

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO Nº 10925.002090/91-42

Sessão de 21 de março de 1994

Acórdão nº 102-28.872

Recurso nº: 74.846 - IRPF - EX: DE 1991

Recorrente: VILMAR JOSE NECKEL

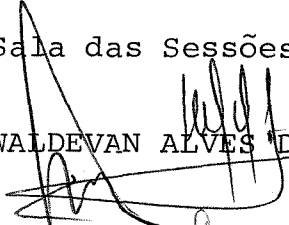
Recorrida : DRF EM JOAÇABA(SC)

IRPF - GANHOS DE CAPITAL - CUSTO DE AQUISIÇÃO - Na hipótese de a casa construída não ter sido averbada no Registro de Imóveis, a Escritura Pública da transação do imóvel abrange, também, a casa que está incorporado ao mesmo imóvel na forma prescrita no artigo 43, inciso II, do Código Civil Brasileiro.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por VILMAR JOSÉ NECKEL.

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

Sala das Sessões em 21 de março de 1994

  
WALDEVAN ALVES DE OLIVEIRA - VICE-PRESIDENTE

  
KAZUKI SHIOBARA - RELATOR

VISTO EM DÊNIO SILVA THÉ CARDOSO - PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL  
SESSÃO DE: 29 ABR 1994

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

PROCESSO Nº 10925.002090/91-42

RECURSO Nº: 74.846

ACORDAO Nº: 102-28.872

RECORRENTE: VILMAR JOSE NECKEL

## R E L A T O R I O

O contribuinte VILMAR JOSÉ NECKEL inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob nº 422.110.189-04, inconformada com a decisão de 1º grau, proferida pelo Delegado da Receita Federal em Joaçaba(SC), apresenta recurso voluntário a este Primeiro Conselho de Contribuintes, objetivando a reforma da decisão recorrida.

A exigência teve origem na Notificação de Lançamento de fl. 12 e seus anexos, através da qual foi apurado ganho de capital de Cr\$ 2.724.820,76 na venda de imóvel (adquirido em novembro de 1984 por Cr\$ 2.000.000 e vendido em agosto de 1991 por Cr\$ 4.000.000,00), na forma dos artigos 1º e 18 da Lei nº 7.713/88, artigo 18 da Lei nº 8.134/90, artigo 41 do RIR/80 e artigos 4º, inciso I e artigo 16 da Lei nº 8.218/91.

Na decisão de 1º grau de fls. 37/39 foi aceita parcialmente as razões expostas pelo impugnante e foi admitido o custo de aquisição de imóvel de Cr\$ 2.500.000, em conformidade com a Escritura Pública de fls. 06/08.

A mesma decisão não aceitou o outro argumento de que teria pago mais Cr\$ 19.000.000 pela casa de alvenaria, além de Cr\$ 2.500.000 pago pelo terreno, visto que o recibo de fl. 21, por si só, desacompanhado de outras provas documentais ou indiciárias, não pode descaracterizar o valor declarado em Escritura Pública.

Além disso, a decisão recorrida repeliu a alegação relacionada com o direito a isenção do ganho de capital, com fulcro no artigo 22, da Lei nº 7.713/88, vez que em pesquisa realizada pela autoridade lançadora, ficou constatado de forma inequívoca que o contribuinte possuía outro imóvel.

PROCESSO Nº 10925.002090/91-42

Acórdão nº 102-28.872


No recurso de fls. 47/48, o recorrente sintetiza suas razões de defesa, nos seguintes termos:

"No terreno em questão foi construída uma casa com 140 m<sup>2</sup> e adquirida, em 20.11.84, por Cr\$ 19.000.000,00. Corrobora esse fato, ainda, a declaração da Prefeitura Municipal e o consequente pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), em 1985.

Consequentemente, há que se considerar esse valor de custo, conforme preceitua o artigo 16 da Lei nº 7.713, de 21.12.88, 'caput' e incisos, em especial, o inciso V.

'Data vênua', os documentos acostados comprovam o fato de existir, sobre o citado terreno, uma casa edificada, que foi adquirida pelo valor citado de Cr\$ 19.000.000,00, e que deve ser considerado nos cálculos efetuados."

é o relatório.



PROCESSO Nº 10925.002090/91-42

Acórdão nº 102-28.872

V O T O

Conselheiro KAZUKI SHIOBARA - Relator

O recurso preenche os requisitos de lei.

O litígio submetido ao julgamento desta Câmara refere-se ao custo de aquisição de casa de alvenaria que teria sido pago separadamente ao valor atribuído ao terreno, na Escritura Pública lavrada em Cartório.

A Escritura Pública de fls. 06/09, lavrada em 20 de novembro de 1984, revela que VILMAR JOSÉ NECKEL, ora recorrente, adquiriu a JAIME ROSSINI, um IMÓVEL URBANO situado na cidade de Bom Retiro, no lado par da Avenida 24 de outubro, medindo a área superficial de QUINHENTOS (500) metros quadrados.

O referido documento não faz qualquer alusão a casa de alvenaria de 140 m<sup>2</sup>. que teria sido construído pelo vendedor JAIME ROSSINI em 29.03.82, conforme certifica o Agente Fiscal Ozair Barbosa, da Prefeitura Municipal de Bom Retiro(SC).

Por outro lado, no Registro de Imóveis o imóvel em exame está matriculado sob nº 1697 e na averbação AV-10, consta o seguinte:

"Nos termos do requerimento datado de 12/08/91, assinado pelo proprietário Vilmar José Neckel, para constar no imóvel objeto da presente matrícula, construção de uma casa residencial de alvenaria, medindo 140 m<sup>2</sup>. que tomou o nº 930, da Av. 24 de outubro, sendo que para este fim, junto a CND(Certidão Negativa de Débito) do IAPAS sob nº 1.311/91, expedida em data de 08/08/91, pela agência de Florianópolis, e certidão de expediente da Prefeitura Municipal de Bom Retiro, assinada pelo Agente Fiscal, e data de 12 de agosto de 1991. Dou fé."

Constata-se, pois que a casa de alvenaria foi incorporado ao imóvel, perante o Registro de Imóveis, somente em 12 de

PROCESSO Nº 10925.002090/91-42

Acórdão nº 102-28.872

agosto de 1991 e, portanto, simples recibo firmado pelo vendedor, sem a data de reconhecimento de firma e desacompanhada de outros documentos que comprovem o efetivo desembolso do numerário pelo comprador, é por demais frágil, diante das provas apresentadas pela autoridade lançadora.

Apenas para argumentar e na hipótese de a casa ter sido construída por JAIME ROSSINI antes da venda para o recorrente e não ter sido averbada no Registro de Imóveis, de acordo com o artigo 43, inciso II do Código Civil Brasileiro, a construção está incorporado ao conceito de IMÓVEL na forma como consta da Escritura Pública de fls. 06/09 e, portanto, a importância paga de Cr\$ 2.500.000 pelo IMÓVEL, ou seja, inclusive a casa de alvenaria.

A intenção do recorrente de descaracterizar a Escritura Pública e a Averbação no Cartório de Registro de Imóveis, com suporte em simples recibo, que pode ser elaborado e assinado a qualquer tempo, soa como um absurdo e a esta tentativa de subversão da lógica, aplica-se o brocardo latino NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS, ou seja, a ninguém é dado alegar a própria torpeza em seu proveito.

Assim, entendo que a decisão recorrida está correta e apreciou com imparcialidade as provas existentes no processo e não merece reparos por estar em consonância com a legislação tributária vigente e doutrina predominante sobre o tema.

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

Brasília(DF), 21 de março de 1994



KAZUKI SHIOBARA

Relator