



MINISTÉRIO DA FAZENDA

ESB..

Sessão de 02 de julho de 19 84

ACORDÃO Nº 105-0.914

Recurso nº - 88.212 - IRPJ - EX: DE 1981

Recorrente - ALDINA GOMES GUEDES PEREIRA (EMPRESA INDIVIDUAL)

Recorrido - DELEGADO DA RECEITA FEDERAL EM JOÃO PESSOA - PB

CONEXÃO - A preliminar de conexão de ações, além de ser peculiaridade do processo submetido ao Poder Judiciário, supõe que as ações sejam conexas em razão de terem objeto comum ou a mesma causa petendi, não bastando que entre elas exista mera analogia.

COISA JULGADA - A preliminar de coisa julgada, prevista no art. 301, § 1º do Código de Processo Civil, baseia-se no fato de a ação proposta ter as mesmas partes, a mesma causa petendi e o mesmo pedido, o que não acontece em direito administrativo, sobretudo em caso de recurso contra decisões de primeira instância em que fique patente a mera analogia entre dois processos em que os sujeitos passivos são diversos.

EMPRESA INDIVIDUAL - Loteamento de Fato - Para que um empreendimento seja considerado loteamento de fato, é necessário que o proprietário ou titular do terreno deixe de efetuar o competente registro e promova a execução de loteamento, iniciando a alienação dos lotes antes do prazo estipulado pela legislação, contado a partir da aceitação das obras do loteamento. Assim, se o proprietário vender uma área em que apenas tinha sido planejado o loteamento, ainda que o respectivo projeto já tenha sido aprovado pela Prefeitura, não será equiparado à pessoa jurídica em razão da alienação da área total, pois não é o planejamento do loteamento, mas a execução do mesmo, que produz a equiparação.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de 91

recurso interposto por ALDINA GOMES GUEDES PEREIRA (EMPRESA INDIVIDUAL),

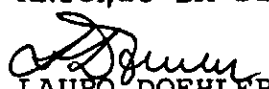
ACORDAM os Membros da Quinta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em REJEITAR as preliminares de conexão e de coisa julgada, e, no mérito, em DAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Sala das Sessões, em 02 de julho de 1984


PEDRO MARTINS FERNANDES - PRESIDENTE


ANTONIO DA SILVA CABRAL - RELATOR

VISTO EM


LAURO DOEHLER

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

SESSÃO DE: 05 JUL 1984

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: Victorino Ribeiro Coelho, Digêcio Gurgel Fernandes, Carlos Roberto Monteiro Bertazi, Hugo Teixeira do Nascimento, Marinho Mendes Domenici e Oswaldo Sant'Anna.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 0467/002.324/83-32

RECURSO Nº: 88.212

ACÓRDÃO Nº: 105-0.914

RECORRENTE Nº: ALDINA GOMES GUEDES PEREIRA (EMPRESA INDIVIDUAL)

R E L A T Ó R I O

ALDINA GOMES GUEDES PEREIRA, residente e domicilia da à rua Antonio Batista de Araújo, nº 39, na cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, não se conformando com a decisão do Delegado da Receita Federal naquela cidade, recorre a este Conselho, para os efeitos do art. 33 do Decreto nº 70.235/72.

Contra a interessada foi lavrado auto de infração de fls. 82, cujos motivos se acham especificados no Termo de Encerramento de Fiscalização, de fls. 77, enquadrando a pessoa física na hipótese do art. 100, § 1º, alínea "c", e do art. 101, inciso III, ambos do RIR/75, eis que no dia 10 de setembro de 1980 vendeu a uma empresa imobiliária uma gleba de terras, com 6,85 hectares, havida por herança, área esta que tinha recebido a aprovação de plano de loteamento, em 1979, embora o referido loteamento só viesse a ser arquivado em 1981.

A autuada elaborou a impugnação de fls. 87/106, na qual, em resumo dizia:

a) que os imóveis em torno dos quais foi efetuada terceira expansão do loteamento Jardim Oceânia, foram adquiridos em épocas remotas, entre 1926, 1929 e 1935, pelo Dr. Isidro Gomes da Silva, sob a denominação genérica de Propriedade "Boi só"

Acórdão nº 105-0.914

ou "Ribamar". Em 1954, o Dr. Isidro promoveu o loteamento Jardim Oceânia, prevendo-se desde aquela época, conforme consta do Memorial Descritivo, a expansão daquele plano imobiliário. Com a morte do Dr. Isidro, em 1969, coube à impugnante, entre outros bens, 6,85 ha. de terras, área esta situada na Praia do Bessa, tendo-se processado inventário em 1970 e ocorrida a partilha em 1971;

b) a partir de 1972, outros herdeiros deram início a vendas de seus quinhões, sendo posteriormente regularizados sob a denominação de Jardim Oceânia IV, onde a impugnante concorreu com 6,85 ha.;

c) a impugnante alienou à firma Gomes Rabello os 6,85., tendo essa empresa promovido a infra-estrutura e vendido os referidos lotes, e efetuou o pagamento, parceladamente, no montante de Cr\$ 21.000.000,00;

d) a impugnante fez constar a venda dessa área, na declaração de rendimentos de seu esposo relativo ao período-base de 1980, pagando, inclusive, o imposto de renda e se utilizando do DALI, fenômeno este, aliás, que não foi levado em conta pela fiscalização;

e) a autuante foi induzida, no interesse público, pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, a incluir essa gleba de terras num loteamento, conforme doc. de nº 34, do qual cita um trecho, às fls. 92, que confirma esta afirmativa.

A defesa se ateve, em síntese, ao fato de a autuada ter alienado apenas uma área de terreno, e não lotes de um loteamento.

As fls. 143/156 foi inserida a informação fiscal, a qual, em resumo, diz o seguinte:

1º - às fls. 16, no Recibo-Sinal, março da transa-

Acórdão nº 105-0.914

ção, datada de 10.09.80, consta, depois da discriminação da área de 6,85 hectares e de como a mesma fora adquirida, que a mesma se acha loteada sob a denominação de Jardim Oceânica IV, correspondendo a faixa ora vendida a cinco quadras, contando 74 lotes e uma área verde. Por conseguinte, foi vendida uma área de 6,85 já loteada;

2º - às fls. 25/27, encontra-se a escritura pública de compra e venda relativa à transação acima citada, na qual é interessada e seu esposo se dizem senhores e legítimos possuidores do loteamento denominado Jardim Oceânia IV;

3º - às fls. 19/24, no Memorial Descritivo do loteamento, aparecem entre os co-proprietários a Sra. Aldina Gomes Guedes Pereira e não a firma Gomes Rabello Empreendimentos Ltda.;

4º - a procuração passada em favor da empresa Gomes Rabello, em 10.09.80, data do Recibo-Sinal, simplesmente confirma que os mandantes outorgaram procuração para a venda de lotes de área já loteada, e não para que a empresa imobiliária procedesse ao loteamento;

5º - às fls. 90 está dito que "A partir de 1972, outros herdeiros deram início a vendas de seus quinhões (doc.), sendo posteriormente regularizados sob a demoninação de Jardim Oceânia IV (doc.), onde a impugnante concorreu com 6,85 ha. herdados nessa área, daí resultando cinco quadras contendo 74 lotes e uma área verde". As vendas feitas pelos outros herdeiros estão provadas pelos documentos de fls. 110/132. A Sra. Aldina Gomes, no entanto, conserva a sua faixa de terras, medindo 6,85 ha., somente a vendendo depois de loteada;

6º - a fiscalização levou em consideração o custo do terreno, ao contrário do que afirma a recorrente. Se, de um lado, considerou a receita total de Cr\$ 21.000.000,00, de outro considerou o custo de Cr\$ 4.800,00, o qual, corrigido monetariamente, dm

Acórdão nº 105-0.914

se elevou para Cr\$ 66.933,00.

7º - A respeito do fato de a área alienada pertencer ao loteamento Jardim Oceânia IV, o qual engloba outras faixas cujos lotes já tinham sido vendidos entre 1972/1974, alega a fiscalização, às fls. 151, que, apesar disso houve equiparação, pelos seguintes motivos:

a) a área correspondente ao loteamento em questão é de 150,65 hectares;

b) esta área fora dividida entre nove herdeiros do Sr. Isidro Gomes da Silva, conforme formal de partilha julgado em 15.07.70;

c) alguns herdeiros, com base em um anteprojeto intitulado "prolongamento do Jardim Oceânia I", iniciaram alienações de suas faixas de terras;

d) tal anteprojeto nunca chegou a ser registrado;

e) os lotes então alienados correspondiam a outras quadras não pertencentes a Aldina Gomes Guedes Pereira;

f) somente em 16.04.79 foi aprovado o loteamento Jardim Oceânica IV;

g) em 10.09.80, a Sra. Aldina Gomes vendera todos os seus lotes;

h) data de 11.02.81 a averbação do Jardim Oceânia IV;

8º - A fiscalização insistiu, ainda, no seguinte (fls. 152): a área pertencente a Aldina Gomes Guedes Pereira não fizera parte do anteprojeto do prolongamento do Jardim Oceânia 

Acórdão nº 105-0.914

IV, já que as suas quadras foram as de nºs 474, 473, 478, 472 e 471, enquanto que as do ante-projeto são 483, 495, 496, 510, 511, 512, 530 e 531 (fls. 22).

O Delegado da Receita confirmou os dizeres do auto de infração, fundamentando-se no seguinte:

"A suplicante, mesmo contra as provas documentais acostadas ao processo, alonga-se na impugnação, na tentativa de escapar da tributação que lhe foi imposta como pessoa jurídica por equiparação, em virtude de haver loteado e vendido a parte de terra recebida por herança deixada por seu genitor.

Com efeito, a afirmação de que alienou a totalidade de sua propriedade à empresa Gomes Rabello Empreendimentos Ltda., antes de loteada não procede, uma vez que o documento de fls. 18, verdadeira procuração em causa própria porque concede poderes irretratáveis e irrevogáveis, já menciona (no verso):

"FOI LOTEADA SOB A DENOMINAÇÃO GENÉRICA DE JARDIM OCEANIA IV, CORRESPONDENDO A PARTE PERTENCENTE AOS OUTORGANTES 5 (CINCO) QUADRAS CONTENDO 74 (SETENTA E QUATRO) LOTES.

Também o recibo de sinal (fls. 16) expressamente diz que a área está loteada sob a denominação de Jardim Oceânia IV com 5 quadras contendo 74 lotes e uma área verde. Tanto neste como na procuração são citados, um a um, todos os lotes. Já na escritura definitiva (fls. 25/27) a dependente como outorgante vendedora declara que é legítima possuidora do loteamento Jardim Oceania IV e descreve os números das quadras e dos respectivos lotes, loteamento este aprovado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa 16.04.79, conforme alvará nº 0993 (fls. 25v) "..."

No recurso voluntário de fls. 163/180, a recorrente repete, na essência, a argumentação já apresentada na impugnação, acrescentando as preliminares de conexão e/ou coisa julgada, trazendo para colação o Acórdão nº 102-19.170, anexo às fls. 97

Acórdão nº 105-0.914

181/189, que solucionou questão relativa à mesma área deixada pe
lo Dr. Isidro, em razão de auto lavrado contra Candida Gomes da
Silva, outra herdeira da área que compõe o loteamento Jardim Oceaa
nia.

É o relatório. *gn*

Acórdão nº 105-0.914

V O T O

Conselheiro ANTONIO DA SILVA CABRAL, relator

O recurso é tempestivo, uma vez que a interessada tomou ciência da decisão recorrida, em 14.01.84, protocolizando o presente no dia 13.02.84.

Invoca-se a preliminar de conexão. Tal figura é pre vista no art. 103 do Código de Processo Civil, nestes termos:

"Reputam-se conexas duas ou mais ações, quando lhes for comum o objeto e a causa de pedir."

No caso presente, nem o objeto é o mesmo, nem a causa de pedir é idêntica nos dois processos. Por outro lado, este artigo é específico para as causas discutidas em juízo, e não em tribunais administrativos. De resto, o efeito da preliminar invocada, de acordo com o art. 106 do mesmo código, seria a prevenção, mas também esta não se acha prevista no processo administrativo.

Ainda que a competência pudesse vir a ser preventa no processo administrativo, caberia à "parte" demonstrar que o objeto da lide é o mesmo. Na hipótese dos autos, o fisco pretende a equiparação de duas pessoas físicas à pessoa jurídica pela prática de loteamento, mas sob ângulos diversos. A causa petendi, isto é, a comunhão de interesses também não existe nos dois processos.

De acordo com o festejado Vocabulário Jurídico de De Plácido e Silva (pág. 390), o conceito de conexão é este:

"CONEXÃO - Derivado do latim connexio (ligação, união), serve o vocábulo, na terminologia jurídica, para indicar a existência de uma relação tão íntima entre duas coisas, que uma não pode ser objeto de conhecimento per-

Acórdão nº 105-0.914

feito, sem que também se tome conhecimento da outra.

Essa relação íntima e de dependência entre duas coisas, ligando-as de forma que não podem ser desunidas, para serem estudadas em se parado, pois a vida de uma depende da outra ou vice-versa, é que estrutura a conexão.

Assim, não resulta esta a analogia que dois fatos ou duas coisas possam ter, mas da permanente dependência, em que se encontram, da continência que as une e os envia a destinos semelhantes.

A analogia mostra paridade de aspectos, semelhança perfeita entre duas coisas; a conexão ou conexidade indica a estreita relação ou ligação entre duas coisas, de modo a posicionar uma na dependência da outra, o que não ocorre nas coisas análogas, que se mostram independente."

No caso dos autos, o que se poderia alegar, quando muito, seria analogia entre os aspectos primordiais dos dois processos, eis que se trata de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica em razão de promoção de loteamento em terreno recebido por herança. Os aspectos essenciais, no entanto, são diversos. Para citar apenas um desses aspectos, a matéria fática foi assim descrita pelo relator do Acórdão 102-19.170, conforme cópia de fls. 184:

"Esclareceu a impugnante que o primeiro loteamento foi organizado por seu marido em 1954, com a aprovação da Prefeitura Municipal em 02.07.54, e com registro no Cartório de Imóveis em 03.08.54 (nº 01, fl. 01, livro 08). Posteriormente, com a necessidade de obter recursos para a infra-estrutura dos projetos Oceânia II e Oceânia III, assim como para prover a própria manutenção, a impugnante prosseguiu na alienação dos lotes, que teve início em 1954. A primeira alienação do projeto Oceânia II se deu em 14.01.74 (Dr. Ivanildo Mariano Campos).

Com referência ao projeto Oceânia III, a primeira alienação ocorreu em 1972 (Massas Alimentícias Itália Ltda) - fls. 96)".

No processo trazido à colação, além de o loteamen- *du*

Acórdão nº 105-0.914

to primitivo ter ocorrido em 1954, as vendas dos novos loteamentos ocorreram em 1972 e 1974, respectivamente. Ora, no caso presente a compra e venda foi efetuada em 1980, o que distingue o caso presente, que se deu na vigência do Decreto-lei nº 1.381/74, com a redação do Decreto-lei nº 1.510/76, dos fatos analisados no processo invocado, que se deram antes da edição do Decreto-lei nº 1.381/74. Como se sabe, em questão de aplicação da lei no tempo vale a máxima "tempus regit actum". Sendo assim, os dois processos não são conexos, mas apenas semelhantes.

Não é possível admitir-se, igualmente, a preliminar de coisa julgada. De acordo com o art. 301, § 1º, do Código de Processo Civil:

"Verifica-se a litispendência ou a coisa julgada, quando se reproduz ação anteriormente ajuizada."

Para que a ação se considere anteriormente ajuizada são necessários três requisitos, conforme o § 2º desse mesmo dispositivo:

- a) as partes sejam as mesmas;
- b) a causa de pedir seja a mesma;
- c) o pedido seja o mesmo.

Seria inútil prosseguir, demonstrando que nada disso aconteceu no caso presente.

Assim sendo, nego acolhida às preliminares levantadas e passo à análise do mérito.

De acordo com o auto de infração, a venda da área em questão foi efetuada em 1980, ou seja, sob o regime do Decreto-lei nº 1.381/74, conforme dito acima. Trata-se, no caso, de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica por ter ela promovido o chamado loteamento de fato, cuja hipótese legal se encontra no § 1º do art. 6º daquele decreto-lei com a redação do Decreto-lei nº 1.510/76.

Acórdão nº 105-0.914

com redação do Decreto-lei nº 1.510/76, nestes termos:

"Equipara-se, também, à pessoa jurídica, o proprietário ou titular de terrenos ou glebas de terras que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses contado da data da averbação, no registro imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação das obras do loteamento."

O dispositivo é de ordem fiscal e foi introduzido para abranger a hipótese de loteamentos clandestinos ou loteamentos irregulares, uma vez que, pela legislação anterior, as vendas dos lotes se loteamento de fato só poderiam ser abrangidas pela regra da habitualidade na alienação de imóveis, beneficiando, portanto, os que procediam à margem da lei. O dispositivo, entretanto, prevê a equiparação apenas para aqueles que executarem loteamentos, sem determinadas formalidades como, por exemplo, na hipótese de alienação dos lotes se processar sem o prévio registro do loteamento, tenha ou não o mesmo sido aprovado pela Prefeitura. Não basta, por outro lado, que o loteamento tenha projeto, ainda que aprovado pela Prefeitura Municipal. É necessário que o proprietário da terra promova a execução do loteamento, isto é, delimite os lotes, faça arruamento e demais atos que evidenciem a existência de um loteamento, pois segundo o art. 1º, § 1º, da Lei nº 6.766, de 19.12.79.

"Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes."

Note-se que a lei fiscal se referiu à execução do loteamento, e não ao planejamento do loteamento. Este existe apenas no papel. Exige-se, como diz a lei, que haja subdivisão de 

Acórdão nº 105-0.914

gleba em lotes, que haja abertura de ruas ou prolongamento das existentes etc. Loteador de fato é o que executa o loteamento sem o prévio registro do mesmo, mas o executa. Para que haja loteamento de fato é necessário, ainda, que o loteamento inicie a alienação dos lotes de terreno antes do prazo estipulado a partir da averbação da aceitação das obras de loteamento. Vê-se que a lei supõe ter havido alienação de várias unidades do solo parcelado. Por isso mesmo é que o § 3º do art. 6º do Decreto-lei nº 1.381/74, assim dispõe:

"A equiparação de que trata este artigo ocorrerá, para os casos referidos no "caput", na data de arquivamento da documentação do empreendimento, e, para os casos referidos no § 1º, na data da primeira alienação."

Se a lei se reporta à data da primeira alienação é porque supõe o fenômeno da iteração na alienação dos lotes, ou seja, supõe que o loteador exerça a atividade imobiliária caracterizada pela venda de lotes objeto do parcelamento do solo. Supõe a lei, finalmente, o fenômeno da aceitação das obras do loteamento pela autoridade municipal. Em outras palavras, a hipótese legal é específica para o caso do chamado loteamento clandestino ou do loteamento irregular, em que o loteador procede ao parcelamento do solo, sem qualquer apresentar a planta respectiva para aprovação pela Prefeitura, sem solicitar autorização, no caso de o loteamento ocorrer em terrenos sob jurisdição da Marinha, Aeronáutica etc., bem como sem arquivar no Registro de Imóveis a documentação necessária.

No caso em julgamento, o que levou a fiscalização a pretender existisse loteamento de fato foi apenas a circunstância de a pessoa física ter alienado uma gleba de terras que fazia parte de um todo destinado a ser repartido em lotes, conforme projeto já aprovado pela Prefeitura. Ora, se aplicarmos os requisitos da hipótese legal ao caso NOGUEIRA, já tem repetido em vários de seus escritos a metáfora do espelho, que também se encontra na obra de HENSEL. Uma coisa diante do espelho reproduz nele sua imagem, *dm*

Acórdão nº 105-0.914

como que se inserindo no espelho. Assim o fato deve refletir-se perfeitamente da norma (princípio da adequação) para que ocorra o chamado fato gerador. É isto o que se deve observar no caso em julgamento.

Em primeiro lugar, a autuada não alienou lotes de um loteamento como alega a fiscalização, mas uma área de terre no, embora sujeita a futuro loteamento. De acordo com o auto de infração, a autuada ficara equiparada à pessoa jurídica no dia 10.09.80, quando alienou lotes que lhe pertenciam a uma empresa imobiliária. Se abrirmos o processo às fls. 16 encontraremos o contrato que teria motivado a equiparação, no qual, no entanto, se lê o seguinte:

".... portanto lhe venderam uma área de nossa propriedade situada na Praia do Gonzalo, a trás do loteamento Jardim Oceânia, no Município de João Pessoa, com área de 6.85 ha., designado sob nº 03 na planta do remanescente da propriedade "Boi são" ou "Ribamar", havido por herança no Inventário de Isidro Gomes da Silva, área essa registrada no Cartório de Imóveis da Zona Norte, da Comarca desta Capital, sob o nº 20.909, às fls. 09, no livro 3/T, em data de 11.01.71, achando-se a mesma juntamente com outros terrenos constantes do mesmo inventário loteada sob a denominação de Jardim Oceânia IV, correspondendo a faixa ora vendida a cinco quadras, contendo 74 lotes e uma área verde, designada sob nº ..."

O que se vê, portanto, é que a interessada vendeu à imobiliária uma área registrada no Registro de Imóveis como á rea, e não como loteamento, eis que só possuía um número de regis to (que equivale à matrícula). O fato de estar dividida em lotes é circunstância que não vem ao caso, pois os lotes só existiam nu ma planta que apenas fora aprovada pela Prefeitura, mas que ainda não tinha sido devidamente registrada.

A circunstância de a autuada e seu marido tem pas sado procuração para a imobiliária assinar escrituras definitivas de compra e venda, e contratos de promessas de compra e venda de dm

Acórdão nº 105-0.914

uma área de sua propriedade designada sob o lote nº 3, na planta do remanescente da Propriedade "Boi só" ou "Ribamar", conforme doc. de fls. 18, é circunstância que se explica para maior garantia do negócio, pois a imobiliária poderia vender os lotes não só jure proprio como também por mandato. Isto sem contar outras formalidades para a execução de loteamento como a de o loteador de ter a propriedade nos dois anos anteriores etc. De qualquer forma, à autuada se atribui a venda de uma área e à imobiliária a venda de lotes que se acham potencialmente nessa área.

Se examinarmos os requisitos do § 1º do art. 6º do Decreto-lei nº 1.381/74, veremos que não se realizou a hipótese legal em todos os seus elementos. Se, como foi acentuado, a autuada não alienou lotes, mas uma área com relação à qual havia um projeto de loteamento já aprovado, não há que se falar em alienação antes do registro. Por outro lado, não há qualquer prova, nos autos, de que a autuada tivesse promovido a execução de loteamento. Ao se reportar a execução, o texto legal exige a efetivação do parcelamento do solo, pois alguém só poderá vender um lote se este estiver delineado no solo, ainda que de modo rústico, com a poio em simples marcos fincados no terreno. Enquanto o lote só es tiver no planejamento, ainda que já aprovado pela Municipalidade, não se pode falar em execução de loteamento. É necessário, também, que o loteador efetue a venda dos lotes antes do registro do empreendimento, mas, como se viu, a interessada não vendeu lotes e sim uma área na qual seria realizado um loteamento. Quando a lei determina que haverá equiparação se a pessoa física iniciar a alienação dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo que es tipula, supõe que a pessoa realmente promova a execução do loteamento, ainda que venda todos os lotes de uma só vez. A execução do loteamento é tão importante, que o dispositivo supõe que a equi paração ocorra se a alienação dos lotes se der antes de decorrido certo prazo a partir da data da "aceitação das obras". Em outras palavras, enquanto o empreendimento está apenas no papel, como foi o caso presente, não há que se falar em loteamento de fato.

A maior prova de que, no caso presente, não se po- *dm*

Acórdão nº 105-0.914

de pensar em loteamento de fato é a verificação da dificuldade em contrada pelo fisco em proceder ao arbitramento. Com efeito, se a equiparação ocorreu em 10.09.80, o arbitramento do lucro deveria ter sido feito com base na Portaria Ministerial nº 22/79, segundo a qual as empresas imobiliárias terão seus lucros apurados deduzindo-se da receita total o valor do custo do imóvel devidamente comprovado, corrigido monetariamente. Ora, como não houve obras para a execução do loteamento, o custo seria, apenas, o valor da partilha. Seria inconcebível apropriar-se a cada lote uma parte da receita, sem se apropriar, por igual, o custo das obras de infra-estrutura. A tributação, no caso, seria meio de punição do contribuinte, e não dever de ofício em razão da ocorrência do fato gerador. A consideração da receita no montante de Cr\$ 21.000.000,00 contra um custo corrigido de apenas Cr\$ 66.933,00 é punição, e não tributação. A circunstância de a proprietária ter alienado a área, dizendo-se legítima proprietária do loteamento Jardim Oceânia IV, ao qual a área vendida pertence, não é motivo para equiparação, pois o que importa, conforme ficou acentuado acima, é a execução do loteamento.

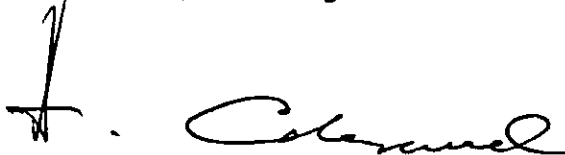
Diz a fiscalização que a autuada participou do loteamento Jardim Oceânia IV composto pelas áreas provenientes de heranças, que os outros herdeiros alienaram, sendo que a partir de 1972 já se realizavam as vendas dos lotes que, depois, foram incorporados ao projeto do loteamento. Ora, se já desde 1972 havia venda de lotes, o loteamento de fato não poderia equiparar as pessoas físicas alienantes, uma vez que naquele tempo a alienação de lotes de um loteamento de fato não conduzia à equiparação. É princípio consagrado em todas as legislações o de que os fatos são regidos pela lei vigente no tempo em que os mesmos ocorreram. Ora, se só a partir de 1975 é que os loteamentos de fato passaram a ser considerados para efeito de equiparação, os loteamentos realizados em 1972 estariam fora da hipótese legal. De qualquer forma, como esta parte não está devidamente comprovada nos autos, não a tomo em consideração, mesmo porque a autuada não executou loteamento anteriormente, já que os lotes vendidos em 1972 seriam de propriedade de outro herdeiro. 

Acórdão nº 105-0.914

Em conclusão, sendo vendida como uma só área, e não como loteamento, a operação não motivou a equiparação, uma vez que esta área foi havida por herança, e não adquirida mediante a aquisição derivada comum. O que houve foi mera sucessão e não aquisição de imóvel que veio a ser vendido pela herdeira e, neste caso, a lei aplicável é a do art. 5º, § 1º, do Decreto-lei nº 1.381/74, segundo o qual não serão computadas as alienações de imóveis havidos por herança ou legado.

Pelo exposto, sou pelo não acolhimento das preliminares de conexão e de coisa julgada, e, no mérito, pelo provimento do recurso. dr

Brasília-DF., 02 de julho de 1984



ANTONIO DA SILVA CABRAL - RELATOR