



MINISTÉRIO DA FAZENDA

DSF.

Sessão de 10 de maio de 1984.

ACORDÃO Nº 105-0.866

Recurso nº : 87.517 - IRPJ - EXS: DE 1977 a 1979 e 1981

Recorrente : ALEXANDER MILETIC (EMPRESA INDIVIDUAL)

Recorrido : DELEGADO DA RECEITA FEDERAL EM SÃO PAULO - SP

EMPRESA INDIVIDUAL - Incorporação de Prédio em Condomínio - Se os documentos de que trata o artigo 32, da Lei nº 4.591, de 16.12.64, foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis competente até 31.12.75, e não foram formuladas exigências pelo respectivo titular, considera-se efetivado o seu arquivamento e que esses documentos estão aptos para registro, ainda que este venha a receber data posterior.

- Configurada essa hipótese, e satisfeitas as demais condições fixadas no parágrafo único do artigo 115, do RIR/80, fica excluída a equiparação da pessoa física à pessoa jurídica, pela prática de operação imobiliária caracterizada pela incorporação de prédio em condomínio.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por ALEXANDER MILETIC (EMPRESA INDIVIDUAL),

ACORDAM os Membros da Quinta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, em DAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Pedro Martins Fernandes e Antonio da Silva Cabral que votaram por dar provimento parcial, para determinar que, nos exercícios de 1977 a 1979, o arbitramento seja efetuado pela aplicação do coeficiente de 15%.⁹⁴

Sala das Sessões, em 10 de maio de 1984

PEDRO MARTINS FERNANDES

PRESIDENTE

MARINHO MENDES DOMENICI

RELATOR

VISTO EM LAURO DOEHLER

PROCURADOR DA
FAZENDA NACIONAL

SESSÃO DE: 02 JUL 1984

RECURSO DA FAZENDA NACIONAL RP/105-0.010

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: Francisco de Faria Pereira, Digésio Gurgel Fernandes, Carlos Roberto Monteiro Bertazi, Hugo Teixeira do Nascimento e Oswaldo Sant'Anna. *gr*

DECISÃO DA CÂMARA SUPERIOR DE REC. FISCALS:

O presente acórdão foi mantido pela C.S.R.F. através do acórdão nº CSRF-01-0.578. de 25/10/85. a seguir transcrito: "Acordam os Membros da Câmara Superior de Recursos Fiscais, por unanimidade de votos, Negar Provimento ao recurso especial nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado."

PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

(5ª CÂMARA)

EM 25 / 10 / 85

M.

Chefe da Secretaria



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO N.º 0810/000.201/82-38

RECURSO N.º: 87.517

ACÓRDÃO N.º: 105-0.866

RECORRENTE: ALEXANDER MILETIC (EMPRESA INDIVIDUAL)

R E L A T Ó R I O

ALEXANDER MILETIC, EMPRESA INDIVIDUAL, jurisdição-
nada da Delegacia da Receita Federal em São Paulo, S.P., cidade
onde mantém sua sede, regularmente inscrita no C.G.C. do M.F. sob
nº 49.876.014/0001-62, não conformada com a decisão da autoridade
singular que negou provimento à sua impugnação apresenta - na for-
ma prescrita no artigo 33, do Decreto 70.235/72 - recurso voluntá-
rio endereçado a este Pleno Administrativo objetivando a reforma
do "decisum" recorrido.

A ação fiscal se lastreia no Auto de Infração que
assim consigna, "verbis":

"O contribuinte acima qualificado ficou
equiparado à empresa individual por ter promo-
vido a incorporação do "Edifício Sandra", lo-
calizado em São Paulo, na Avenida Serafim Gon-
çalves, 32.

Embora equiparado à pessoa jurídica, o
referido contribuinte deixou de atender as
obrigações estipuladas no art. 9º, § 1º e §
2º do Decreto-lei nº 1.381 de 23.12.1974, ra-
zão pela qual se procede ao lançamento ex-
-officio do tributo com base no lucro arbitra-
do, na forma do que dispõe o art. 149 do De-
creto 76.186/75 e o art. 399, inc. I do Decre-
to 85.450/80 e a Portaria M.F. nº 22/79, em

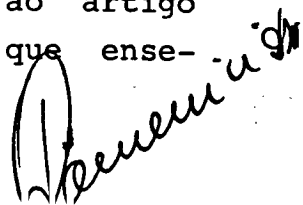
Acórdão nº 105-0.866

seu item III, letra c. Os quadros anexos, que ficam fazendo parte integrante desse auto, de monst^ram a apuração do lucro tributável do Im^posto de Renda devido e dos acréscimos legais cabíveis. Dessa forma, o contribuinte em epígrafe infringiu os arts. 98, inciso III, 101, 102, 103 e incisos de I a IV e parágrafo único, 115, 116, 118 e art. 120, sujeitando-se assim à multa do art. 728, inciso II, tudo do Regulamento do Imposto de Renda (Decreto nº 85.450/80)."

Os exercícios fiscalizados foram de 1977, 1978, 1979 e 1981, apurando-se as bases tributáveis de Cr\$ 3.409.290,00, Cr\$ 2.100.000,00, Cr\$ 3.356.951,00 e Cr\$ 2.269.670,00, respectivamente.

Aos 20 de abril de 1982 a apelante é notificada do lançamento e aos 19 de maio daquele ano apresenta sua impugnação, salientando que:

- a - segundo a fiscalização a equiparação da pessoa física a pessoa jurídica decorreu da construção do Edifício Sandra, localizado na Av. Serafim Gonçalves, nº 32;
- b - a incorporação imobiliária foi registrada no 12º Registro Imobiliário de São Paulo - S.P., sob nº 1434, em 12 de fevereiro de 1976, tendo sido protocolizado o pedido aos 20 de novembro de 1975;
- c - ainda segundo a fiscalização " a protocolização do pedido de registro de loteamento de terreno no Cartório competente não produz os efeitos do arquivamento da documentação" (AD (N) CST 30/76);
- d - teria ocorrido também infringência ao artigo 115 e parágrafo único do RIR/80, o que ense-



jou a equiparação;

e - não concorda com as conclusões da fiscalização quanto ao enquadramento legal pois, vigia à época das operações citados o RIR/75 e a ma téria em foco está tipificada em seu artigo 101, inciso II;

f - esta disposição teve sua origem no Decreto-lei 1.381/74, artigo 3º, "sendo que o artigo 6º desse Decreto-lei foi introduzido no § 9º do mesmo artigo 101" já citado;

g - o disposto no § 5º, do artigo 6º, do Decreto-lei 1.381/74, foi consolidado no § 14, do ar tigo 101 do RIR/75;

h - provou ter cumprido as exigências constantes da norma legal acima aludida o que, redunda, na não equiparação, ou seja:-

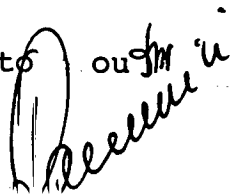
h.1- a aquisição do terreno é anterior a 01.01.1975;

h.2- a aprovação de projeto e respectivo Alva rã de Construção data de 12.11.74;

h.3- no biênio e no triênio anteriores a 01.01.75 não promoveu incorporação imobi liária nem loteamento, respectivamente;

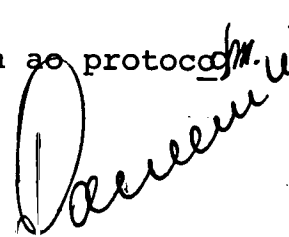
h.4- aos 26 de novembro de 1975 depositou em Cartório, para arquivo, os documentos exi gidos pela Lei 4.591/64 logo antes do termo final, 31.12.75;

h.5- não efetuou nenhum outro loteamento ou ou



incorporação;

- i - a dúvida paira sobre a expressão "arquivamento" constante da letra "d" do § 14, do artigo 101, do RIR/75, que não se confunde com a palavra "registro" de que trata o artigo 188, da Lei 6.015, de 31.12.73, com a redação dada pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975;
- j - a expressão "arquivamento" é da Lei 4.591 de 16.12.64, conforme consignado no parágrafo 6º, do Artigo 32;
- k - segundo aquela legislação, depositado o Memorial de Incorporação no Cartório o Oficial Registrador terá 15 (quinze) dias de prazo para analisá-lo e fazer as exigências e, satisfeitas estas, fornecerá, em 15 (quinze) dias, certidão do registro;
- l - na hipótese vertente, o depósito do Memorial foi aos 20 de novembro de 1975 e, como não houve exigência, a certidão do arquivamento deveria ter sido expedida até 05 de dezembro de 1975, o que não se verificou;
- m - a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015), promulgada aos 31 de dezembro de 1973, face à sua inaplicabilidade veio a ser alterada, ocorrendo nova promulgação aos 30 de junho de 1975 com vigência a partir de 1º de janeiro de 1976;
- n - a nova lei não fala em "arquivamento", porém, usa, em seu artigo 191, a expressão "registro";
- o - esta nova legislação deu relevância ao protocolo



lo, em seus artigos 182 a 184; face à preferência dos atos registrais consoante sua pro tocolização;

p - "registro" e "arquivamento" não podem ser, portanto, a mesma coisa pois, em assim sendo, os 30 (trinta) dias de prazo entre a "proto colização" e o "registro" "teríamos uma redução do prazo final de entrega dos documentos, a fim de se poder conservar os 30 (trinta) dias de prazo para o registro, que seria, então o arquivamento";

q - acredita ser a entrada do Memorial em Cartório o arquivamento desses documentos, para os quais a Serventia Imobiliária teria um pra zo de 30 (trinta) dias para "registrar", "provi dência essa mais burocrática do que necessári a, pois a primeira providência seria, reál- mente à principal".

E concluindo o seu arrazoadado assim aduz, "verbis":

"Interpretar diferentemente seria pretender obrigar o Cartório a registrar imediatamente os documentos quando estes tivessem sido entregues no último dia do prazo, no caso, o dia 31 de dezembro de 1975.

Não seria porém, de se aceitar que uma Lei fiscal possa ser interpretada de maneira tal que reduza um prazo que ela mesma estabeleceu, ou venha a obrigar alguém a executar um trabalho no mesmo dia quando outra Lei, o que deve ser obedecida, pois é específica, gara nte-lhe um prazo de 50 (cinquenta) dias para executá-lo.

Com as razões anteriormente expostas, verifica-se que o Ato Declaratório (Normativo) CST 30/76, excedeu-se na interpretação da expressão "arquivamento" e com isso, antecipando o esgotamento de um prazo final estabelecido

Da Silva

Acórdão nº 105-0.866

do por Lei."

Pede, por último, o cancelamento do Auto de Infração e o arquivamento do processo.

Aos 04 de março do ano pretérito, a autoridade "a quo" profere seu julgamento, o qual ficou assim ementado:

"IMPOSTO DE RENDA - PESSOA JURÍDICA
EXERCÍCIOS: 1977, 1978, 1979 e 1981

O contribuinte - Pessoa Física - equipara-se à Pessoa Jurídica a partir da data do arquivamento da Incorporação de Edifício, no Cartório de Registro de Imóveis, ainda que, a Escritura de Especificação e Convenção de Condomínio tenha sido lavrada antes de 1º de janeiro de 1975."

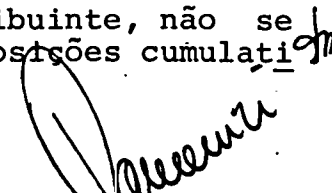
O seu decisório lastreou-se nas seguintes considerandas:

"Considerando que, o contribuinte, ao proceder o registro da incorporação do Edifício Sandra, localizado em São Paulo, à Avenida Serafim Gonçalves, 32, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital - em 12 de fevereiro de 1976, sob o nº 1434, ficha 01, do Livro 02 - Registro Geral, efetivamente equiparou-se à Pessoa Jurídica;

Considerando que o procedimento fiscal em contra amparo nas disposições legais contidas no Decreto-Lei nº 1381, de 13 de dezembro de 1974, artigo 3º item II, as quais foram reproduzidas no Regulamento do Imposto de Renda Decreto nº 76.186/75 e Decreto nº 85.450/80.

Considerando que, para os efeitos legais a equiparação da Pessoa Física à Pessoa Jurídica, ocorre precisamente na data do Registro da Incorporação de Edifício em Condomínio, sendo irrelevante, a lavratura em data anterior, de escritura de Instituição e Especialização de Condomínio, de que trata o artigo 9 da Lei nº 4591/64 (fls. 34/42).

Considerando que, o contribuinte, não se enquadrou nas condições e disposições cumulati



vas previstas no § 14 do artigo 101, do RIR
Decreto nº 76.186/75, uma vez que a incorpora
ção foi registrada em 12 de fevereiro de 1976
(fls. 43);

Considerando tudo o mais que do processo consta, tomo conhecimento da incorporação apresentada, por tempestiva, para julgar procedente a ação fiscal, mantendo o lançamento de fls. 122."

Aos 12 de abril daquele ano, 1983, a apelante toma ciência da decisão que mantém a ação fiscal e aos 03 de maio, do mesmo ano, apresenta seu recurso voluntário, e as razões apresentadas são as mesmas que figuraram na impugnação.

Aos 26 de setembro do ano pretérito a recorrente
adita o seu recurso e traz novos elementos à colação.

Esclarece, então, que:

- a - como a fiscalização lhe solicitou apenas os elementos referentes ao "Edifício Sandra" acreditou ter ocorrido a equiparação exclusivamente neste empreendimento;
- b - como não se faz alusão a infração ao disposto nas letras "a", "b", "c" e "e" do § 5º, do Artigo 6º do Decreto-lei 1.381, conclui-se que a suposta infração somente se verificou contra a letra "d" da mesma norma legal;
- c - o Ato Declaratório (Normativo) CST nº 30/76, no qual se baseou a autuação trata apenas de loteamentos e não de incorporações imobiliárias;
- d - tal fato decorre de procedimentos registrais diversos para um instituto e para outro. *dm*

Давид

Acórdão nº 105-0.866

A seguir analisa as normas de regência aplicáveis aos Registros Imobiliários, Título V, Artigos 178 e seguintes, do Decreto 4.857 de 09.11.39, pretendendo demonstrar que não tratam do arquivamento de Memorial de Incorporação, exceção ao Art. 249 que considera, para fins de "transcrição", cada apartamento uma unidade autônoma não fazendo, contudo, nenhuma alusão à constituição e registro de incorporação de condomínio.

Enumera também considerações sobre o Decreto nº 5.318 de 29.02.40 que alterou o Decreto 4.857 de 09.11.39, sem nada acrescentar à matéria.

Aduz que com a edição da Lei 4.591/64 é que se criou a obrigatoriedade do arquivamento no Registro de Imóveis do Memorial de Incorporação para poder se comercializar as unidades em construção.

Salienta, ainda, que com a entrada em vigor, em 01.01.76, da nova lei de Registros Públicos alterou-se substancialmente as normas registrais passando cada unidade imobiliária a ter uma matrícula própria.

Reproduz ensinamentos do tratadista Antonio Cesar Paluzo que pretende, consolidem suas razões.

Assevera que protocolizou a documentação exigida aos 19 de dezembro de 1975 e que não houve exigência. Portanto o arquivamento ocorreu na própria data da entrega que figura no protocolo oficial.

Transcreve, inclusive, os conceitos do mestre Walter Cineviva, um dos nossos maiores estudiosos da matéria e autor de uma das obras mais completas sobre o Direito Registral Brasileiro.

Esclarece que face à legislação de regência vigente, cumpriu "cabal e irrepreensivelmente a exigência contida na Lei Fiscal para NÃO SE VER EQUIPARADO A EMPRESA INDIVIDUAL"

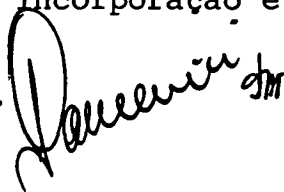
Deceiva

Acórdão nº 105-0.866

Pede, então, sejam anulados os lançamentos.

Traz à colação Certidões da 12ª Serventia Imobiliária de São Paulo - S.P., que comprovam suas alegações quanto à protolização do Memorial de Incorporação e registro da Incorporação.

É o relatório.



Acórdão nº 105-0.866

V O T O

Conselheiro MARINHO MENDES DOMENICI, relator

Pressupostos processuais atendidos. Recurso tempestivo "ex vi" do disposto no Artigo 33, do Decreto 70.235/72. Representação da apelante na forma prescrita em lei.

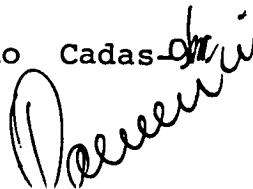
Objetiva o presente litígio esclarecer se assiste ou não, ao apelante, o direito de gozar do benefício estatuído no parágrafo único, do Artigo 115 do RIR/80, que consolidou as disposições do artigo 6º, § 5º, do Decreto 1.381/74, constantes anteriormente do § 14º, do artigo 101, do RIR/75, já que o registro da incorporação imobiliária data de 12 de fevereiro de 1976, embora os documentos exigidos pelo Art. 32, da Lei 4.591/64, tenham sido depositados, para arquivo na 12ª Serventia Imobiliária, aos 19 de dezembro de 1975.

A prevalecer o entendimento da fiscalização ter-se-ia infringido o disposto na letra "d", parágrafo único, do Artigo 115, do RIR/80, que determina:

"obtenha o arquivamento da documentação do empreendimento no Registro Imobiliário dentro do prazo de 12 (doze) meses consecutivos contados da mesma data " (31.12.75).

De início pretendo registrar que me parece impertinente a inscrição "ex officio", no Cadastro Geral de Contribuintes -C.G.C., do apelante, vez que a matéria que acarreta a equiparação da pessoa física à jurídica ainda não exauriu as instâncias administrativas. Ora, se vier a merecer reforma a decisão de primeiro grau, cancelada estará a inscrição "ex officio". Contudo durante o intervalo de tramitação do feito, ao contribuinte se impõe uma gama de ônus desnecessários e indevidos pois, se mantida a equiparação, seus efeitos seriam retroativos à data da efetivação da paridade.

Quero crer, desta forma, que a inscrição no Cadas



Acórdão nº 105-0.866

tro Geral de Contribuintes é providência a que se deverá ser imposta ao apelante, após o julgamento deste recurso, caso venha a ser improvido.

Superado este particular pretendo enfocar no meu voto a matéria objeto da lide propriamente dita.

À época da ocorrência do fato gerador da equiparação, ano de 1975, os registros públicos estavam, ainda, sob a égide do Decreto 4.857, de 09 de novembro de 1939 e alterações posteriores, embora já editada a Lei nº 6.015 que só passaria a reger a matéria a partir de 01 de janeiro de 1976.

Os artigos 178 e seguintes daquele Decreto 4.857 enumeravam os atos que deveriam ser levados a registro, expressão adotada pela legislação atual, já que anteriormente a norma falava em transcrição, inscrição e averbação.

Os atos condominiais eram, à época, objeto de inscrição ou averbação no Registro Imobiliário, dependendo do caso..

Com a edição da Lei 4.591, de 16 de dezembro e 1964, criou-se para o incorporador a obrigação de, anteriormente à comercialização das unidades autônomas em construção, arquivar na Serventia Imobiliária à qual estivesse jurisdicionado o lote de terras, um elenco de documentos, rotulado de Memorial de Incorporação. Tal providência objetiva resguardar os futuros adquirentes quanto à provável aquisição para se certificassem da livre disposição do bem, inexistência de ônus reais ou pessoais sobre o imóvel, gravames sobre o imóvel e a pessoa do incorporador inclusive de natureza fiscal e previdenciária, tipo de edificação, materiais a ser utilizados, áreas adquiridas e respectiva fração ideal de terreno.

Tudo isso é tipificado no Artigo 32 daquele diploma legal, alterado pelo parágrafo único do artigo 10 da Lei 4.864 de 29 de novembro de 1965, cujo "caput" assim edita: 

"O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no Cartório Competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a - (Art. 32 da Lei 4.591/64)."

Cumprida tal obrigação pelo Incorporador, o Oficial Registrador passa à análise dos documentos e achando-os conforme determina se processe o arquivamento deles e se faça, ato contínuo, a inscrição do Memorial de Incorporação (grifo meu) porquanto a documentação ofertada atendeu ao comando legal.

Caso a documentação ofertada não se apresentasse como determina a lei o Oficial, num prazo de 15 (quinze) dias, fará as exigências compatíveis e após o atendimento destas procederá ao arquivamento e posterior inscrição do Memorial de Incorporação como já salientado.

A Lei 6.015, que alterou a sistemática registral e criou a matrícula imobiliária adotou apenas as expressões registro e averbação não mais existindo a inscrição.

Ora, as averbações são atos que visam esclarecer determinados fatos supervenientes ao registro, ou à transcrição e inscrição-tratamento da legislação anterior. Desta forma está patenteado que a palavra registro passou a englobar as anteriores transcrição e inscrição.

Hoje os Memoriais de Incorporação são objeto de registro e não mais de inscrição, segundo reza o artigo 167 da Lei nº 6.015, "verbis":

"Art. 167: No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro;

1)

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio ..."



Acórdão nº 105-0.866

Cumpra, então, salientar que há no procedimento registral do Memorial de Incorporação as fases do depósito do memorial para registro, seu arquivamento caso não ocorra exigências ou a formular, estas caso existam, para que se proceda ao arquivamento e a confecção do registro propriamente dito.

Por ocasião do depósito do Memorial em Cartório o mesmo é protocolizado em Livro Próprio para assegurar o direito de prioridade do título e preferência do direito real.

Assim edita a norma:

"Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação (Art. 182, Lei nº 6.015)."

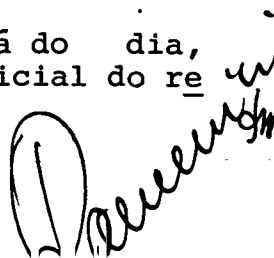
Assim doutrina René Morel, citado por Serpa Lopes:

"a posição dos direitos inscritos e transcritos (registro na nomenclatura atual), em relação a um imóvel, susceptíveis de entrarem em conflito entre si, fica necessariamente fixada pela ordem das prenotações no Protocolo, situação que se impõe por se harmonizar com um bom sistema de publicidade imobiliária, e que, além disto, aparece como uma consequência do princípio do nascimento do direito real, a partir da data da sua inscrição (hoje registro)." (Serpa Lopes - Tratado dos Registros Públicos 1ª vol. pag. 94).

E é por estas razões que em todos os títulos encaminhados a registro é reproduzido, por imperativo legal, o número de ordem respectivo e a data de sua apresentação.

Tal fato também decorre do preceito maior contido no Código Civil Pátrio que assim edita em seu artigo 534:

"Art. 534 - A transcrição datar-se-á do dia, em que se apresentar o título ao oficial do registro"



gistro, e este o prenotar no protocolo."

Por aí se denota, no dizer de Clóvis que "o protoco
lo é a chave do registro".

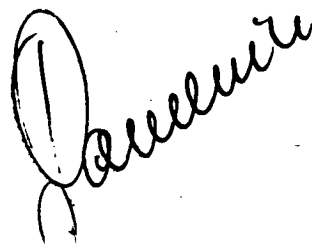
Tal princípio consagrado em nossa lei civil o é tam
bém nos Códigos Civis Portugueses e de Zurich, artigos 956 e 120,
respectivamente.

Assim comenta a matéria o genial civilista Clóvis
autor de nossa Lei Civil:

"Protocolo é o livro em que o oficial toma
apontamento dos títulos, que lhe são apresenta
dos para as formalidades da inscrição, trans-
crição ou averbação. O dec. de 02 de maio de
1890, art. 23, que assim o definia, considera-
va-o, nesse mesmo artigo, a chave do registro.
O reg. nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928,
art. 178, reproduz o mesmo dispositivo e assim
o atual regulamento dos registros públicos, de
creto nº 4.857, de 09 de novembro de 1939, com
as alterações feitas pelos decretos números
5.318, de 1940 e 5.553, do mesmo ano, art. 183.

Apresentado o título para a transcrição, o
oficial apontará, no protocolo, a data da sua
apresentação e o número de ordem, que lhe ca-
be, e, no título, anotará essa data e o núme-
ro..." (grifo do relator).

Como o trabalho nas Serventias Imobiliárias muitas
vezes é sobrestado face à formulação de exigências e dúvidas susci
tadas, que demandam tempo para serem saneadas ou julgadas, o ofi-
cial registrador ficava muitas vezes com os livros próprios em
aberto já que, como determina o Código Civil, a data do registro
(terminologia atual) deve ser a mesma do protocolo, os títulos le-
vados a registro passaram a consignar não só a data do protocolo
porquanto seria única, mas também a do efetivo ato cartorário do
registro, não obstante os direitos do apresentante do título vi-
giam a contar da data da protocolização. JM



Acórdão nº 105-0.866

É magistral o ensinamento do grande tratadista português Luiz da Cunha Gonçalves, em sua obra "Tratado de Direito Civil" em comentário ao Código Civil Português 2ª edição atualizada e aumentada e 1ª edição Brasileira, Volume V, tomo II, pg. 724, "verbis":

"Os registos devem ser feitos pela ordem inalterável da apresentação dos títulos no Diário; excepto os averbamentos, que se podem fazer sem a observância do seu número de ordem, salvo se estiver requerido outro acto, que obste a que o averbamento se faça (cit. Código art. 186).

A prioridade das inscrições não é, pois, em rigor, determinada pela data do dia em que são feitas, como se diz no Art. 956 deste Código, que as supõe feitas no mesmo dia em que são requeridas, o que é materialmente impossível nas Conservatorias de regular movimento. O Código do registo predial, em diversos artigos, até prevê que o serviço esteja atrasado; e os registos podem, assim, realizar-se muitos dias depois de requeridos. Essa prioridade, por isso, é determinada pela data da apresentação no Diário, pois outra data não podem ter as inscrições, como veremos; e consideram-se como feitas na mesma data as que foram requeridas no mesmo dia." (grifos do autor).

Washington de Barros Monteiro assim ensina no volume que trata do Direito das Coisas:

"Acrescenta o art. 534 que "a transcrição datar-se-á do dia em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo". A escrituração no registro de imóveis realiza-se por intermédio de vários livros, entre os quais avulta o protocolo, que constitui a chave do registro geral e se destina ao apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para serem registrados (Lei nº 6.015 de 31.12.1973, art. 174). Em tais condições, apresentado um título para registro começara o oficial por apontá-lo no protocolo, mencionando-lhe a natureza, nome do apresentante, data da apresentação e número de ordem. Em seguida, depois de sua conferência, achando-o devidamente formalizado procederá o oficial ao respectivo registro no livro nº 2 "Registro

Princípios

Acórdão nº 105-0.866

Geral". Pois bem, de acordo com o art. 534, embora esse registro se faça dias depois, contar-se-á a respectiva data da prenotação inicial do serventuário no protocolo. Havendo duas transcrições do mesmo imóvel, prevalece a mais antiga, enquanto não invalidada por ação competente."

Por oportuno esclarecer que a lei 4.591/64, em seu artigo 32 não usa os vocábulos registrar ou inscrever, mas sim "arquivar".

Igual tratamento mereceu a Norma Fiscal, senão vejamos:

"Art. 6º - Nos termos do inciso III, do artigo 3º, serão equiparadas a pessoas jurídicas, em relação às incorporações imobiliárias ou loteamentos com ou sem construção cuja documentação seja arquivada no Registro Imobiliário a partir da data da vigência deste Decreto-lei

§ 5º - Não se aplicará o disposto no "caput" deste artigo à pessoa física que assumir a iniciativa e a responsabilidade da incorporação imobiliária ou loteamento de terreno, desde que, cumulativamente, satisfaça às seguintes condições:

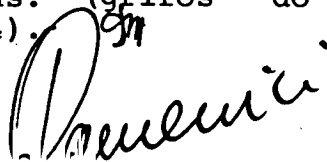
a - tenha contratado a aquisição do terreno antes da data da vigência deste Decreto-lei;

b - tenha requerido à autoridade administrativa competente, antes dessa mesma data, a aprovação de projeto de construção ou de loteamento, no caso de não haver, à época da aquisição do terreno, projeto aprovado ou em tramitação;

c - não tenha promovido nenhuma incorporação nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores ou nenhum loteamento nos trinta e seis meses imediatamente anteriores àquela data, conforme o caso;

d - obtenha o arquivamento da documentação do empreendimento no Registro Imobiliário dentro do prazo de doze meses consecutivos contados da mesma data;

e - promova apenas um único empreendimento de cada uma dessas duas categorias." (grifos do relator) (Decreto-lei 1.381/74).



Acórdão nº 105-0.866

Como se constata a terminologia usada é arquivamento.

Por aí também se denota que arquivamento e registro não são atos simultâneos. Se o objetivo da legislação regencial fosse equipará-las não teria usado arquivamento, mas sim registro.

Mestre Aurélio ensina que arquivamento é "ato ou efeito de arquivar".

Ora, depositado o título em Cartório, feita a sua análise e não constando exigência está ele apto a ser arquivado pois são os documentos que instruem o título - Memorial de Incorporação - que ficarão arquivados à disposição de terceiros e, fundado nos elementos constantes do Memorial, é que o Oficial procederá o seu registro.

Desta forma, quero crer, o arquivamento é ato que precede ao registro.

No caso em tela, o apelante depositou em Cartório o Memorial, aos 19 de dezembro de 1975, o Sr. Oficial os analisou e face a não formulação de exigência, determinou o seu arquivamento para o conseqüente registro, conforme se depreende do exame da certidão de fls. 159.

Ora, se houvesse exigência e não fosse atendida a tempo hábil, não constaria da certidão de fls. 159, a data de 19.12.75, mas outra posterior a 1975 pois a prenotação do título cairia face ao disposto no Artigo 205, da Lei 6.015.

Não bastassem tais elementos que por si só já ensinam a reforma do "decisum" recorrido, saliento que, a Lei 6.015, entrou em vigor em 01.01.1976. Com o seu advento foram introduzidas substanciais modificações nos atos registrais, já que o imóvel passou a ter sua matrícula própria e nela são lançados todas as ocorrências que envolvem o bem, tais como promessa de compra e venda, hipoteca, penhora, arresto, sequestro, compra e venda, incorporação imobiliária, averbação de construção, convenção de condomínio

P. Queiroz

Acórdão nº 105-0.866

etc., recebendo cada um destes atos a forma de registro (R) ou averbação (AV), conforme o caso.

Assim sendo, é perfeitamente justificável que o oficial postergasse o registro para após a entrada em vigência da nova lei pois, em caso contrário, teria um trabalho dobrado, qual seja o de inscrever o Memorial já que depositado na regência da Lei antiga para, dias após, promover o seu registro, em substituição à inscrição, e confeccionar a matrícula individual para cada uma das unidades autônomas criadas com a Incorporação. Como a lei lhe faculta a prorogação de prazo para registro, se valeu deste expediente, o que aliás é perfeitamente compreensível, além do que foi utilizado pela totalidade de Serventias Imobiliárias. Faço tal afirmativa porquanto advogo na área e, como participante de vários congressos promovidos pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB - entidade que congrega os oficiais de Registro de Imóveis do país, tive a oportunidade de presenciar depoimentos que tais, daí o meu testemunho.

Assim sendo, entendo que foi cumprida a exigência fiscal, constante da letra "d" do § 5º, do Artigo 6º, do Decreto-lei 1.381/74, consolidado nos RIR 75 e 80.

Acredito ter demonstrado de maneira clara que a ação fiscal está infirmada pelo disposto no Código Civil, na Lei 4.591/64 e legislação posterior, e na letra "d" do § 5º do Artigo 6º, do Decreto-lei 1.381/74, pois se o objetivo da legislação fiscal fosse tornar sinônimos os vocábulos "registrar e arquivar", no que acredito, pelos motivos já expostos, ainda assim consoante o Código Civil o ato registral deve ser considerado, para todos os efeitos, a contar da data da prenotação do título.

Ressalto, ainda, que este Conselho já analisou matéria idêntica e o recurso interposto pelo contribuinte foi provido à unanimidade, conforme consta do Acórdão 102.19.215, da 2ª Câmara e que teve por relator o brilhante Conselheiro, atual Procurador da República, Dr. Wagner Gonçalves - a quem peço vênias aos ilustres coordoadores



Acórdão nº 105-0.866

legas para render meu preito, cuja ementa se transcreve:

"INCORPORAÇÃO - EQUIPARAÇÃO DE PESSOA FÍSICA À PESSOA JURÍDICA. EXCLUSÃO.

O contribuinte não será equiparado à pessoa jurídica se comprovar que adquiriu o terreno antes de 1º de janeiro de 1975; que o projeto de incorporação estava aprovado antes dessa mesma data; que não promoveu nenhum outro empreendimento nos vinte quatro meses imediatamente anteriores e que o arquivamento dos documentos no Cartório Competente se deu antes da referida data. Inteligência do § 5º, do art. 6º, do Dec.lei 1.381/74. Recurso provido."

Por todos estes argumentos expendidos é que conheço do recurso por tempestivo para, no mérito, dar-lhe provimento.

É o meu voto. *dm*

Brasília-DF., 10 de maio de 1984

Marinho Mendes Domenici
MARINHO MENDES DOMENICI - RELATOR