



MINISTÉRIO DA FAZENDA

JRL

Sessão de 06 de junho de 1984

ACORDÃO Nº 105-0.896

Recurso nº 88.192 - IRPJ - EXS: DE 1978 e 1980 a 1982

Recorrente JOÃO ARMANDO TREVISAN (EMPRESA INDIVIDUAL)

Recorrido DELEGADO DA RECEITA FEDERAL EM SANTA MARIA (RS)

EMPRESA INDIVIDUAL - Alienação habitual de imóveis - Equipara-se a pessoa jurídica, a pessoa física que, no ano de 1977 adquiriu e alienou 31 lotes de terreno, sendo irrelevante que a respectiva aquisição tenha ocorrido até ou após a data de 30/06/77.

EMPRESA INDIVIDUAL - Alienação habitual de imóveis - Contagem de operações - A alienação conjunta de dois terrenos confinantes, adquiridos após 30/06/77, será considerada como uma única operação.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por JOÃO ARMANDO TREVISAN (EMPRESA INDIVIDUAL),

ACORDAM os Membros da Quinta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em DAR provimento parcial ao recurso, para excluir da tributação, no exercício de 1978, a parcela de Cr\$ 14.625,00, 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

MARINHO MENDES DOMENICI - RELATOR

v.v.

VISTO EM


LAURO DOEHLER

SESSÃO DE: 07 JUN 1984

- PROCURADOR DA FAZENDA NA
CIONAL

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: Antonio da Silva Cabral, Digésio Gurgel Fernandes, Carlos Roberto Monteiro Bertazi, Hugo Teixeira do Nascimento e Oswaldo Sant'Anna. Ausente o Conselheiro Francisco de Faria Pereira. *SM*



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 1060/050.332/83-85

RECURSO Nº: 88.192

ACÓRDÃO Nº: 105-0.896

RECORRENTE: JOÃO ARMANDO TREVISAN (EMPRESA INDIVIDUAL)

R E L A T Ó R I O

JOÃO ARMANDO TREVISAN, pessoa física equiparada à pessoa jurídica, residente e domiciliado em Santa Maria - RS, inscrito no C.P.F. do M.F. sob nº 059.208.330/68, não conformado com a decisão da autoridade "a quo" que deu provimento, apenas parcial, à impugnação interposta objetivando ilidir a ação fiscal traz, na forma prescrita no Artigo 33, do Decreto nº 70.235/72, recurso voluntário endereçado a este Tribunal Administrativo, pretendendo a reforma do "decisum" recorrido.

A ação fiscal se consubstanciou na Notificação DIVFIZ nº 035/83, Lançamento "ex officio", que assim consigna, "verbis":

"No exercício de nossas funções de Fiscal de Tributos Federais, e em atendimento às determinações contidas no item 2, da Ficha de Exame e Controle Nº 005/10ª R.F., Programa "Fênix", procedemos à revisão das declarações da pessoa física João Armando Trevisan, providenciando-se todas as diligências necessárias a fim de atender ao quesitos de números 1 a 9, do anexo à referida Ficha de Exame e Controle, cujas respostas foram condensadas no Formulário de Retorno de Informações à CAE/SRF.

Outrossim, constatamos que a referida pessoa física efetivou transações imobiliárias.

Dauer

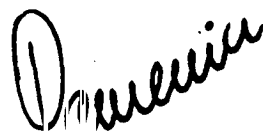
Acórdão nº 105-0.896

rias no período de 23/12/77 a 18/11/81, que a equiparam a empresa individual, nos termos do inciso II, do artigo 101, do Regulamento do Imposto de Renda, Decreto 76.186/75, consubstanciado no inciso II, do artigo 98, do vigente Regulamento do Imposto de Renda, Decreto 85.450/80, tendo, como consequência, o arbitramento do lucro havido nas operações de alienação de imóveis, nos moldes previstos no artigo 149, do RIR/75 - para o exercício de 1978, e de conformidade com as disposições da Portaria 22/79, para os exercícios de 1980, 1981 e 1982, tudo, conforme detalhamento contido nos Quadros Demonstrativos de números 1, 2, 3 e 4, bem como, nos Demonstrativos de Apuração do Imposto de Renda - P. Jurídica, e da Correção Monetária, Multa e Juros de Mora, que integram a presente, procedendo-se ao Lançamento de Ofício por falta de apresentação das declarações da pessoa jurídica João Armando Trevisan (empresa individual por equiparação), relativamente aos exercícios de 1978, 1980, 1981 e 1982, nos exatos termos do inciso I, do artigo 676, do RIR vigente, resultando:

Imposto de Renda Pessoa:	
Jurídica	- Cr\$ 3.921.853,00
Correção Monetária - até 30/04/83	- Cr\$ 12.221.637,00
I R P J - corrigido	- Cr\$ 16.143.490,00
Multa - Artº 728 - II, 50%	- <u>Cr\$ 8.071.745,00</u>
Total do Crédito Tributário	- Cr\$ <u>24.215.235,00"</u>

Aos 27 de abril do ano transato o apelante toma ciência dos termos da peça vestibular e, aos 24 de maio, apresenta sua impugnação onde salienta que:

- a - jamais tencionou se dedicar à prática do comércio imobiliário;
- b - a notificação não esclarece a adequação do ato ao comando legal infringido;
- c - não pretendeu lesar o fisco;
- d - só o fato de alienar mais imóveis que o permitido pelo RIR, não caracteriza infração fiscal;



Acórdão nº 105-0.896

- e - a fiscalização não analisou os motivos que o levaram a comercializar os imóveis;
- f - realmente foram vendidos, em 29 de dezembro de 1977 e 18 de novembro de 1981, os 31 lotes e os 59 lotes respectivamente, da Vila Presidente Vargas;
- g - a aquisição dos citados lotes não se deu, contudo, aos 23, 29 e 30 de dezembro de 1977, respectivamente, mas sim aos 18 de junho daquele ano, conforme escritura pública das notas do Cartório de Camobi - Município de Santa Maria, de nº 6893 a qual foi anulada por não se prestar ao competente registro na serventia imobiliária;
- h - mesmo anulada tal escritura serve para descaracterizar a equiparação pretendida pois a transmissão foi paga em 15 de junho de 1977 e o negócio concluído;
- i - em decorrência da anulação da escritura 6.893, em seu lugar foram lavradas várias outras de 23 a 30 de dezembro de 1977, quando cada condômino alienou seu quinhão separadamente;
- j - este ato está ao abrigo do artigo 116, I do C.T.N., e não foram trinta e uma operações como pretende a fiscalização, mas uma única;
- k - quanto à transação que envolveu o imóvel rural localizado no município de Rosário do Sul - RS esta não se concluiu pois aplicou-se ao contrato o instituto das "arras" previsto na lei civil ou seja, houve restituição em dobro do valor recebido;
- l - por tais argumentos é que o lançamento deve ser cancelado.

Aos 22 de junho do ano pretérito é prestada a in-^{9a}*Davencio*

Acórdão nº 105-0.896

informação fiscal em fls. 209 a 215 dos autos.

A F.T.F. informante, assim se manifesta, após esto
riar os fatos, "verbis":

"Embora o vigor com que se empenha a im-
pugnação no sentido de desqualificar a carac-
terização de pessoa habitual na comercializa-
ção de imóveis, quer nos parecer, se afastou
substancialmente do entendimento legal as ale-
gações do autuado, por isto que se faz mister
a exteriorização dos seguintes contra argumen-
tos;

Inicialmente,

- não se cogitou de emprestar ao caso a condi-
ção dolosa, porquanto se agiu na consonância da
situação pura e simples da equiparação legal
do autuado à empresa individual, nos termos
dos artigos 101-II e 98-II, respectivamente,
do RIR/75, e do RIR/80, enquanto que, para si-
tuações dolosas são reservados os capítulos I
e II do Título VIII, do Livro IV, do Vigente
Regulamento, Decreto nº 85.450/80, que, como
já se disse não foram, nem mesmo cogitados.

- não procede a alegação de que a peça fiscal
não enquadrava convenientemente a matéria tribu-
tável na disciplina legal, de vez que está
a notificação reclamada revestida de todos os
requisitos exigidos para a sua validade segun-
do exigências do artigo 11 do Decreto nº
70.235/72, e tanto assim é, que o autuado dis-
cutiu com profundidade todo o conteúdo da No-
tificação.

A seguir

- ao tempo em que se procedeu a revisão das
declarações cujo resultado ensejou a equipara-
ção da pessoa física impugnante a empresa in-
dividual, nos termos do inciso II, do artigo
101 do RIR/75, inciso II, do artigo 98, do
RIR/80, foi solicitado, por intimação de nº
003/82, de 06/01/82, desta Divisão de Fiscal-
ização (fls. 09) os respectivos comprovantes
dos imóveis negociados no ano base, de onde
resultou um lucro de Cr\$ 852.500,00, declara-
do como rendimento tributável na competente
declaração IRPF, do exercício de 1978, tendo
o intimado, em expediente que constitui fls.

M. M. M.

Acórdão nº 105-0.896

12 do processo, esclarecido que o lucro em referência "teve origem na seguinte transação venda de 31 lotes de terrenos por Cr\$ 2.015.000,00; adquiridos no mesmo ano por Cr\$ 310.000,00 - lucro líquido Cr\$ 1.750.000,00 - participação de 50% - Cr\$ 852.500,00;

Foram apresentados, através do mesmo expediente, os documentos comprobatórios da aquisição dos referidos lotes, quais sejam, as certidões de Matrícula números 10431, 10432, 10433, 10434 e 10435, extraídas do Livro nº 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria-RS, por onde se constata que os referidos lotes, em número de 31, foram adquiridos pelo impugnante, segundo escrituras lavradas em Notas do Cartório Distrital de Camobi, em 23/12/77, sob nº 7315 (7 lotes), 7316 (12 lotes) e 7317 (12 lotes), não tendo a parte então intimada, nem mesmo feito a menor alusão a existência de uma escritura anterior;

Procederam-se então aos trabalhos fiscais com base nos elementos por ele, João Armando Trevisan, apresentados, como efetivos e verdadeiros, por onde se deduz que, se havia um documento prova de aquisição dos referidos lotes, com data anterior a 23/12/77, nem mesmo o interessado lhe emprestou a devida validade, isto porque, ato anulado, segundo várias vezes ressalta a impugnação, e ato anulado, não produz efeitos jurídicos, eis que como bem ensina Franzen de Lima, em seu Curso de Direito Civil Brasileiro:

"Constatada a nulidade do ato jurídico, quer se tratando de ato nulo quer de ato anulável, o primeiro efeito que daí resulta é considerar-se como nunca tendo existido tal ato jurídico".

Tal entendimento está de pleno acordo com o Código Civil Brasileiro em cujo artigo 153, se vê que: "anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado que antes dele se achavam".

Além disto, a escritura 6893, que constitui fls. 111, do processo, somente apresentada na fase impugnatória, efetivamente, não tem poder probante, eis que, é princípio antigo do direito pátrio aqueles contido no artigo 530-I, 531 e 533 do Código Civil "in verbis".

Damenici

Acórdão nº 105-0.896

"Art. 530 - Adquire-se a propriedade imóvel:

I - Pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel. (Vide de Arts. 531 a 535, 589, § 1º, 676 e 856, nº I)

"Art. 531 - Estão sujeitos à transcrição, no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos"

"Art. 533 - Os atos sujeitos à transcrição (arts. 531 e 532, nºs. II e III) não transferem o domínio, senão da data em que se transcreverem (arts. 856 e 860, parágrafo único."

Por sua vez, o inciso III, da alínea "b", do artigo 167, do Decreto-Lei nº 1000, de 21/10/69, é expresso no sentido de que no Registro de Imóveis será feita a transcrição:

"Dos títulos translativos da propriedade imóvel entre vivos, para a sua aquisição e extinção."

Ora, a escritura tida pelo nº 6893, agora erigida a guisa de prova, mesmo que não houvesse sido anulada (o impugnante afirma que o foi) não teria valor, eis que, não surtiu nenhum efeito não transmitiu propriedade alguma de vez que para tal haveria de ser transcrita no competente Registro de Imóveis, por força dos legais dispositivos supra transcritos;

O Regulamento do Imposto de Renda, em vigor, no seu artigo 100, ao definir as formas de alienação e aquisição de propriedade, por sua vez, não tem outro alcance que não o de se valer, no campo tributário, dos princípios gerais do direito privado segundo determinante contida no artigo 109, do Código Tributário Nacional, guardando assim, a devida coerência entre o Direito Fisco Tributário e o Direito Privado; e nem poderia ser diferente, de vez que não tem a Lei Tributária, força de alterar a definição, o conteúdo e o alcance dos institutos, conceitos e formas de Direito Privado, segundo emana do artigo 110, do mesmo Código Tributário Nacional. *gww*

Amemio

Acórdão nº 105-0.896

Por todo o acima exposto, demonstrado está que a data determinante da equiparação da pessoa física João Armando Trevisan a empresa individual imobiliária, há de ser 23/12/77, como bem fazem prova as escrituras de aquisição dos trinta e um lotes de terrenos da Vila Presidente Vargas, os quais foram alienados à empresa Cerealista Trevisan Ltda., da qual o equiparado é o maior sócio quotista, no curto espaço de apenas seis dias, por valor seis vezes maior; e há de sê-lo porque se está tratando de fato gerador definido em situação jurídica, o qual considera-se ocorrido, nos exatos termos do inciso II, do artigo 116 do Código Tributário Nacional, desde o momento em que esta esteja definitivamente constituída segundo o direito aplicável.

Certa, portanto, a equiparação da Pessoa Física João Armando Trevisan a empresa individual, em função da comercialização de imóveis nos termos do artigo 111, em seu inciso I, combinado com o inciso II, do artigo 113, tudo do Regulamento do Imposto de Renda, baixado pelo Decreto nº 85.450/80.

- Com relação ao imóvel rural situado no Município de Rosário do Sul-RS, cabe que se diga que, melhor visto, concordamos com o autuado, porquanto, se cuida de negócio que não chegou a se consumar, eis que pactuado através do instituto DAS ARRAS, em 20/11/79, e previsto no correspondente instrumento o direito de arrependimento, veio o compromissário vendedor a se valer deste direito cumprindo, na data a prazada para a efetividade do ato jurídico, 15/08/80, segundo se vê do documento que constitui fls. 207 do processo, a pena estatuída no artigo 1095, do Código Civil Brasileiro, por isto que, não efetivada a operação de compra e venda e como tal, não transferida a propriedade do imóvel em referência não cabe impingir ao autuado tributação alguma em relação aquele imóvel.

- Quanto as demais operações imobiliárias, entretanto, não houve alegação alguma, a não ser a vinculação das mesmas à pretensa condição de insubsistência da equiparação inicial, à qual, em persistindo de direito por reforço do que foi sobejamente demonstrado, persiste, igualmente, a tributação de todas as alienações posteriores.

4. Isto posto, entendemos se deva tomar co-

M. M. M. M. M.

Acórdão nº 105-0.896

nhecimento da impugnação para considerá-la parcialmente procedente, mandando-se excluir da tributação no exercício de 1980 o valor de Cr\$ 3.621.705,00, resultante da incidência sobre a operação não realizada em relação ao imóvel rural situado no Município de Rosário do Sul-RS, cujos cálculos constou do quadro demonstrativo nº 2, fls. 05, do processo, determinando-se, outrossim, a manutenção da equiparação da Pessoa Física João Armando Trevisan a empresa individual pela prática habitual de operações imobiliárias, e, como tal, ratificada a tributação de todas as alienações de imóveis arrolados neste processo.

3. É o nosso entendimento, salvo, evidentemente, melhor juízo."

Aos 23 de dezembro do ano pretérito o julgador singular profere seu julgamento, o qual foi assim ementado, "verbis":

"IMPOSTO DE RENDA - PESSOA JURÍDICA. Equipara-se à pessoa jurídica a pessoa física que aliena mais de três terrenos adquiridos no mesmo ano calendário (artigo 107, II, do RIR/80).

PROCEDENTE EM PARTE A EXIGÊNCIA."

Sua decisão fundou-se nas seguintes "considerações":

"CONSIDERANDO que o processo se acha revestido das formalidades legais;

CONSIDERANDO que o Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Decreto nº 76.186/75 (atual RIR/80, artigo 97 § 1º, "c" combinado com o artigo 98 item II) estabelece em seu artigo 100, § 1º, letra "c" combinado com o artigo 101, item II, que são empresas individuais as pessoas físicas que praticarem, em nome individual a comercialização de imóveis com habitualidade;

CONSIDERANDO que, para os imóveis havidos até 30/06/1977, nos termos do § 4º do artigo 101 do RIR/75 (artigo 107 do atual RIR/80) equiparavam-se a Pessoas Jurídicas as Pessoas Físicas que alienassem em cada ano ca

Assinatura

Acórdão nº 105-0.896

lendário mais de três imóveis adquiridos nesse mesmo ano ou que alienassem no prazo de três anos calendários consecutivos mais de seis imóveis adquiridos nesse mesmo triênio;

CONSIDERANDO que o autuado adquiriu e alienou em 1977 a quantidade de 31 (trinta e um) lotes, conforme reconheceu a fls. 155, com provando-se no processo que houve a equiparação da pessoa física à pessoa jurídica, conforme dispõe o artigo 107, inciso II do EIR/80 (Decreto nº 85.450/80, de 04/12/1980) que consolida o artigo 5º do Decreto-Lei nº 1.381/74;

CONSIDERANDO que a alienação, mediante arras datada de 20/11/79, foi desfeita mediante o pagamento em dobro do valor recebido como prova o documento de fls. 206 e 207, não devendo ser contada para efeitos de equiparação;

CONSIDERANDO tudo o mais que do processo consta,

JULGO PROCEDENTE EM PARTE A EXIGÊNCIA,
determinando:

Exclua-se da distribuição no exercício de 1980, o valor de Cr\$ 3.621.705,00 (Três milhões seiscientos e vinte e um mil setecentos e cinco cruzeiros) referente a alienação desfeita;

II - que seja mantida a cobrança do Imposto de Renda-Pessoa Jurídica de Cr\$ 2.654.256,00 (Dois milhões seiscentos e cinquenta e quatro mil duzentos e cinquenta e seis cruzeiros), acrescido da correção monetária dos artigos 704 e 705 e multa de 50% do artigo 728 inciso II, do Decreto nº 85.450/80 além dos juros de mora regulamentares."

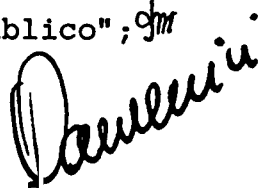
Aos 10 de janeiro do ano fluente o apelante toma ciência da decisão que lhe desfavoreceu e, aos 06 de fevereiro, apresenta seu recurso voluntário encaminhado a este Pleno Administrativo onde aduz que:

a - a escritura 6.893, de 18 de junho de 1977 foi anulada por não estar adequada ao registro; *du*

stro; *du*

Acórdão nº 105-0.896

- b - todavia os imóveis dela objeto já estavam na posse dos adquirentes, os mesmos, os alienantes, também os mesmos, estavam satisfeitos do preço, os terrenos eram, tal qual a guia de imposto de transmissão, os mesmos;
- c - por estes argumentos a "compra e venda não foi anulada", mas tão-somente a escritura;
- d - a aquisição continuou para todos os efeitos daí decorrentes;
- e - está mais que caracterizada a "mentalidade fiscalista" da autuante;
- f - não pode prevalecer o entendimento da fiscal informante pois o ato jurídico se consumou aos 16 de junho de 1977;
- g - caberia questionar, "o que houve então? Doação recíproca, os vendedores doando os imóveis e os compradores doando o preço, ficando o Estado de permeio em recebendo o imposto de transmissão? Qual a denominação, portanto, que se poderia batizar a transação ocorrida no dia 18/06/77?";
- h - a fiscal informante deveria se lembrar do que ensina na página 108, item III da pergunta nº 261, do "Perguntas e Respostas", 1983 do M.F. S.R.F.;
- i - ali está dito que para efeitos fiscais considera-se como alienação as operações cujos instrumentos que a materializaram não estejam, inclusive, inscritos em "Registro Público";



Acórdão nº 105-0.896

j - face a estas argumentos a aquisição do imóvel em Camobi se operou em 18 de junho de 1977 e que daí fora do prazo para equiparação que foi fixado em 30 de junho de 1977, conforme edita o RIR/80, em seu artigo 111;

k - denota-se, então, a improcedência da notificação DIVFIZ, nº 035/83 de 18 de abril de 1983;

l - a data do fato gerador é 18 de junho de 1977, e não 23 de dezembro de 1977, pois foi naquela data e não nesta, que a compra e venda se efetuou;

m - daí a norma aplicável é o inciso I, e não inciso II, do artigo 116 do CTN;

n - na aquisição da gleba de Camobi houve uma única transação e não aquisição individuada de cada lote como pretende a ação fiscal;

o - este ensinamento é consignado pela Receita Federal no Decreto-lei nº 1.381/74, Art. 5º, § 2º, b c/c Art. 1º, do Decreto-lei nº 1.510/76 no "Perguntas e Respostas" - 1983, pág. 107 nº 258;

p - houve, isto sim, impugnação às demais operações imobiliárias como registrado nos itens 14, 15 e 21 de suas razões impugnatórias;

q - "Finalmente, é oportuno lembrar, apenas "ad argumentandum", que a preclara Fiscal entendeu por bem de tributar todas as transações imobiliárias realizadas pelo Suplicante (menos a de Rosário do Sul - RS, que foi desfeita), tanto na pessoa jurídica (por equiparação) quanto

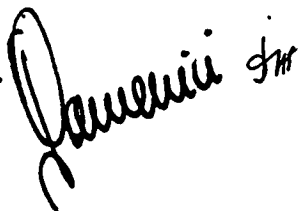
11 *curi*

Acórdão nº 105-0.896

na pessoa física, esquecendo-se, ainda desta vez, de que aqueles imóveis cujo lucro é tributado na pessoa física, não o serão na pessoa jurídica, sendo somente tributado na pessoa jurídica o imóvel que determinou a equiparação, ou seja, o sexto imóvel alienado no quinquênio, e, portanto, excluído da tributação na declaração de pessoa física. É o que preceitua a própria Secretaria da Receita Federal em suas publicações a respeito de equiparação e tributação de lucro imobiliário";

r - pede, por último, o cancelamento e o arquivamento da Notificação do Lançamento "Ex Officio".

É o relatório.



Acórdão nº 105-0.896

V O T O

Conselheiro MARINHO MENDES DOMENICI, relator

Pressupostos processuais atendidos. Recurso temporário "ex vi" do disposto no artigo 33, do Decreto nº 70.235/72. Representação do apelante na forma prescrita na legislação de regência.

A lei civil, em seu artigo 530, ensina como se processa a aquisição da propriedade imóvel. Por ali já se nota que vige, e com muita propriedade, no direito pátrio a máxima: "quem não registra não é dono".

Ora, se a forma de aquisição é o registro do título na Serventia Imobiliária competente, a alienação se configura através da venda por instrumento adequado e devidamente registrado.

No caso em tela há as assertivas da apelante de que equiparação da pessoa física à jurídica não poderia ocorrer face os expressos termos da escritura pública de nº 6.893, lavrada às fls. 75-75vº do Livro 97, aos 18 de junho de 1977, do Cartório Distrital de Camobi, que só não foi registrada devido posterior anulação do ato cartorário, porquanto não estampava na qualificação dos vendedores os respectivos nºs de C.P.F.

Resultou improzada tal alegação pois o apelante não trouxe à colação cópia do instrumento público que tornou nulo aquele procedimento. De outro lado não subsiste também a afirmativa que motivou a anulação da escritura pois aquelas lavradas posteriormente em substituição à de 18/06/77, também não consignam o número de C.P.F. dos vendedores. É o que se observa do exame dos documentos de fls. 175/176, 178/179, 183/186, 188/189, 191/192, 194/195, 198/199, 201/202 e 204/205.

Aliás, nem mesmo os extratos do Cartório de Regis-

emitiu

Acórdão nº 105-0.896

tro de Imóveis, trazem o número do C.P.F. dos vendedores.

Ressalto, por apropriado, que o ato lavrado no Cartório Distrital de Camobi aos 18 de junho de 1977 poderia se tornar insubistente, ser objeto de escritura pública de rescisão, o que não restou provado pelo recorrente, ou consolidado através de escritura pública de rerratificação, o que também não se comprovou.

Frise-se que o recorrente tinha tais possibilidades pois as escrituras de nºs. 7.315 e 7.316, constantes de fls. 185/186 e 175/176, foram rerratificadas através da de nº 7.333, pois a profissão do outorgado João Armando Trevisan figurou, indevidamente, como de comerciante quando é comerciante em firma coletiva.

Registro, também, que as escrituras posteriormente lavradas, em substituição à de 18 de junho de 1977, em momento algum fazem remissão a esta. Ao contrário, os atos por elas praticados, são os constantes de suas respectivas datas, como consta dos traslados anexados.

No corpo de todas elas verifica-se que o procurador dos vendedores declara haver recebido o valor pactuado, conferir a respectiva quitação e transfere, via Cláusula Constituti, "toda a posse, direitos, domínio e ação", que tinham sobre os citados imóveis.

A persistir a alegação do apelante de o pagamento, a quitação e a transferência da posse, direitos, domínio e ação sobre os imóveis ocorrera em 18 de junho de 1977, as escrituras lavradas em dezembro haveriam que registrar tais fatos, o que não ocorre.

Em momento algum atende-se a estes tópicos o que me leva a crer teriam realmente ocorrido em dezembro, quando da lavratura das escrituras de nºs. 7.315, 7.316 e 7.317 (23/12/77);

Assinatura

Acórdão nº 105-0.896

7.332, 7.333 e 7.336 (29/12/77); e 7.337, 7.338, 7.339 e 7.340 (30/12/77). mesmo porque o notário responsável pela lavratura dos atos merece fé pública e nos instrumentos por ele firmados as datas de compra e venda são 23, 29 e 30 de dezembro de 1977.

E mais, a escritura lavrada aos 18 de junho de 1977 deve ter sido objeto de rescisão, quero crer, pois se subsistente até 23 de dezembro, o Tabelião não poderia ter lavrado as escrituras de nºs. 7.315 e seguintes pois a de nº 6.893, embora não registrada vigia sob todos os aspectos.

Como o titular do Cartório de Notas é obrigado a ter conhecimento da situação do imóvel foi, com certeza mostrado a ele, se é que não constasse de seus próprios arquivos se daquelas notas, a escritura que rescindiu aquela lavrada aos 18 de junho de 1977, sob nº 6.893. Caso contrário jamais seriam lavradas as escrituras de 23, 29 e 30 de dezembro de 1977, respectivamente.

Ora, se a escritura de 18 de junho de 1977 foi rescindida ou "anulada" como afirma o apelante, dela não mais decorrem direitos ou obrigações, daí o acerto da ação fiscal.

O fato de se ter aproveitado a guia 01-905 confirma apenas o arrazoado neste voto, de que houve uma transação, posteriormente desfeita e novamente celebrada, daí a revalidação da transmissão paga pois ao Estado não seria lícito tributar operação rescindida. Como a transação foi restabelecida, pleiteou-se o aproveitamento do imposto pago anteriormente o que ocorreu.

Acresce também salientar que a escritura de nº 6.893 não foi sequer objeto de prenotação na Serventia Imobiliária, como se depreende da análise dos autos. Não há nenhum elemento que comprove ter sido a referida escritura encaminhada a registro, nem mesmo exigência que noticie os motivos impeditivos do seu registro.

Quanto às alegações do recorrente baseadas no Per-⁹⁷

Handwritten signature/initials

Acórdão nº 105-0.896

guntas e respostas da S.R.F. do M.F. também não merecem guarida.

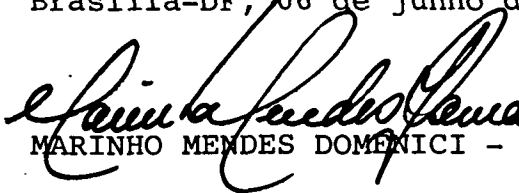
Ora, se a escritura de 18 de junho de 1977 foi objeto de rescisão, não há se falar naquela data como "data inicial da operação imobiliária". Seria sim, caso as escrituras lavradas em 23, 29 e 30 de dezembro de 1977 rerratificassem aquela. Contudo isto não aconteceu. Todavia esta questão deixa de ser preponderante, pois em quaisquer das hipóteses a aquisição ocorreria pela alienação dos 31 lotes, em 29 de dezembro de 1977, porquanto havidos no mesmo ano (para os adquiridos até) ou no mesmo biênio (para os adquiridos após). Apenas a contagem das operações é que seria diferente em cada uma das hipóteses enquadráveis.

Como a aquisição se deu após 30 de junho de 1977, aplica-se o disposto nos Artigos 10, inciso III e 16 do Decreto-lei nº 1.510/76.

Assim sendo a equiparação ocorreu com a alienação do sétimo lote e não do quarto lote, e deveria ter sido excluída da base de cálculo do arbitramento a parcela de Cr\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil cruzeiros) no exercício de 1978, ou da tributação a parcela de Cr\$ 14.625,00 ($= 195.000,00 \times 0,15 \times 0,50$).

Porisso, e diante de tudo o mais que destes autos consta, é que conheço do recurso por tempestivo para, no mérito, dar-lhe provimento parcial para se excluir da tributação, no exercício de 1978, a parcela de Cr\$ 14.625,00 (quatorze mil seiscentos e vinte e cinco cruzeiros) correspondente à sua participação, de 50% (cinquenta por cento), no empreendimento.

Brasília-DF, 06 de junho de 1984


MARINHO MENDES DOMENICI - RELATOR