba Perguntas.....	36
10.8 – Aba Apuração.....	37
10.9 – Aba Cálculo do Imposto	37
10.10 – Aba Consolidação	38

Capítulo IV

Valor de Alienação e Custo de Aquisição.....	39
4.1 - Valor de Alienação – Imóvel Urbano.....	39
4.2 - Valor de Alienação – Imóvel Rural.....	41
4.3 - Custo de Aquisição.....	43
4.3.1 - Custo de Aquisição de Imóveis Urbanos	43
4.3.2 - Custo de Aquisição de Imóvel Rural.....	44
4.4 - Atualização do Preço Histórico do Imóvel.....	45
4.5 - Evolução Histórica do Custo de Aquisição.....	48
4.6 - Exposição de Motivos da Lei 7.713/1988	53

Capítulo V	
Lei nº 7.713/1988 e Índice de Redução	
Lei nº 11.196/2005 e Fatores de Redução	
Tipos de Rendimentos Auferidos na Apuração do Ganho de Capital	
Exercícios 01 a 05	57
5.1 - Lei Nº 7.713/1988 e Índice de Redução	57
5.2 - Lei nº 11.196/2005 e os Fatores de Redução	62
5.2.1 - Fator de Redução FR1	64
5.2.1.1 - Cálculo do FR1	66
5.2.2 - Fator de Redução FR2	66
5.2.2.1 - Cálculo do FR2	67
5.3 - Resumo sobre os Fatores FR1 e FR2	67
5.4 - Tipos de Rendimentos Auferidos na Apuração do Ganho de Capital.....	68
5.4.1 - Exercício nº 01 – Rendimentos Auferidos: Isentos e da Tributação Exclusiva	69
5.4.1.1 - Resumindo o exercício 01	74
5.4.2 - Exercício 02 – Isenção em função da data de aquisição	74
5.4.3 - Exercício 03 – Redução da BC em função da data de aquisição - Limites.....	76
5.4.4 - Exercício 04 – CA e reformas, ampliações e edificações	77
5.4.4.1 – Exercício Nº 4 A – Falta de documentos hábeis	79
5.4.5 – Exercício Nº 5 – Único imóvel, valor abaixo de R\$ 440.000,00	80
5.4.6 – Exercício 06 – Venda com recebimento em parcelas.....	81
Capítulo VI	
Localização do Imóvel e Características do Alienante	
Exercícios de 06 a 13	89
Localização do Imóvel e Características do Alienante.....	89
1 - Imóvel Localizado no Brasil e Alienante Não Residente no Brasil.....	89

1.1 – Alienante residente no exterior e em país com tributação normal;.....	90
1.2 – Alienante residente no exterior e em país com tributação favorecida.....	91
1.3 – Conclusão 1.....	91
2 - Imóvel Localizado no Exterior e Alienante Residente no Brasil.....	92
2.1 – Imóvel localizado no exterior, em país que mantém tratado e/ou convenção internacional com o Brasil para evitar a bitributação	92
2.2 – Imóvel localizado no exterior, em país que não mantém tratado e/ou convenção internacional com o Brasil para evitar a bitributação	93
3 - Imóvel Localizado no Exterior e Alienante Não Residente no Brasil	93
4 - Origem dos Rendimentos Auferidos para a Aquisição de Imóvel no Exterior por Pessoa Física Residente no Brasil	94
Exercícios de 06 a 13.....	94
5 - Exercício 06 (Ver 1.1) – Imóvel localizado no Brasil e alienante não residente em país que mantém acordos com o Brasil	95
6 - Exercício 07 (Ver 1.2) - Imóvel localizado no Brasil e alienante não residente em país que não mantém acordos com o Brasil.....	98
7 - Exercício 08 (Ver 2.1) - Imóvel localizado no exterior em país com o qual o Brasil possui acordos e alienante residente – Moeda nacional.....	99
8 - Exercício 09 - Imóvel localizado no exterior em país com o qual o Brasil possui acordos e alienante residente – Moeda estrangeira	106
9 - Cotejamento entre os Resultados dos Exercícios 08 e 09	112
10 - Exercício 10 - Imóvel localizado no exterior em país com o qual o Brasil possui acordos e alienante residente – Moeda nacional e estrangeira	115

11 - Exercício 11 (Ver 2.1) - Imóvel localizado no exterior em país com o qual o Brasil não possui acordos e alienante residente – Moeda nacional.....	120
12 - Exercício 12 (Ver 2.2) - Imóvel localizado no exterior em país com o qual o Brasil não possui acordos e alienante residente – Moeda estrangeira	124
13 - Exercício 13 - Imóvel localizado no exterior em país com o qual o Brasil não possui acordos e alienante residente – Moeda nacional e estrangeira	125

Capítulo VII

Isenção e Não Incidência

Exercícios 14 a 18.....	127
1 - Isenção do Imposto e da Não Incidência.....	127
1.1 - Isenção.....	128
1.2 - Não Incidência	129
2 - Exercício 14 – Alienação de imóvel (s) até R\$ 35.000,00	130
3 - Exercício 15 – Alienação do único imóvel – valor até R\$ 440.000,00.....	132
4 - Exercício 16 – Aplicação do produto da venda em outro imóvel residencial	135
5 - Resumo dos Exercícios 14, 15 e 16	138
6 - Exercício 17 – Não incidência – Transferência <i>causa mortis</i>	138
7 - Exercício 18 – Não incidência – Doação em adiantamento da legítima	140
8 – Resumo dos Exercícios 17 e 18	141

Capítulo VIII

Exercícios Sobre:

Operação de Venda

Operação de Permuta com Recebimento de Torna.....	143
1 - Exercício 19 – Operação Venda.....	143
2 - Operação Venda – Alíquotas Progressivas.....	146

2.1 - Exercício 20 – alíquota de 15 %	147
2.2 - Exercício 21 – alíquota de 17,5 %.....	148
2.3 - Exercício 22 – alíquota de 20 %	149
2.4 - Exercício 23 – alíquota de 22,5 %.....	150
3 - Exercício 24 – Operação Venda – sinal mais duas parcelas.....	151
4 – Impacto do Art. 39 da Lei nº 11.196/2005 no Imposto a Pagar	159
4.1 - Exercício 25 – Operação Venda – não utilização do produto dessa venda.....	160
4.2 - Exercício 26 – Operação Venda – uso parcial do produto da venda.....	161
4.3 – Exercício 27 – Operação Venda – utilização total do produto da venda.....	163
4.4 - Resumo dos Exercícios: 25, 26 e 27	164
4.5 – Observações Importantes.....	164
4.5.1 - Observação 1.....	164
4.5.2 - Observação 2.....	165
5 - Operação: Permuta com Recebimento de Torna	166
5.1 - Exercício 28 – Permuta com torna	166
5.2 - Exercício 29 – Permuta com dois ou mais imóveis.....	170
5.2.1 - Cálculo do GK para o Imóvel “B”	170
5.2.2 - Cálculo do GK para o Imóvel “C”	172

Capítulo IX

Operação: Desapropriação

Operação: Dação em Pagamento

Exercícios 30 e 31	175
1 - Desapropriação.....	175
1.1 - Exercício 30 - Desapropriação	177
1.2 - Títulos da Dívida Agrária – TDA.....	179
2 - Dação em Pagamento	180
2.1 - Exercício 31 – Dação em pagamento	180

Capítulo X	
Operação: Doação em Adiantamento da Legítima	
Operação: Outra Doações	
Exercício 32	183
1 - Doação em Adiantamento da Legítima	183
1.1 - Exercício 32 - Doação em Adiantamento da Legítima.....	184
2 - Outras Doações	185
Capítulo XI	
Operação: Procuração em Causa Própria	
Operação: Promessa de Compra e Venda	187
1 - Procuração em Causa Própria.....	187
2 - Promessa de Compra e Venda.....	188
Capítulo XII	
Operação: Cessão de Direitos/Créditos	
Operação: Dissolução da Sociedade Conjugal ou União Estável	
Operação: Transmissão <i>Causa Mortis</i>	
Operação: Outros Tipos de Alienação	
Exercício 33	191
1 - Cessão de Direitos ou Promessa de Cessão de Direitos ou Créditos.....	191
2 - Dissolução da Sociedade Conjugal ou União Estável	192
2.1 - Meação na Dissolução da Sociedade Conjugal ou União Estável	194
3 - Transmissão <i>Causa Mortis</i>	194
3.1 – Exercício nº 33	197
3.2 - Ganho de Capital na Meação.....	198
4 - Outros Tipos de Alienação	199
4.1 - Adjudicação	200
4.2 - Contratos Afins.....	200

Capítulo XIII	
Casos Especiais	203
1 - Enfitese	203
2 - Direito de Superfície	204
3 - A Laje	205
4 - Usufruto	207
5 - Usucapião	209
6 - Transferência do Direito de Construir.....	210
7 - Comodato.....	211
8 - Cancelamento da Escritura Pública	212
9 - Alienação à Vista – Parte do Pagamento com Nota Promissória com Cláusula <i>Pro Soluto</i>	212
10 - Precatórios – Cessão de Crédito	213
11 - Exercício 34 – Planejamento Tributário	214
11.1 - Solução do Exercício - Aplicação da Legislação no Caso Concreto.....	215
11.2 - Resumo do Exercício sobre o Planejamento Tributário no GK.....	218
11.3 - Conclusão.....	219
Referências Bibliográficas	221
Acórdãos e Processos de Consulta	224
Glossário – Abreviaturas	227
Apêndice	229
O Autor - Curriculum	231