



MINISTÉRIO DA FAZENDA

LADS/

Sessão de 21 de agosto de 1984

ACORDÃO Nº 101-75.348

Recurso nº - 88.372 - IRPJ - EX: 1983

Recorrente - TOMAZ COCCIOLI (equiparado à pessoa jurídica)

Recorrido - DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM CURITIBA (PR)

IRPJ - EQUIPARAÇÃO A EMPRESA INDIVIDUAL - Não comprovando o fisco que a empresa, cujo capital o equiparando integralizara mediante conferência de bem imóvel, explorava a comercialização de imóveis, como sustentara a fiscalização, não se configura a hipótese prevista no art. 98, inciso I, do RIR/80.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por TOMAZ COCCIOLI (equiparado à pessoa jurídica):

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

Sala das Sessões (DF), em 21 de agosto de 1984

AMADOR OUTEIRO FERNÁNDEZ

- PRESIDENTE

CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES

- RELATOR

AGOSTINHO FLORES

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

VISTO EM

SESSÃO DE: 24 AGO 1984

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: SYLVIO RODRIGUES, FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA, AGOSTINHO SERRANO FILHO, JOSÉ FRANCISCO PAES LANDIM (Suplente Convocado), ALCEU DE

AZEVEDO FONSECA PINTO, e RAUL PIMENTEL.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 0980-011.737/83-44

RECURSO Nº: 88.372

ACÓRDÃO Nº: 101-75.348

RECORRENTE Nº: TOMAZ COCCIOLI (equiparado à pessoa jurídica)

R E L A T Ó R I O

TOMAZ COCCIOLI, qualificado nos autos, recorre a este Colegiado, contra a decisão do Sr. Delegado da Receita Federal em Curitiba (PR) que manteve o auto de infração contra ele lavrado às fls. 22.

A lide, em síntese objetiva, pode ser assim apresentada:

O autuado e sua esposa alienaram, através de conferência de bem na integralização de capital, um imóvel de propriedade dos cônjuges, à firma "Administradora de Imóveis Coccioli Ltda.", cujo objeto social é a administração de bens imóveis próprios e de terceiros, fora da faixa de fronteira, bem como a participação em outras sociedades mediante a subscrição ou aquisição de quotas de capital ou de ações (fls. 09).

Segundo o fisco (fls. 19, 22, 34/38 e 40/42), a empresa explora a comercialização de imóveis porque no poder de administração estaria contida a intermediação na compra e venda de imóveis, bastando que o mandato conferido pelo cliente contenha a autorização. Neste particular, a empresa opera no mercado imobiliário e, assim, por essa modalidade, explora o comércio de imóveis por qualquer modalidade, configurando a hipótese prevista no art. 98, inciso I, do RIR/80. O próprio contrato social de fls. 9/14, ao referir-se ao giro dos negócios da sociedade, indica a natureza

ACÓRDÃO Nº 101-75.348

za mercantil de suas atividades, sendo público e notório que as empresas conceituadas como administradoras de imóveis efetuam como atividade normal a intermediação na compra e venda de imóveis (comercialização) e venda de imóveis próprios, e, sob esse aspecto, estariam explorando modalidade de comercialização de imóveis.

Por seu turno, alega o recorrente que a empresa de cujo capital participa e a quem alienara o imóvel não explora nem a construção de imóveis, nem o comércio de imóveis e, tampouco, o florestamento ou reflorestamento, limitando-se à administração de imóveis. Analisa a conceituação de construção e comércio, sob os aspectos gramatical e jurídico, para concluir que exerce a atividade de prestação de serviços e que a exigência fiscal fere o regime de estrita legalidade vigente em nosso País, pois, para a equiparação pretendida, seria necessário que estivessem presentes todos os requisitos previstos na lei, o que não aconteceu. Na administração prepondera a simples direção ou gerência de um negócio que não envolve a construção ou comércio de imóveis. A interpretação fiscal estaria em desacordo com a finalidade dos Decretos-leis 1381/74 e 1510/76, citando ensinamentos da doutrina. Conclui que só quando a empresa explore especificamente e por conta própria as atividades de construção e comércio de imóveis, ou o florestamento ou reflorestamento se dá a configuração legal.

Alega também que o fisco não comprovou que a empresa tenha praticado nenhuma dessas atividades.

É o relatório. *dh*

V O T O

Conselheiro CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES, Relator:

Recurso tempestivo e assente em lei, dele tomo co
nhecimento.

O texto legal, base do litígio, o art. 98, inciso I, do RIR/80, está assim redigido:

"Art. 98 - Serão consideradas empresas individuais para os fins da alínea c do parágrafo 1º do art. 97, as pessoas físicas que:

I - alienarem imóveis a empresa a que estejam vinculadas, se a empresa adquirente explorar, por qualquer modalidade, a construção, a comercialização de imóveis ou atividade de florestamento ou reflorestamento (Subseção II);"

Entrementes, o contrato social da empresa, a quem o recorrente alienou o imóvel, dispõe literalmente:

"Cláusula 2a. A sociedade tem por objeto mercantil a Administração de bens imóveis próprios e de terceiros, fora da faixa de fronteira, bem como a participação em outras sociedades mediante a subscrição ou aquisição de quotas de capital ou de ações."

Do exame da disposição legal depreende-se que é necessário, para caracterizar a equiparação do suplicante a empresa individual, a ocorrência dos seguintes pressupostos:

- 1º) que a pessoa física tenha alienado imóvel a empresa a que esteja vinculada;
- 2º) que essa empresa explore, por qualquer modalidade, a construção, a comercialização de imóveis ou atividade de florestamento ou reflorestamento.

A ocorrência da primeira das condições sequer

é
98

ACÓRDÃO Nº 101-75.348

discutida pelas partes, como também não se discutem as hipóteses de construção e de florestamento ou de reflorestamento, cingindo-se a lide exclusivamente ao requisito da comercialização pela empresa de imóveis, em qualquer de suas modalidades.

A análise da cláusula contratual retrotranscrita diz ser o objeto social da empresa a atividade mercantil de administração de imóveis próprios e de terceiros.

Apegando-se ao termo mercantil e à presunção de que as empresas administradoras de imóveis em sua atividade de administrar os bens exercem também a intermediação na compra e venda de imóveis e, assim, exploram modalidade de comercialização de imóveis, conclui a autoridade fiscal que o suplicante tornou-se equiparado a empresa individual.

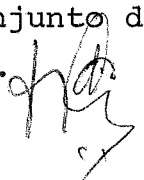
Não se pode comungar com essa tese porque efetivamente sob o prisma gramatical ou jurídico a administração ordinária de bens não implica em poder de alienação, como se vê dos conceitos do vocábulo reproduzidos pela defesa (fls. 29). E também Caldas Aulete, em seu Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa, Editora Delta S/A, Ano de 1958, diz que:

"Administração. É a ação de administrar; gestão de negócios públicos ou particular — modo de administrar, governo ...

Administrar: v.tr - gerir (os negócios públicos ou particular ...

Gestão s.f. gerência, administração, ação de gerir: gestão de negócios"

E José Naufel, em seu Novo Dicionário Jurídico Brasileiro, aponta o sentido jurídico do conceito de administração, sob o aspecto privado, como: Direção e gestão dos negócios e bens de um patrimônio particular, compreendendo todos os atos emanados de administrador que têm por fim conservar, proteger, defender e multiplicar o conjunto de bens e direitos que constituem o objeto da administração.



ACÓRDÃO Nº 101-75.348

Assim, a alienação do bem imóvel não é da assên—
cia do contrato de administração. Para tanto, seria necessário que,
no mandato para a administração dos bens, houvesse poderes especiais
de alienação.

O Código Civil Brasileiro, em seu art. 1.295 e § 1º,
prescreve:

"Art. 1.295 - O mandato em termos gerais só con—
fere poderes de administração.

§ 1º - Para alienar, hipotecar, transigir ou pra—
ticar outros quaisquer atos que exorbitem da adminis—
tração ordinária, depende a procuração de poderes
especiais e expressos.

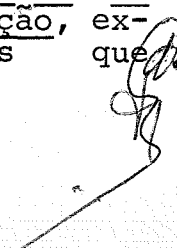
Comentando o dispositivo, Clóvis Beviláqua em sua
consagrada obra Código Civil, Livraria Francisco Alves, Editora Pau—
lo de Azevedo Ltda., Volume V, pág. 33, ensina:

"Observações — 1 — O mandato pode ser geral om—
nium rerum, ou especial, para um ou mais ne—
gócios, determinadamente (art. 1.294). O manda—
to geral, ainda que declare que o mandante terá
todos os poderes, libera administratio, somente
confere os da administração ordinária. O manda—
to para conferir direitos, que excedem da admi—
nistração ordinária, deve ser especial, isto é
devem os poderes referir-se expressa e determi—
nadamente, ao negócio jurídico.

1a. — O mandato relativo a todos os negócios do
mandante, omnium rerum não se restringirá aos
atos de simples administração, desde que, expres—
samente, conferir poderes para os diferentes
atos, que os exigem especiais.

2a. — O Código indica, exemplificativamente, al—
guns casos, em que são necessários poderes espe—
ciais. Esses exemplos estão muito longe de esgo—
tar a lista dos casos possíveis. Há, porém uma
regra, que, a todos abrange: são necessários po—
deres especiais para os atos que exorbitem da
administração ordinária.

Compreendem-se na administração ordinária os a—
tos de gerência que, não importam alienação, ex—
ceto dos bens de fácil deterioração e dos que



se destinam a ser alienados. Por essa norma, são necessários poderes especiais, além dos casos indicados no artigo, para os seguintes: para subestabelecer; efetuar pagamentos, que não sejam os comuns de simples administração; fazer novação, prorrogar jurisdição; renunciar direitos, remittir dívidas; contrair matrimônio, reconhecer filho, aceitar ou repudiar herança, e praticar outros atos de igual ponderação e gravidade.

3. — Os atos conexos e dependentes do negócio compreendem-se no mandato. Assim o mandato para receber qualquer quantia compreende o de dar quitação." (grifei).

Desta forma, a atividade da empresa não teve intrinsecamente a extensão que lhe pretende dar o fisco para caracterizar a equiparação pretendida e que ainda repousaria na presunção não autorizada em lei de que a sociedade exploraria a comercialização de imóveis por poder aliená-los, se o cliente lhe concedesse poderes especiais para tanto. A presunção repousaria ainda no implemento de uma condição que poderia ocorrer ou não. E que, diga-se de passagem, a fiscalização sequer investigou.

Além disso, também se revela interpretação extensiva da norma a tese de que se a empresa intermediasse, ainda que esporadicamente, a compra e venda de imóveis, estaria alcançada pelo dispositivo. A conclusão não é correta porque, no caso, a atividade dela seria a de corretagem, de natureza comercial, é verdade, mas por não lhe pertencerem os bens não seria parte na compra e venda; os vendedores e compradores por ela aproximadas, estes sim, estariam realizando a comercialização de imóveis. A intermediação seria mera prestação de serviços.

Exigir-se-ia, portanto, que a empresa tivesse como objeto social transações com imóveis por conta própria, para que se configurasse a hipótese legal, como acertadamente se disse no recurso.

A interpretação extensiva, como se sabe é incompatível com o direito tributário que adota o primado da reserva legal.

Por fim, é preciso lembrar que a equiparação em fo



co poderia ocorrer de uma situação de fato, independentemente de o contrato social prevê-la ou não. Mas, para tanto, deveria o fisco comprovar que a sociedade realmente explorava a comercialização de imóveis. A possibilidade dessa prática não é suficiente, pois qualquer empresa poderia comercializar imóveis, de fato, e com base em tal presunção qualquer integralização de capital, mediante conferência de bem imóvel, configuraria a hipótese legal.

recurso.

Nesta ordem de considerações, dou provimento ao



CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES - RELATOR