



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

Apelante: IGOR CIPOLLETTA

Apelada: EDS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Relator: Des. Mauro Pereira Martins

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. VENDA DE IMÓVEL POR ESTRANGEIRO RESIDENTE NO EXTERIOR. AUSÊNCIA DE RETENÇÃO E RECOLHIMENTO DE IMPOSTO DE RENDA INCIDENTE SOBRE O GANHO DE CAPITAL. CONTROVÉRSIA ACERCA DE QUEM SERIA O RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO PARA A REFERIDA RETENÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 26, LEI Nº 10.933/2003. APELANTE, ALIENANTE DO IMÓVEL, QUE NOMEOU SUA ESPOSA COMO PROCURADORA, INDICANDO CONTA CORRENTE DE TITULARIDADE DELA EM BANCO DO BRASIL PARA RECEBIMENTO DOS VALORES REFERENTES AO PAGAMENTO PELO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA APELADA, ADQUIRENTE DO BEM, PELA RETENÇÃO E RECOLHIMENTO DO TRIBUTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 373, I, CPC. **RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.**

H

Secretaria da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado
R. Dom Manuel, n.º 37, 2º andar – Sala 233 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6019/+55 21 3133-6309 – E-mail: 21cdirpriv@tjrj.jus.br



MAURO PEREIRA MARTINS:16692

Assinado em 02/09/2026 12:37:39
Local: GAB. DES MAURO PEREIRA MARTINS



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n.º **0800147-42.2042.8.19.0003**, em que é apelante **IGOR CIPOLLETTA**, e apelada **EDS EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

MAURO PEREIRA MARTINS
Desembargador Relator

RELATÓRIO

H





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

Trata-se de Apelação Cível interposta por **IGOR CIPOLLETTA**, em face de sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Angra dos Reis que, em ação por reparação de danos materiais e moral, julgou improcedentes os pedidos, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos contidos na inicial, com resolução do mérito na forma do art. 487, I do Código de Processo Civil e, por consequência condeno o autor no pagamento das despesas processuais e nos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa. Após o trânsito em julgado, promova a Serventia a evolução processual, nada mais havendo, dê-se baixa e archive-se. P.R.I.”

Em suas razões, em index 221350876, o apelante afirma que é residente no exterior e vendeu imóvel à apelada, esta que não procedeu à retenção na fonte do imposto de renda incidente sobre o seu ganho de capital por meio de guia correspondente.

Pontua que as soluções administrativas à solução da questão não tiveram sucesso já que a apelada se negou a ressarcir seu prejuízo.

H





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

Alega que, ao contrário do afirmado pela apelada, sua procuradora, sua esposa Joelma Batista de Souza não é e não era, no momento da transação, residente no Brasil.

Refere que, na forma do art. 26, Lei nº 10.833/2003, o adquirente é responsável pela retenção e recolhimento do imposto de renda incidente sobre ganho de capital auferido por pessoa física residente ou domiciliada no exterior que alienar bens localizados no Brasil.

Sustenta que desconhecia a legislação brasileira para retenção e que, em demonstração de sua boa-fé, pagou ao fisco o valor correspondente, acrescido de todas as multas inerentes, demonstrando que nunca teve a intenção de burlar o fisco, não possuindo mais qualquer relação ou bens no país.

Destaca que o mencionado art. 26, Lei nº 10.833/2003 é claro e não condicionante, obrigando o apelante a pagar por alta multa, devendo a apelada responder por sua omissão de não ter realizado a retenção legal que lhe competia.

Requer, assim, o provimento do recurso para julgar procedente a demanda e inverter os ônus sucumbenciais.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Contrarrazões em index 247094203.

H





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

É o breve relatório. Passo ao Voto.

Cumpra mencionar que se encontram satisfeitos os requisitos de admissibilidade do recurso, devendo, pois, ser o mesmo conhecido.

Trata a hipótese de ação de reparação de danos materiais e moral em que o autor alega ser estrangeiro, residente no exterior e ter vendido imóvel à ré em 18/01/2022 com a transferência do imóvel de forma tardia, somente mediante notificação extrajudicial datada de 22/12/2022. Explica que a ré adquirente, era responsável pela retenção na fonte do imposto incidente sobre o ganho de capital do autor, residente no exterior e deveria ter procedido ao seu recolhimento aos cofres públicos mediante guia correspondente e desconto do valor a ser pago ao autor, o que não foi feito. Assim, o autor foi obrigado a pagar imposto de R\$ 390.000,00, além de multa pela ausência de retenção e pagamento tardio, no valor de R\$ 78.000,00 e juros de R\$ 42.432,00. Ajuizou então a presente demanda, buscando o ressarcimento da quantia de R\$ 120.432,00 além de indenização a título de danos morais. Os pedidos foram julgados improcedentes.

A hipótese em análise trata da venda de imóvel localizado no Brasil por estrangeiro residente no exterior e a retenção e recolhimento do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital, previsto no art. 18 da Lei nº 9.249/1995.

Incidente, portanto, o disposto no art. 26, Lei nº 10.933/2003:

H





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

“Art. 26. O adquirente, pessoa física ou jurídica residente ou domiciliada no Brasil, **ou o procurador, quando o adquirente for residente ou domiciliado no exterior, fica responsável pela retenção e recolhimento do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital** a que se refere o art. 18 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, auferido por pessoa física ou jurídica residente ou domiciliada no exterior que alienar bens localizados no Brasil.”
(grifamos)

In casu, o alienante nomeou sua esposa como sua procuradora, indicando sua conta corrente no Brasil para recebimento dos valores referentes ao pagamento pelo imóvel objeto da transação.

Assim, em que pese o alienante seja residente no exterior, não se pode atribuir à apelada a responsabilidade pela retenção e recolhimento do tributo, considerando que realizou o pagamento dos valores referentes ao imóvel sem nenhum desconto, diretamente em conta corrente de titularidade da procuradora do apelante, em instituição bancária no Brasil.

Além disso, não pode o apelante se escusar ao argumento de desconhecimento das leis brasileiras, na forma do art. 3º da LINDB:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

“Art. 3º Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.”

O autor, ora apelante, não se desincumbiu de seu ônus probatório, na forma do art. 373, I, CPC.

Refira-se ainda trecho esclarecedor da sentença:

“Na hipótese dos presentes autos, verifica-se que apesar de o detentor da propriedade dos imóveis alienados ser de residência no exterior, da leitura do item II da promessa de compra e venda, destaca-se expressamente que todos os pagamentos seriam realizados na conta bancária no Brasil de sua procuradora, a Sra. Joelma Batista de Souza, merecendo a sua transcrição, in verbis: ‘II) Todas as parcelas acima serão pagas mediante Transferência Bancária PIX/TED, efetuadas no Banco Bradesco S/A, na agência nº 0459-6, na conta corrente nº 421282-7, de titularidade de Joelma Batista de Souza, acima qualificada;’

Ou seja, o fato dos pagamentos terem sido realizados à procuradora com nacionalidade brasileira, em conta no Brasil faz afastar o artigo 18 da Lei nº9.249/95,

H





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

afastando por consequência a responsabilidade tributária da parte ré adquirente.

E mesmo se assim não fosse, o fato de não ter ocorrido a substituição tributária com a retenção do percentual referente ao ganho de capital e, da parte autora ter pago posteriormente os tributos, assumindo a responsabilidade, não transforma a parte ré em devedor, pois como não houve por sua parte a retenção, não se configurou o alegado ilícito civil por parte do adquirente, que ocorreria somente se esta retenção tivesse ocorrido sem o devido recolhimento, o que não aconteceu.

Ou seja, o que se identificou na verdade, foi uma regularização do recolhimento do tributo, já que, mesmo que tardia, por culpa de ambas as partes que não estipularam no contrato, foi devida em prol do fisco.

Nesse sentido, o fato de o alienante também não especificar em contrato o dever de retenção pelo adquirente, pois deveria reconhecer no momento da venda a necessidade de abatimento do valor do tributo, mas ao contrário, manteve-se calado para

H





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0800147-42.2024.8.19.0003

FL

receber o montante integralmente, para depois pedir o ressarcimento do que efetivamente devia ao fisco, demonstra-se como um comportamento contraditório, beirando a má-fé, não sendo lícito tentar fazer valer direito que se contrapõe a sua própria conduta anterior, por ofensa aos princípios da confiança e da boa-fé, que devem reger as relações jurídicas em geral (venire contra factum proprium).“

Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso e, na forma do art. 85, §11, majorar os honorários advocatícios devidos pela parte autora, ora apelante, à parte ré, ora apelada, para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

MAURO PEREIRA MARTINS
Desembargador Relator

