

MINISTERIO DA FAZENDA

PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

PROCESSO NR. 10140-000.073/91-80

LADS

Sessão de 26 de abril de 1994

ACORDÃO NR. 101-86.365

Recurso nr. : 101.283 - IRPJ - EX: DE 1987

Recorrente : FINANCIAL IMOBILIARIA S/A.

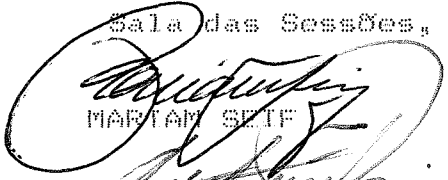
Recorrida : DRF EM CAMPO GRANDE - MS.

Omissão de Receita - Unidade Condominial prometida em decorrência de permuta pelo custo do terreno. O seu valor corresponderá à parcela de parte ideal do terreno e custo da construção suportada pelo adquirente daquele.

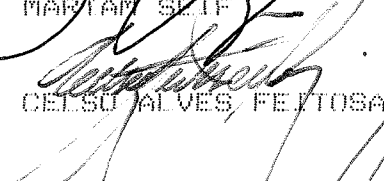
Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por FINANCIAL IMOBILIARIA LTDA.:

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.

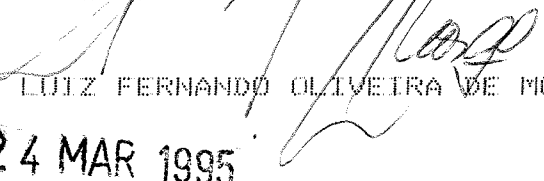
Sala das Sessões, em 26 de abril de 1994


MARIANI SEIF

- PRESIDENTE


CELSO ALVES FEITOSA

- RELATOR


LUIZ FERNANDO OLIVEIRA DE MORAES

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

VISTO EM
SESSÃO DE:

24 MAR 1995

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: JEZER DE OLIVEIRA CANDIDO, FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA, MANOEL ANTONIO GADELHA DIAS, RAUL PIMENTEL, ROBERTO WILLIAM GONÇALVES e SEBASTIÃO RODRIGUES CABRAL.



Recurso 101.283

Recorrente FINANCIAL IMOBILIÁRIA S.A.

Recorrida DRF EM CAMPO GRANDE - MS

Acórdão nº 101-86.365

Relatório (em continuação)

Convertido o julgamento de 21/09/92 em diligência, para as devidas explicações sobre o real acontecido, em relação à acusação e impugnação (fls. 167), manifestou-se a Recorrente afirmando:

a) que a questão dizia respeito ao valor de 4 apartamentos a serem construídos, que serveriam de quitação para pagamento do preço do valor de dois terrenos utilizados para incorporação de um edifício;

b) segundo a Recorrente, enquanto não construídos os mesmos, devidos os valores, obrigação classificável no passivo da empresa, já que a entrega deles em pagamento corresponderia a liquidação da permuta contratada;

c) a construção se faria à preço de custo suportado pelos condôminos. Portanto, para a Recorrente, o custo dos apartamentos era o preço do terreno proporcional mais o custo da construção;

d) pudesse prevalecer o entendimento do Fisco, uma vez que orçados os apartamentos em Cz\$ 4.780.000,00, ainda que admitida a venda deles, o que se deu em troca do terreno, haveria neutralidade;

e) que não havia receita a ser tributada, enquanto é certo que as partes ideais do terreno, correspondentes aos demais apartamentos (38), tinham sido vendidas e oferecidas à tributação.

f) para a Recorrente o custo dos apartamentos entregue em permuta, para quitação do terreno, correspondia as partes ideais das 4 (quatro) unidades mais o custo da construção.

Juntou documentos e cópias dos lançamentos.

O Fisco se manifestou a fls., expondo o seu raciocínio e tornando mais clara as razões de seu proceder:

a) que a entrega do terreno com promessa de pagamento através de unidades condominiais a serem construídas equivalia à venda das mesmas;

b) que vendidas, deviam ter o seu lucro oferecido à tributação, para isso tomando o valor do terreno, dividindo pelo número de unidades a serem construídas, multiplicadas pelo número de unidades prometidas (4), para se chegar ao custo. Depois a diferença entre o valor das unidades (igual ao do terreno em sua totalidade), equivalia ao lucro a ser oferecido à tributação.

Tudo, segundo o Fisco, com fundamento no disposto na IN SRF 84/79.

É o relatório.

Voto.

Não podemos concordar com a pretensão fiscal. Em primeiro lugar porque entendemos que não fez ele distinção entre os diversos institutos que envolveram a transação.

Não viu diferença entre compra e venda e permuta, não considerou que o custo das unidades entregues aos proprietários, recebidas em permuta, além do valor da parte ideal delas também devia ser acrescida do valor da construção. Isto porque, como constou dos autos e não foi objeto de contestação, a construção do edifício se deu a preço de custo.

Se a Recorrente pagou pela construção, nada recebendo pela parte ideal dos terrenos, no que se refere ao pagamento das 4 (quatro) unidades, dos antigos proprietários dos mesmos, está claro que a fórmula apresentada a fls. 247, se apresenta sem sustentação. O entender é antes de mais nada lógico. Não exige grandes elucubrações. É simples.



Não vemos nas normas da IN SRF 84/79, o entendimento do Fisco, já que a leitura da mesma leva-nos à composição de custo, na qual têm que ser considerados os elementos apontados.

Embora insista o Fisco com a sua interpretação da referida IN SRF 84/79, entendo que o processo estaria muito mais para o disposto na IN SRF 107/88, que embora editada após o ano dos fatos, nada mais fez do que tornar expresso um procedimento que emergia naturalmente dos princípios tributários e contábeis aplicáveis à espécie.

A transcrição de alguns trechos da mesma é suficiente para deixar claro as razões ora esposadas:

" 3.2.1. No caso de permuta sem pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão do subitem 2.2.1. A pessoa física, na hipótese de alienação de unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão de subitem 3.1.1. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida.

3.2.2. No caso de permuta com pagamento de torna, a pessoa jurídica observará o disposto na divisão do subitem 2.2.2. A pessoa física, na hipótese de alienação de unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão de subitem 3.1.2. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como integrante do custo da unidade adquirida e observará, quanto à torna, o disposto no subitem 1.5.

3.2.3. Na hipótese de permuta nas condições

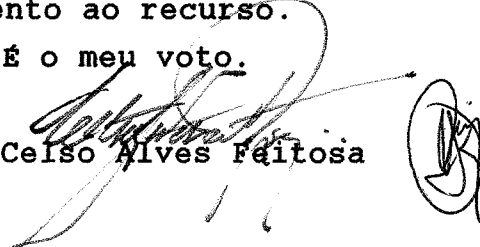


referidas no subitem 1.3., a pessoa jurídica observará o disposto na divisão de subitem 2.2.3. A pessoa física, caso aliene unidade pronta, deverá observar o que a ela se referir na divisão de subitem 3.1.3. Caso prometa entregar unidade a construir, considerará o custo de produção desta como parte integrante do custo da unidade adquirida e observará, quanto à torna, o disposto no subitem 1.5.".

Em verdade, o negócio havido e noticiado nos autos, corresponde as compras dos terrenos com promessa da entrega, em pagamento, por permuta, de unidades condominiais a serem construídas. Assim, se entendido que houve uma compra e venda de terreno, e venda e compra de unidade condominial, claro está que se liquidado um pelo outro, o custo de um corresponderá ao resultado do outro negócio, anulado qualquer resultado.

Assim, pelo que consta dos autos, dou integral provimento ao recurso.

É o meu voto.


Celso Alves Feitosa 