



MINISTÉRIO DA FAZENDA

DSF

Sessão de 06 de junho de 1984.

ACORDÃO Nº 105-0.893

Recurso nº : 85.445 - IRPJ - EXS: DE 1978 a 1981

Recorrente : EMÍLIO PETERLEVITZ (EMPRESA INDIVIDUAL)

Recorrido : DELEGADO DA RECEITA FEDERAL EM LIMEIRA - SP

EMPRESA INDIVIDUAL - Loteamento - Não pode ser equiparado, à pessoa jurídica, a pessoa física que outorgou procuração para a alienação da gleba toda, se o mandatário, excedendo os poderes que lhe foram conferidos, promove irregularmente loteamento como se fora o proprietário, e, de maneira exclusiva, se beneficia do produto das vendas dos lotes, se esse procedimento, pelo qual o mandatário responde civilmente perante os respectivos adquirentes, não foi ratificado pelo outorgante.

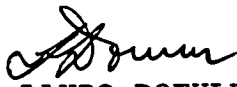
Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por EMÍLIO PETERLEVITZ (EMPRESA INDIVIDUAL),

ACORDAM os Membros da Quinta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em DAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Sala das Sessões em 06 de junho de 1984


PEDRO MARTINS FERNANDES

- PRESIDENTE E RELATOR


VISTO EM LAURO DOEHLER
SESSÃO DE: 07 JUN 1984

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros

ros: Antonio da Silva Cabral, Digésio Gurgel Fernandes, Carlos Roberto Monteiro Bertazi, Hugo Teixeira do Nascimento, Marinho Mendes Domenici e Oswaldo Sant'Anna. Ausente o Conselheiro Franciso de Faria Pe-reira. *oh*



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO N.º 0865/000.171/81-34

RECURSO N.º: 85.445

ACÓRDÃO N.º: 105-0.893

RECORRENTE: EMÍLIO PETERLEVITZ (EMPRESA INDIVIDUAL)

R E L A T Ó R I O

EMÍLIO PETERLEVITZ, empresa individual equiparada, domiciliada em Nova Odessa, através de mandatário constituído mediante instrumento particular de procuração (fls. 142), recorre a este Conselho (fls. 152/154), da decisão do Delegado da Receita Federal em Limeira (fls. 147/149).

Na decisão supra aludida autoridade indeferiu a impugnação apresentada pela contribuinte (fls. 137/141) mantendo, em consequência, o lançamento contestado (fls. 01, 01 v), relativamente aos exercícios de 1978 a 1981, anos-base de 1977 a 1980, pelo qual esta foi tributada pelos lucros auferidos na promoção de loteamento de uma gleba de sua propriedade - sob as seguintes ementa e fundamentação:

"Equipara-se à Pessoa Jurídica, a Pessoa Física proprietária de gleba de terra, adquirida até 30.06.77, que sem efetuar o arquivamento da documentação referente ao loteamento, nela promova a execução de loteamento e inicie a alienação dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo de 36 meses, contados da data da averbação, no Registro de Imóveis, da aceitação das obras do loteamento.

.....
Considerando que o contribuinte outorgou, por procuração pública (cópia da certi-*gm*

dão às fls. 144), poderes ilimitados a Arthur Valter Janjon para alienar imóvel de sua propriedade;

Considerando que o procurador, Arthur Valter Janjon, com o mandado outorgado pelo Impugnante, providenciou planta de loteamento, denominado "Residencial Vale dos Lírios", e, alienou os lotes de terreno (cópia de fichas controle de pagamentos - fls. 8/136).

Considerando que o número de lotes é incontestável (conforme documentos juntados), bem como o custo atribuído na apuração do lucro está perfeitamente de acordo com as normas vigentes (demonstrativo às fls. 3);

Considerando que a alegada venda de imóvel à firma "Berokan" data de 28.03.80, em nada descaracterizando o loteamento, feito anteriormente;

Considerando que o contribuinte promoveu loteamento de terrenos equiparando-se à Pessoa Jurídica nos termos dos arts. 100, § 1º, "c" e 101, III § 9º do RIR/75 (Dec. 76.186/75);

Considerando que a equiparação à Pessoa Jurídica, obriga o contribuinte a manter escrituração contábil completa (art. 3º, III, DL 1.381/74 c/c art. 12, DL 1.510/76), condição não observada pelo impugnante, o que motivou o arbitramento do lucro (demonstrativo às fls. 3);

Considerando que os documentos constantes dos autos (cópias de fichas controle de pagamento - fls. 8/136) comprovam que houve as alienações, documentos esses que preenchem plenamente os requisitos do art. 6º, § 2º do DL 1.831/74, de que "qualquer ajuste preliminar caracteriza a alienação", aliado à afirmação do impugnante que não dispõe de elementos para contestar os dados levantados pelo Fisco (fls. 139, ítem 2.7);

Considerando que o contribuinte não contesta a existência do loteamento (fls. 137/143) e ainda se beneficiou do produto das alienações (fls. 6)."

Acórdão nº 105-0.893

anexa à respectiva intimação (fls. 150) recebida conforme A.R. datado de 09.06.82 (fls. 151) a contribuinte interpôs recurso a este Conselho, protocolizado em 05.07.82 (fls. 152), no qual pede a improcedência da exigência fiscal, alegando, em síntese: a) que entende não ter ocorrido a equiparação à pessoa jurídica porquanto não pode ser responsabilizado pessoalmente por atos de seu procurador que excederam os poderes outorgados; b) que é falso o fundamento da decisão serem tais poderes ilimitados, pois a procuração limitava-se à alienação da gleba como um todo, e não à promoção de seu loteamento para venda em partes distintas; c) que jamais pretendeu lotear a área nem assinou qualquer documento com esse objetivo; d) que o referido loteamento não foi ainda legalizado, porquanto, ao ser exigida do procurador a prova de propriedade da gleba, vendeu-a a Berokan - Agricultura, Comércio, Indústria e Pecuária S.A. pelo valor de Cr\$ 2.000.000,00, utilizando-se da procuração; e) que desta importância recebeu juntamente com seu irmão Villip Peterlevitz, co-proprietário da gleba, apenas Cr\$ 616.000,00; f) que, ao esgotarem-se todos os meios persuasivos ao acerto de contas, propuseram uma Ação de Prestação de Contas, contra o procurador, ora em curso no juízo e 2ª Vara Cível da Comarca de Americana, cuja cópia da inicial anexa; g) que, ao receber o valor acima citado, afirmou o procurador tratar-se de sinal e princípio de pagamento pela venda de toda a gleba; h) que confiava, sem reserva alguma, no dito procurador, por ser seu sobrinho; i) que não existe qualquer norma que confira ao Fisco o direito de lhe imputar responsabilidade tributária, pois foi vítima de um "vigarista" que o trapaceou; j) que, juridicamente, o loteamento em questão não existe, pois não foi legalizado junto à Prefeitura, sendo todos os atos praticados pelo procurador nulos de pleno direito; l) que cabe ao Fisco promover as diligências necessárias ao caso e determinar as responsabilidades e não imputá-las à pessoa inocente da contribuinte; m) que pede, assim a realização de diligência, essencial à elucidação dos fatos;

A fim de esclarecer matéria de fato de que tratam estes autos, a Resolução nº 102-792 da 2ª Câmara (fls. 159/164) foi

Acórdão nº 105-0.893

no sentido de converter o julgamento em diligência, solicitando-se a autoridade preparadora verificar:

"a) junto à Prefeitura de Nova Odessa se o loteamento foi devidamente legalizado; ou em que fase se encontra o respectivo processo;

b) junto ao Registro de Imóveis se consta alguma averbação referente ao loteamento;

c) se há alguma alusão, nas declarações de rendimentos e bens do recorrente, à existência do loteamento."

e intimar a contribuinte a

"a) juntar aos autos a escritura de compra e venda da gleba em causa à BEROKAN - Agricultura, Comércio, Indústria e Pecuária S.A.;

b) juntar aos autos cópia das demais peças da ação de prestação de contas, inclusive da decisão final se proferida;

c) esclarecer e comprovar se contra o procurador constituído foi requerida abertura de inquérito policial, se corre contra o mesmo algum processo criminal em virtude do fato e, se contra o mesmo existe algum processo judicial em vista do fato, além da ação de prestação de contas."

Intimada dessas exigências através de cópia que lhe foi encaminhada anexa à intimação (fls. 165) recebida conforme A.R. datado de 16.09.83 (fls. 166), a contribuinte carreou aos autos o que lhe foi solicitado no item I, letras "a" (fls. 172/173) e "b" (fls. 218/240) e esclarece, em resumo (fls. 168/170): a) que pela escritura de compra e venda, datada de 28.03.80, verifica-se que a recorrente transacionou a totalidade da área de 250.000 metros quadrados; b) que não pode prevalecer o entendimento que a recorrente tenha outorgado poderes ilimitados ao seu procurador, pois a procuração limitava a atividade do outorgado à simples venda, conforme se verifica pelos seus termos; c) que junta cópia de peças que integram a Ação de Prestação de Contas movida contra seu pro-*duz*

Acórdão nº 105-0.893

curador, com a contestação do réu e a desistência da demanda; d) que ocorreu a confissão da dívida e o ajuste para a sua liquidação, através de cessão de direitos, por parte do procurador, de crédito junto ao Governo do Estado, em processo de expropriação amigável; e) que junta as demais diligências determinadas à autoridade preparadora para demonstrar a improcedência da ação fiscal; f) que pelas certidões da Prefeitura de Nova Odessa e do Cartório de Registro de Imóveis comprova-se que o loteamento não consta nestas repartições, demonstrada, assim, a inexistência da transação em condomínio de gleba; g) que quanto às declarações de bens da recorrente, consta a alienação do imóvel vendido à Berokan como se realizada em 1980, ano em que a recorrente tomou ciência do negócio; h) que os documentos ora juntados são suficientes para comprovar que o auto de infração não tem a menor procedência.

À fls. 242, o parecer fiscal informa, quanto ao que lhe foi solicitado, o seguinte:

"1- Na Prefeitura Municipal de Nova Odessa:

- a - Que, o primeiro documento solicitando diretrizes para loteamento (Vale dos Lírios), foi dado entrada naquela Prefeitura em 30.05.77;
- b - Que posteriormente o recorrente transferiu os direitos do loteamento à empresa Berokan Agricultura Pecuária Comércio e Indústria S.A., a qual, deu entrada do processo de substituição em 08.12.80 de nº 24/43;
- c - Que até a presente data o loteamento em tela não foi aprovado faltando para tanto, segundo informações do funcionário que me atendeu, apenas a Cópia do Termo de Compromisso de Caução de Lotes em garantia da execução de melhorias.

2 - No Cartório do Registro de Imóveis de Americana:

- Que até a presente data não foi dada entrada de qualquer pedido de registro de Loteamento (Vale dos Lírios); *gm*

Acórdão nº 105-0.893

Esclareço ainda em relação à alínea "c" do referido voto (item II), que nas declarações de Imposto de Renda Pessoa Física do contribuinte supra qualificado não consta a alusão de existência do referido loteamento."

É o relatório. *gmr*

Acórdão nº 105-0.893

V O T O

Conselheiro PEDRO MARTINS FERNANDES, relator

O recurso interposto encontra fundamento no artigo 33, do Decreto nº 70.235, de 06.03.72, cujo prazo foi cumprido pela recorrente.

A representação é legítima, eis que lastreada em instrumento particular de procuração, com a firma devidamente reconhecida, que confere poderes bastantes ao signatário do recurso.

No mérito, como a seguir se demonstrará, merece reforma o decisório de primeiro grau.

De acordo com os fatos sumariados no relatório e consubstanciados nestes autos, a matéria do litígio versa sobre se o titular da empresa individual teria promovido loteamento, como pretende a administração tributária, ou se a sua promoção teria sido feita pelo mandatário que, segundo a recorrente, teria excedido os poderes que lhe foram outorgados pelo titular da empresa individual.

A autuação fundamentou-se no artigo 100 e seu § 1º, alínea "c", e no artigo 101, inciso III, e seu § 9º, inciso II, do RIR/75, baixado com o Decreto nº 76.186, de 02.09.75, a seguir transcritos:

"Art. 100 - As empresas individuais, para os efeitos do imposto sobre a renda, ficam equiparadas às pessoas jurídicas:

§ 1º. São empresas individuais:

c) as pessoas físicas que praticarem operações imobiliárias, nos termos deste Capítulo.

Art. 101 - Serão consideradas empresas individuais, para os fins da alínea "c" do § 1º do artigo 100, as pessoas físicas que:

Acórdão nº 105-0.893

III - promoverem a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos.

§ 9º. Nos termos do inciso III do "caput" deste artigo, serão equiparadas às pessoas jurídicas, em relação às incorporações imobiliárias ou loteamentos com ou sem construção, cuja documentação seja arquivada no Registro Imobiliário a partir de 1º de janeiro de 1975:

II - os titulares de terrenos ou glebas de terra que, nos termos do § 1º do artigo 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou do artigo 3º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, outorgarem mandato a construtor ou corretor de imóveis com poderes para alienação de frações ideais ou lotes de terreno, quando os mandantes se beneficiarem do produto dessas alienações."

De acordo com os dispositivos retro-transcritos, são equiparadas às pessoas jurídicas, como empresas individuais, as pessoas físicas que promoverem loteamento, ou que outorgarem mandato com poderes para alienação de lotes de terreno quando os mandantes se beneficiarem do produto dessas alienações.

No caso destes autos estão concordes a administração tributária e a recorrente de que seu titular não promoveu diretamente o loteamento, mas entende aquela que este teria outorgado procuração com poderes ilimitados a quem o promoveu, e se teria beneficiado com o produto das alienações dos respectivos lotes.

O artigo 31 e seu § 1º, da Lei nº 4.591, de 16/12/64, a que faz remissão o inciso II, do § 9º, do artigo 101, do RIR/75, já reproduzido neste voto, reza que:

"Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

b) o construtor (Decreto nº 23.569, de 11.12.33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27.08.62).

§ 1º. No caso da alínea "b", o incorporador

Acórdão nº 105-0.893

será investido, pelo proprietário de terreno ... de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador."

Por sua vez, o artigo 3º, do Decreto-lei nº 271, de 28.02.67, a que também faz remissão aludido dispositivo, estabelece que:

"Art. 3º. Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote, aos condôminos e as obras de infraestrutura a construção da edificação."

Finalmente, o § 4º, do artigo 35, da Lei nº 4.591, de 16.12.64, a que faz remissão o § 1º do artigo 31, da referida Lei, preceitua que:

"§ 4º. Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º, do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no "caput" deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente."

Consoante cópia da aludida procuração, os poderes que por ela foram conferidos ao respectivo mandatário, qualificado como funcionário público municipal e não como corretor, foram textualmente:

"...os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para vender a quem quizer e pelo preço e condição que então convencionar a propriedade agrícola ... podendo para isto dar mais características e confrontações, apresentar todos os documentos precisos e necessários, requerer

Acórdão nº 105-0.893

o que for preciso em qualquer repartição pública estadual, federal, municipal, autárquica, inclusive no Funrural, requerer o certificado de quitação aí assinando o necessário, podendo acertar o preço e condições, assinar compromisso, de venda, recibos por conta ou por saldo do preço combinado, assinar escritura de compromisso, ou definitiva, dando quitação do preço recebido, transmitir a posse, domínio, direito, ação, servidões, respondendo pela evicção de direito e enfim, tudo o mais que se fizer necessário para o fiel e cabal desempenho deste mandato."

Como se verifica, o instrumento procuratório em que se baseou a autuação e o decisório recorrido não preenche as exigências estabelecidas no § 1º, do artigo 31, da Lei nº 4.591, de 16.12.64, pois não foi feita menção expressa a essa Lei, não foi transcrito o § 4º, do seu artigo 35, nem foi mencionada a alienação de lotes de terreno, mas sim a da "propriedade agrícola".

Nesta parte, igualmente, o fato concreto não se emoldura na hipótese legal, sem o que não ocorre o fato gerador do imposto.

Resta examinar se o titular da recorrente teria se beneficiado do produto da alienações dos lotes.

A autuação e o "decisum" singular se embasaram, para assim concluir, no teor do "Termo de Ocorrência" (fls. 06), lavrado, de forma manuscrita, pelo autuante, em 11.05.81, onde se consignou que:

"Com referência ao loteamento Vale dos Lírios, promovido por Artur Valter Janjon, em terreno de sua propriedade, apenas recebeu Cr\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil cruzeiros) daquele procurador. Não houve prestação de contas extrajudicial ou judicial, ainda, até esta data, quanto ao saldo."

Como se vê, o próprio autuante afirma que o loteamento foi promovido pelo procurador do titular da recorrente e não por este.

Entretanto, em posterior ação judicial de prestação de contas intentada pelo titular da recorrente contra aludido procurador, em relação à venda da gleba (fls. 209/240 verso), da qual desistiu por ter havido acordo extrajudicial (fls. 236), aludido mandatário reconhece, na contestação, que pretendeu implantar na gleba um loteamento (fls. 223/225, item 2), com o que fica devidamente comprovado que a promoção do loteamento não se deu por iniciativa do titular da recorrente, mas de seu procurador.

Por outro lado, na referida contestação aquele mandatário se reporta à alienação da gleba feita, através de escritura pública lavrada em 28.03.80 (fls. 172/173 verso), devidamente registrada no Registro de Imóveis competente (fls. 191/192 verso), de cujo valor se propõe a prestar contas ao outorgante, o titular da recorrente, mas não das vendas dos lotes que promoveu.

De outra parte, o que se constata das xerocópias dos contratos particulares de compromisso de compra e venda dos lotes, anexadas aos autos (fls. 163/234 verso, do processo nº 0865/000.175/81-95, lavrado contra o coproprietário da gleba), é que aludido mandatário os firmou como "senhor e legítimo possuidor" do loteamento "Residencial Vale dos Lírios", conforme cláusula 1ª desses instrumentos, além de ter firmado, também, contrato com empresa para promover a venda do citado loteamento, posteriormente rescindido (fls. 161/162 do citado processo).

Por sua vez, o mesmo mandatário aparece como proprietário do loteamento na planta do projeto desse empreendimento (fls. 160 do mesmo processo).

Finalmente, as fichas de controle das vendas e do recebimento das respectivas prestações, também anexadas por cópias, não fornecem qualquer elemento de convicção de que os reais proprietários tenham se beneficiado do produto da alienação dos lotes (fls. 08/136 verso), e foram apreendidas com o mandatário (fls. 05) *o/m*

Acórdão nº 105-0.893

O que se pode seguramente concluir é que mencionado procurador, excedendo os poderes que lhe foram outorgados no já mencionado instrumento público de mandato, promoveu loteamento, sendo responsável pessoalmente pelos atos praticados na qualidade de promotor do loteamento, a teor do disposto no § 1º, "in fine", do artigo 31, da Lei nº 4.591, de 16.12.64, restando também comprovado que somente ele se beneficiou do produto da alienação dos lotes, além de ser passível de ação judicial por parte dos adquirentes desses lotes.


Por último ratificando esse entendimento, cabe mencionar o disposto no artigo 1.307, do Código Civil (Lei nº 3.071, de 01.01.16), que reza que:

"1.307. Se o mandatário obrar em seu próprio nome, não terá o mandante ação contra os que com ele contrataram, nem estes contra o mandante.

Em tal caso, o mandatário ficará diretamente obrigado, como se seu fora o negócio, para com a pessoa, com quem contratou."

Desta maneira, o dispositivo retro deixa claro que o mandatário do titular da recorrente, ao se intitular "senhor e legítimo possuidor" da gleba loteada, nos contratos firmados pelas alienações dos respectivos lotes, agiu em seu próprio nome, e não em nome dos mandantes, ficando diretamente obrigado, como se seu fora o negócio, para com as pessoas com quem contratou, não podendo estas agir judicialmente contra os mandantes.

Desta forma não poderia também o citado mandatário prestar contas dos negócios efetuados com excesso dos poderes que lhe foram outorgados, pelos quais responde diretamente em relação aos prejudicados.

De se notar que o aludido mandatário não conseguiu regularizar o loteamento junto à Prefeitura Municipal, o que somente foi obtido pela adquirente da gleba, conforme o comprova a xerox 

Acórdão nº 105-0.893

cópia do respectivo processo, anexada aos autos (fls. 174/188 verso).

De outra parte não só inexistem nos autos qualquer prova de que os atos praticados com excesso de poderes pelo referi do mandatário tenham sido ratificados pelos mandantes, na forma do artigo 1.296, do Código Civil, como também a outorga de escritura pública de compra e venda da gleba toda deixa claro que não houve essa ratificação.

Em conclusão, o titular da recorrente não promoveu loteamento e não outorgou mandato com poderes expressos para essa finalidade, não podendo ser responsável, civil ou tributariamente, pelos atos praticados pelo mandatário, que agiu em nome próprio e não em nome dos mandantes, que não auferiram qualquer proveito do loteamento irregularmente realizado, uma vez que a prestação de contas abrangeu apenas a alienação da gleba toda, que era o objeto da procuração, e não das vendas dos lotes efetuadas pelo mandatário.

Não cabe, portanto, a exigência do crédito tributário de que tratam estes autos.

Diante de todo o exposto, e de tudo o mais que dos autos consta, voto no sentido de se dar provimento ao recurso voluntário interposto pela contribuinte.

Brasília-DF., 06 de junho de 1984


PEDRO MARTINS FERNANDES - RELATOR