

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 10920.000848/92-10

Sessão de 26 de abril de 1994

Acórdão nº 102-28.950

Recurso nº: 75.646 - IRPF - EX: DE 1991

Recorrente: DANIEL DE MIRANDA PEREIRA

Recorrida : DRF EM JOINVILLE(SC)

IRPF - GANHOS DE CAPITAL - LUCRO IMOBILIÁRIO - O valor da transação constante da escritura pública ou registro de imóveis deve ser aceito como verdadeiro, salvo prova inequívoca em contrário de que o valor efetivamente recebido foi outro e comprovada a disponibilidade econômica ou jurídica do rendimento, com documentos hábeis e idôneos.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por DANIEL DE MIRANDA PEREIRA.

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões, em 26 de abril de 1994

WALDEVAN ALVES DE OLIVEIRA - VICE-PRESIDENTE

KAZUKI SHIOBARA - RELATORA

VISTO EM DENIO SILVA THE CARDOSO - PROCURADORA DA FAZENDA NACIONAL
SESSÃO DE: 20 MAI 1994

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conseheiros: Ursula Hansen, Francisco de Paula Correa Carneiro Giffoni, Júlio César Gomes da Silva e Maria Clélia de Andrade Figueiredo. Ausente justificadamente o Conselheiro Carlos Roberto Monteiro Bertazi.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 10920.000848/92-10

RECURSO Nº: 75.646

ACORDAO Nº: 102-28.950

RECORRENTE: DANIEL DE MIRANDA PEREIRA

R E L A T O R I O

O contribuinte DANIEL DE MIRANDA PEREIRA inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob nº 290.356.359-49, inconformado com a decisão de 1º grau proferida pelo Chefe da Seção de Tributação, por delegação de competência do Delegado da Receita Federal em Joinville(SC), apresenta recurso voluntário a este Primeiro Conselho de Contribuintes, objetivando a reforma da decisão recorrida.

A exigência tem origem na Notificação de Lançamento de fl. 12 e seus anexos, através da qual foi apurado o ganho de capital tributável de Cr\$ 1.615.700,00, na venda de imóvel sito a Rua Joazeiro do Norte nº 62, com área de 420 m2 e uma residência de alvenaria de 80 m2., adquirido de MARIO JOSÉ BATTISTI por permuta e vendido para GERALDO FELICIANO DE FRAGAS por Cr\$ 10.750.000,00.

Na impugnação de fls. 19/21, o contribuinte argumentou que o referido imóvel foi transacionado por Cr\$ 7.500.000,00 e a escritura pública foi assinada entre MARIO JOSE BATTISTI e GERALDO FELICIANO DE FRAGAS, sem o conhecimento do notificado, cujo montante foi pago em duas parcelas: uma de Cr\$ 500.000,00 (devolvida para o impugnante) e outra de Cr\$ 7.000.000,00 entregue ao vendedor MARIO JOSÉ BATTISTI e, ainda que, teve conhecimento de que o imóvel foi financiado pelo Banco Bradesco S/A.

Como prova do alegado, anexou o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda elaborado pela Miranda Imóveis pertencente ao impugnante, através do qual pretende demonstrar que o imóvel foi negociado entre MARIO JOSÉ BATTISTI e GERALDO FELICIANO DE FRAGAS e que o impugnante foi apenas um intermediário que recebeu e devolveu a importância de Cr\$ 500.000,00.)

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 10920.000848/92-10

Acórdão nº 102-28.950

Intimado o adquirente do imóvel GERALDO FELICIANO DE FRAGAS, à fl. 29 respondeu que:

a) o imóvel foi adquirido junto a imobiliária Miranda Imóveis, cujo representante Daniel de Miranda Pereira tinha procuração de Mário José Battisti e toda a negociação foi conduzida pelo referido procurador;

b) o agente financeiro Banco Bradesco S/A avaliou o imóvel por Cr\$ 10.750.000,00 para fins de financiamento mas que a transação foi feita por Cr\$ 7.500.000,00, sendo que Cr\$ 500.000,00 foi pago diretamente ao Daniel de Miranda Pereira e Cr\$ 7.000.000,00 pago a Mário José Battisti que entregou para o procurador Daniel de Miranda Pereira.

c) o valor de Cr\$ 2.386.385,73 não existiu tendo em vista que o imóvel foi transacionado por Cr\$ 7.500.000,00 e o valor total da transação foi financiado pelo Banco Bradesco S/A;

d) o cheque nº 000873 do Bradesco no valor de Cr\$ 500.000,00 não foi nominal.

No julgamento de 1º grau, os argumentos arrolados pela defesa não foram aceitos e a exigência foi mantida em sua totalidade.

No recurso de fls. 43/45, o contribuinte reitera as razões expostas na impugnação, principalmente, no tocante ao valor de Cr\$ 10.750.000,00 constante da escritura pública que representa apenas a avaliação da instituição financeira e que o imóvel foi efetivamente transacionado por Cr\$ 7.500.000,00 e solicita o cancelamento da exigência.

é o relatório.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 10920.000848/92-10

Acórdão nº 102-28.950

V O T O

Conselheiro KAZUKI SHIOBARA - Relator

O recurso preenche os requisitos de lei.

A controvérsia submetida ao julgamento desta Câmara refere-se ao ganho de capital na transação do imóvel sito a rua Joazeiro do Norte nº 62, em Joinville(SC), com área de 420 m2. e área edificada de 80 m2.

Este imóvel foi recebido pelo recorrente, em troca de um terreno situado a Rua Albano Schmidt, conforme Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, de fl. 08 e procuração passada no Tabelionato de Registro Civil, de fl. 15 cuja transação foi valorada em Cr\$ 7.000.000,00.

Com esta procuração, o recorrente vendeu o imóvel para GERALDO FELICIANO DE FRAGAS, por Cr\$ 10.750.000,00 cujo valor foi desdobrado em três parcelas: uma de Cr\$ 7.500.000,00 financiado pelo Banco Bradesco S/A e outra de Cr\$ 2.386.385,73 pagos com recursos próprios do comprador e, ainda, Cr\$ 863.614,27 mediante liberação do FGTS - Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, tudo conforme Certidão de fls. 09/10 relativa a matrícula nº 12041/R-4 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Joinville(SC).

Não tenho a menor dúvida que o valor constante da Escritura Pública e objeto de averbação no Registro de Imóveis é o da transação mesmo porque as alegações produzidas pelo recorrente não tem a consistência necessária e as provas trazidas aos autos não são suficiente para infirmar a Notificação de Lançamento.

Com efeito, inicialmente, o recorrente trouxe o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda firmado entre Mário José Battisti e Geraldo Feliciano de Fragas, de fl. 25 e verso, onde consta que o imóvel foi transacionado por apenas Cr\$ 7.000.000,00 vez que Cr\$ 500.000,00 relativo ao sinal de negócio

MINISTÉRIO DA FAZENDA
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES

PROCESSO Nº 10920.000848/92-10

Acórdão nº 102-28.950

foi devolvido pelo comprador para o vendedor mas esta assertiva é desmentida pela manifestação do comprador, à fl. 29, onde afirma que a importância de Cr\$ 500.000,00 foi entregue ao recorrente, no caso, o procurador e vendedor do imóvel.

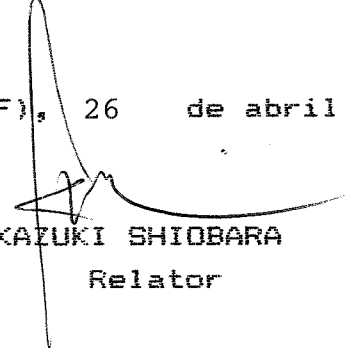
Inexiste, nos autos, qualquer prova de que a importância de Cr\$ 500.000,00 foi entregue a Mário José Battisti ou que tenha sido devolvido ao Geraldo Feliciano de Fragas.

Por outro lado, a autoridade lançadora funda a sua acusação na Certidão do Registro de Imóveis que averbou a Escritura Pública, onde declararam que o imóvel foi transacionado por Cr\$ 10.750.000,00 e, ainda que o valor constante da Escritura Pública tenha sido apenas para fins de financiamento, ainda assim, as alegações e as supostas provas apresentadas pelo recorrente não tem consistência de verdade, porquanto, somando-se Cr\$ 7.500.000,00 financiado pelo Banco Bradesco S/A mais o FGTS liberado de Cr\$ 863.614,27 e mais Cr\$ 500.000,00 correspondente ao sinal de negócio, e, provavelmente embutido no montante dos recursos próprios de Cr\$ 2.386.385,73, a tese de que a transação fora efetuado por apenas Cr\$ 7.000.000,00 como quer o recorrente.

A tese abraçada pelo recorrente não tem a mínima lógica e nem a coerência com os fatos trazidos aos autos e, portanto, estou convicto que a decisão recorrida não merece reparos.

De todo o exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso voluntário interposto.

Brasília(DF), 26 de abril de 1994



KAZUKI SHIOBARA
Relator