



MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
SEXTA CÂMARA

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Recurso nº. : 121.819
Matéria: : IRPF - Ex.: 1996
Recorrente : SIMONE MARIA ZAMITH AFONSO DE ALMEIDA
Recorrida : DRJ em RIBEIRÃO PRETO - SP
Sessão de : 17 DE AGOSTO DE 2000
Acórdão nº. : 106-11.458

IRPF - PRELIMINAR - CERCEAMENTO DE DEFESA - O não acolhimento justificado do pedido de perícia, pela autoridade julgadora de primeira instância, não caracteriza cerceamento do direito de defesa do contribuinte.

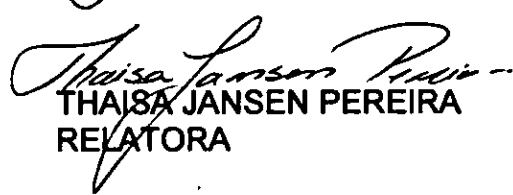
GANHO DE CAPITAL - A isenção prevista no art. 23, da Lei nº 9.250/95, não alcança a alienação de imóveis distintos, mesmo que sejam contíguos, sobre os quais a contribuinte detenha a co-propriedade.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por SIMONE MARIA ZAMITH AFONSO DE ALMEIDA.

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.


DIMAS RODRIGUES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE


THAISA JANSEN PEREIRA
RELATORA

FORMALIZADO EM 21 SET 2000

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITTO, LUIZ FERNANDO OLIVEIRA DE MORAES, ORLANDO JOSÉ GONÇALVES BUENO, ROMEU BUENO DE CAMARGO, RICARDO BAPTISTA CARNEIRO LEÃO e WILFRIDO AUGUSTO MARQUES.

dpb

**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Acórdão nº. : 106-11.458
Recurso nº. : 121.819
Recorrente : SIMONE MARIA ZAMITH AFONSO DE ALMEIDA

RELATÓRIO

Simone Maria Zamith Afonso de Almeida, já qualificada nos autos, recorre da decisão da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Ribeirão Preto, da qual tomou conhecimento em 22/11/99 (fl. 53), por meio do recurso protocolado em 16/12/99 (fls. 54 a 62).

Contra a contribuinte foi lavrado o auto de infração de fls. 01 a 03, acompanhado dos respectivos demonstrativos (fls. 04 e 05), devido a apuração de ganho de capital na alienação de três salas comerciais, sobre o qual não foi recolhido o imposto correspondente.

Na fase de fiscalização foram pedidos esclarecimentos sobre o motivo de não ter sido apurado o tributo devido, para o que foi informado que por tratar-se de imóveis contíguos, formam no conjunto uma só sala, posto que inclusive o acesso é feito por uma única entrada principal. Assim, o ganho na transação estaria isento conforme prevê o art. 23, da Lei nº. 9.250/95.

O valor do imposto lançado, apesar das justificativas da contribuinte, resultou em R\$ 2.226,92, que acrescido dos encargos legais totalizou R\$ 5.259,76, calculado até 30/04/98.

Em sua impugnação, a Sra. Simone Maria Zamith Afonso de Almeida reforça suas alegações afirmando que:

- Trata-se de um condomínio indiviso, pois foi recebido em doação por quatro pessoas, em proporções iguais, e vendido em sua totalidade;

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Acórdão nº. : 106-11.458

- O laudo de vistoria, em anexo, demonstra que feitas as adaptações, ainda na fase de acabamento do edifício, as três salas tornaram-se um único imóvel, apesar das matrículas no Registro de Imóveis serem distintas;
- Solicita uma perícia técnica para serem respondidos três quesitos, no sentido de comprovar que, pela localização, destinação, utilidade e funcionalidade, as salas formam um único imóvel, portanto é beneficiária da regra contida no art. 23, da Lei nº. 9.250/95.

Com o intuito de serem respondidos os quesitos propostos pela contribuinte, a fiscalização da Delegacia da Receita Federal em Araçatuba – SP buscou esclarecimentos junto ao Serviço de Registro de Imóveis e Anexos de Araçatuba (fls. 34 a 39), onde identificou matrículas diferentes para cada uma das salas, e junto à Prefeitura Municipal de Araçatuba (fls. 40 a 42), que afirmou que *“1. As salas 7.10/7.11 e 7.12, são três imóveis distintos; 2. Consta também que não houve alteração ou modificação do projeto original referentes às salas; 3. Os IPTUs são cobrados separadamente para cada sala”*.

A Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Ribeirão Preto, ao analisar os documentos constantes dos autos, decidiu por considerar procedente o lançamento e assim fundamentou-se:

- A Prefeitura Municipal e o Serviço de Registro de Imóveis de Araçatuba confirmam a existência de três imóveis;
- Os quesitos respondidos pelo auditor fiscal concluem tratar-se de três salas autônomas;
- A Lei nº. 9.250/95 em seu artigo 23 prevê a isenção para quem possui um único imóvel e não tenha procedido a nenhuma alienação nos últimos cinco anos;

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Acórdão nº. : 106-11.458

- *“Segundo a Lei nº. 4.591/1964 (art. 11), para efeitos tributários cada unidade autônoma de um edifício em condomínio é tratada como prédio isolado”;*
- O art. 234, da Lei nº. 6.015/73 autoriza a unificação de imóveis autônomos e contíguos;
- Os imóveis em questão são independentes e poderiam inclusive ter sido alienados separadamente;
- *“Por não se tratar de matéria de fato, irrelevante se torna o pronunciamento do perito indicado pela impugnante.”*

Em seu recurso (fls. 54 a 62) requer a nulidade da decisão de primeira instância por cerceamento do direito de defesa, quando ao invés de deferir a perícia técnica nos termos da impugnação, preferiu atribuí-la à própria fiscalização contradizendo-se inclusive quando afirmou não se tratar de matéria de fato como justificativa para o indeferimento da perícia.

Quanto ao mérito esclarece que:

- Não é correta a afirmação de que são três imóveis distintos, pois *“como são, quatro os vendedores, cada qual vendendo três imóveis, no total serão doze imóveis e não apenas três. Ademais, se fosse possível a divisão por quatro, não caberia sequer uma sala inteira a cada um. Como, então, juntos, cada um dos quatro pode ter três salas inteiras? Acaso a co-propriedade teria produzido o milagre da multiplicação das salas?”*
- *“... não existe ficção legal no sentido de que a parcela ideal correspondente a $\frac{1}{4}$ (um quarto) de unidade autônoma de condomínio em edificação vertical deva ser considerada, para efeito de Imposto de Renda, uma unidade autônoma inteira, um imóvel inteiro...”*

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Acórdão nº. : 106-11.458

Tece em suma as mesmas considerações da impugnação e reitera o pedido de perícia técnica.

O processo foi encaminhado a este Conselho de Contribuintes sem o recolhimento do valor equivalente à garantia de instância por força de liminar obtida pela contribuinte em mandado de segurança.

É o Relatório.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Acórdão nº. : 106-11.458

VOTO

Conselheira THAISA JANSEN PEREIRA, Relatora

A preliminar de nulidade da decisão da autoridade julgadora de primeira instância foi argüida em virtude de não ter sido determinada a perícia técnica nos termos solicitados pela contribuinte, mas sim realizada uma diligência fiscal.

Os quesitos para serem respondidos pela perícia são:

- 1. As salas 7.10, 7.11 e 7.12, localizadas no sétimo andar do Edifício SIRAN, em Araçatuba – SP, correspondem exatamente ao projeto inicial?*
- 2. Se negativa a resposta ao quesito anterior, quais são as modificações introduzidas em relação ao projeto inicial?*
- 3. Na situação atual, pode-se afirmar que, segundo a sua posição relativa, destinação, utilidade e funcionalidade, essas salas constituem em único imóvel?*

Conforme se constata dos documentos anexados ao processo, essa perícia solicitada em nada influenciaria no resultado do processo, pois como veremos adiante, não altera a situação jurídica dos imóveis o fato deles terem sido reformados e se apresentarem fisicamente como um imóvel único.

Desta forma não há como ser acatada a preliminar de nulidade da decisão da Delegacia da Receita Federal de Julgamento em Ribeirão Preto, visto que não se caracterizou o cerceamento do direito de defesa.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Acórdão nº. : 106-11.458

Quanto ao mérito, verifica-se que a contribuinte alega que não são três imóveis distintos pois “ sendo, como são, quatro os vendedores, cada qual vendendo três imóveis, no total serão doze imóveis e não apenas três. Ademais, se fosse possível a divisão por quatro, não caberia sequer uma sala inteira a cada um. Como, então, juntos, cada um dos quatro pode ter três salas inteiras? Acaso a co-propriedade teria produzido o milagre da multiplicação das salas?”

O raciocínio efetuado pela contribuinte não procede, pois são três imóveis e cada um deles pertence a quatro pessoas, que são suas co-proprietárias. Assim sendo a contribuinte teria liberdade para alienar 25% de cada sala comercial, por ser essa a parcela que lhe pertence de cada um dos imóveis. Era portanto co-proprietária de três imóveis e não de apenas um.

A legislação oferece a possibilidade de unificação de imóveis, conforme lembrado pela autoridade “a quo”, através da Lei nº. 6.015/73, porém esta faculdade a contribuinte não utilizou e manteve as três salas que recebeu por doação com registros autônomos.

Assim, as salas de números 7.10, 7.11 e 7.12 localizadas no sétimo andar do Edifício Siran, em Araçatuba, por todos os documentos constantes deste processo, apesar de contíguas e em termos funcionais compoem um espaço compartilhado com um único acesso (conforme laudo de vistoria fls. 16 e 30), devem ser consideradas autônomas conforme define o art. 11 da Lei nº. 4.591/64 em vista:

- da Escritura de Venda e Compra (fls. 17 a 19 e 28 e 29), na qual a contribuinte já com o nome de Simone Maria Afonso de Almeida Tortorella, como co-proprietária (situação esta comprovada pela escritura lavrada no mesmo Cartório de Notas em 28/09/90, no livro 325, fl. 371), vende juntamente com os demais co-proprietários, os imóveis sob matrículas nº. 38.873, 38.874 e 38.875 ao Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado de São Paulo;

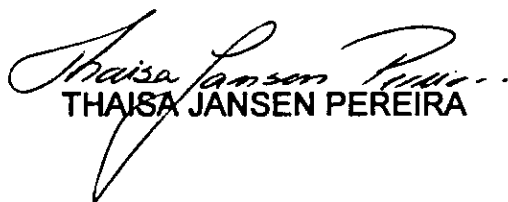
**MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº. : 10820.000825/98-10
Acórdão nº. : 106-11.458

- da Escritura de Doação Gratuita (fls. 26 e 27), onde consta a contribuinte como uma das beneficiárias da doação das três salas, cada uma delas identificadas pelos números, limites, número do cadastro na Prefeitura Municipal, e valores estimado e venal;
- dos documentos de fls. 37 a 39 que são cópias fornecidas pelo Registro de Imóveis e Anexos de Araçatuba – SP, nas quais são identificados separadamente cada um dos imóveis com suas respectivas matrículas e históricos de venda e compra;
- do ofício da Prefeitura Municipal que afirma tratar-se de três imóveis distintos e que inclusive o IPTU é cobrado separadamente.

Pelo exposto e por tudo mais que do processo consta, conheço do recurso por tempestivo e interposto na forma da lei, e voto por rejeitar a preliminar de nulidade da decisão de primeira instância e no mérito negar-lhe provimento.

Sala das Sessões - DF, em 17 de agosto de 2000


THAISA JANSEN PEREIRA