



MINISTÉRIO DA FAZENDA

fgsf/
.....

Sessão de 06 de novembro de 1987.....

ACÓRDÃO Nº 101-77.416

Recurso nº 91.002 - IRPJ - EX: DE 1982

Recorrente MAÇÃO NAKAZATO (EMPRESA INDIVIDUAL)

Recorrida DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM CAMPO GRANDE (MS).

IRPJ - EQUIPARAÇÃO À PESSOA JURÍDICA.
ALIENAÇÃO POR PESSOA FÍSICA VINCULADA
DE IMÓVEL A EMPRESA COMERCIALIZADORA
DE LOTES.

Nos termos do RIR/80 , considera-se ' empresa individual a pessoa física que alienar a empresa a que esteja vinculada imóvel para fins de loteamento.

Recurso a que se nega provimento.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por MAÇÃO NAKAZATO (EMPRESA INDIVIDUAL)..:

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

Sala das Sessões (DF), em 06 de novembro de 1987.


URGEL PEREIRA LOPES

- PRESIDENTE


JOSE EDUARDO RANGEL DE ALCKMIN

- RELATOR


AGOSTINHO FLORES

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

VISTO EM

SESSÃO DE: 28 JAN 1988

Participaram, ainda, do presente julgamento os seguintes Conselheiros: CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES, FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA , SANDRO MARTINS SILVA (suplente convocado), CELSO ALVES FEITOSA, RAUL PIMENTEL e ARY TORIBIO.

REC: VAL



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 10140-001.740/85-30

RECURSO Nº: 91.002

ACÓRDÃO Nº: 101-77.416

RECORRENTE: MAÇAO NAKAZATO (EMPRESA INDIVIDUAL)

R E L A T Ó R I O

O Auto de Infração de fls. 01/03 faz a seguinte descrição dos fatos ensejadores da ação fiscal:

"No ano de 1979, Maçao Nakazato, proprietário de uma gleba de 307 has. no Município de Campo Grande - MS, firmou contrato com a empresa "Porto Seguro Administração e Empreendimentos Imobiliários Ltda", para exploração de um loteamento formado com uma parte daquela gleba, num total de 198 has., denominado "Jardim Itamaracá", mediante participação de 50% para cada um, no total das receitas dos referidos lotes. As vendas foram iniciadas em julho/79. Pelo acordo firmado, a Contratada deveria promover todos os atos necessários para promoção do referido empreendimento, cabendo-lhe toda a administração e as despesas de infraestrutura que ultrapassasse de Cr\$ 12.000.000,00; este valor ficou convencionalizado que seria pago pelo proprietário. Pelo fato de autorizar o início das vendas dos lotes em 07/79, o proprietário, Maçao Nakazato, para efeitos tributários, equiparou-se à pessoa jurídica e assim permaneceu até 01/81, ocasião que por Alteração Contratual na empresa Imobiliária Lageado Ltda., promoveu a incorporação do patrimônio do loteamento no patrimônio da referida empresa, encerrando assim a empresa individual imobiliária por equiparação. Por erro de fato, foi incorporado todo o patrimônio do empreendimento quando na realidade só poderia ser incorporado os 50% que era a parte que lhe pertencia no empreendimento; o restante, por acordo contratual, era de propriedade da Porto Seguro Administração e Empreendimentos Imobiliários Ltda. Assim, o valor da incorporação em rela

ção à parte pertencente ao contribuinte era de Cr\$ 44.692.987,50, avaliação para efeito de liquidação da empresa individual imobiliária por equiparação. A equiparação ocorreu por força do que dispõe o art. 116 do RIR/80. A data de equiparação, segundo dispõe o artigo 101 do RIR/80, foi 07/79. Como não foram cumpridas as obrigações acessórias previstas pelo artigo 103 do RIR/80, o contribuinte deve submeter-se à tributação pelo lucro arbitrado segundo as regras previstas nos artigos 399 e 400 do RIR/80. Pelo ato de incorporação ficou totalmente realizado o preço do loteamento em relação à sua parte, projetando-se para empresa adquirente os resultados dos exercícios futuros relativos aos contratos em andamento. As receitas que lhe pertenceram durante o período de equiparação foram apuradas para efeito de tributação pelo lucro arbitrado. Segundo o que dispõe o artigo 104 do RIR/80, o lucro apurado pela pessoa física equiparada a empresa individual em razão de operações com imóveis, será considerado, após a dedução da provisão para o imposto de renda, como automaticamente distribuído no ano-base.

EXERCÍCIO DE 1982 - PERÍODO-BASE 01.01.81 a 31.12.81

Sua parte na avaliação de todo o empreendimento para efeito de alienação mediante incorporação ao capital da Imobiliária Lageado Ltda. implicando na realização pela pessoa física equiparada de todos os valores do patrimônio do empreendimento e correspondendo à receita bruta do exercício Cr\$ 44.692.987,00

Custos corrigidos: Sua participação nos custos da infraestrutura obtida mediante o somatório das parcelas despendidas até a data da incorporação e corrigidas monetariamente no período compreendido entre as datas de desembolso até a data de alienação do empreendimento todo ...
. Cr\$ 27.417.694,00

Lucro arbitrado no exercício Cr\$ 17.275.292,00

DISPOSITIVOS LEGAIS INFRINGIDOS

Artigos 101, 103, 116, 399 e 400 do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Decreto nº 85.450/80.

Cientificado do teor da autuação em 27 de dezembro de 1985, o contribuinte formulou impugnação, mediante petição proto

B. *J*

colizada em 12 de fevereiro de 1986, isto após requerere obter dilatação do prazo por quinze dias, nos termos do disposto no art. 6º do Decreto nº 70.235/72.

Em sua reclamação aduziu o sujeito passivo que a operação que serviu de base à exigência já havia sido objeto de anterior fiscalização, em 20.07.83, quando foi feito o exame de todos os documentos e se concluiu pela tributação do lucro imobiliário à base de 25%, com o que foi lavrado Auto de Infração o qual restou mantido em todas as instâncias administrativas, tendo sido extraída Certidão de Dívida Ativa, que se encontra em fase de cobrança judicial. Desta forma, a Administração Fiscal entendeu que o lançamento realizado àquela época estava correto e de acordo com a legislação vigente, sendo ilógico que agora seja exigido imposto sobre a mesma operação sob nova interpretação e enquadramento.

Outrossim, asseverou que a incorporação das operações na Imobiliária Lageado Ltda. em nada mudou o aspecto fiscal, uma vez que o patrimônio passou da empresa individual para a sociedade 'por quotas de responsabilidade limitada com simples alteração da natureza jurídica da sociedade, prática essa bastante comum no Direito Comercial e que não gera nenhum prejuízo aos cofres públicos, já que o tributo continua sendo pago pela sociedade que assume todo o ativo e passivo da empresa individual. A simples alteração ou transferência de uma empresa para outra nada muda para efeito de imposto de renda, uma vez que o lucro passou a ser tributado na sociedade por quotas de responsabilidade limitada.

E terminou por pedir a decretação da improcedência do lançamento realizado.

Instada a se manifestar, a Fiscalização observou, 'em relação à primeira ação fiscal levada a efeito, que naquela oportunidade nem todos os fatos foram trazidos ao conhecimento da Autoridade administrativa, tendo em vista que na declaração de rendimentos do contribuinte assim como no instrumento de alteração contratual registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul constava

B.

4

apenas a alienação de uma gleba de 198,00 ha. sem qualquer menção à circunstância de ali haver um loteamento. Desta forma cabível a revisão do lançamento, de acordo com o estabelecido pelo art. 149 do Código Tributário Nacional.

De outra parte, no pertinente à falta de repercussão tributária da incorporação do loteamento por sociedade por quotas de responsabilidade limitada, assinalou o Informante que faltou a demonstração com dados matemáticos de tal circunstância. E com essas considerações, propôs a manutenção da ação fiscal.

A decisão de primeiro grau porta a seguinte ementa:

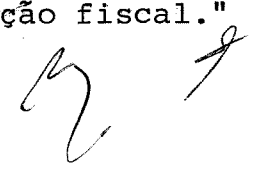
"Equipara-se à pessoa jurídica o proprietário ou titular de terrenos que, sem efetuar o registro de documentos de loteamento, neles promova a execução de loteamento, se iniciar a alienação dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses, contados da aceitação das obras do loteamento.

A falta de cumprimento das obrigações acessórias previstas na legislação tributária dá ensejo ao arbitramento do lucro da pessoa física equiparada à pessoa jurídica, em razão de vendas de lotes de sua propriedade.

Impugnação improcedente.

Em suas razões de decidir, a Autoridade julgadora de primeiro grau salientou que o fato de uma pessoa física ou jurídica ter sido fiscalizada em um determinado exercício não impede que sofra nova fiscalização posteriormente, em relação a fatos e operações que não tenham sido objeto de análise no lançamento anterior. Em abono do asseverado lembrou o disposto no art. 645, caput, do RIR/80, assim como o Acórdão nº 101-73.430/82, verbis:

"Enquanto o sujeito passivo não proceder à correção das falhas em que se assenta a ação fiscal, tanto pode o Fisco proceder à complementação da ação inicialmente empreendida, como iniciar nova ação fiscal."



Ressaltou, outrossim, que o Auto lavrado em julho de 1983 não foi levado em conta no presente processo porque aqui se refere a empresa individual considerada pessoa jurídica por equiparação legal, podendo, entretanto, ser considerado oportunamente em procedimento próprio da pessoa física do respectivo titular.

Destacou, ainda, que em relação à alegada falta de repercussão tributária pela incorporação à Imobiliária Lageado, a simples afirmação dessa tese, sem elementos que o comprovem, é matéria irrelevante para elidir convincentemente a ação fiscal. Aduziu, ainda, ser tal demonstração impossível, uma vez que não providenciou o contribuinte, em tempo, as obrigações acessórias decorrentes da equiparação à pessoa jurídica. Isto posto, julgou improcedente a impugnação.

Não se conformando, o requerente interpôs apelo a este Conselho, reiterando que a incorporação do ativo e passivo da pessoa jurídica equiparada, pela Imobiliária, em nada mudou o aspecto fiscal, uma vez que o patrimônio passou da empresa individual (equiparada) para a sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com simples alteração da natureza jurídica da sociedade, tipo de mudança este muito comum na atividade comercial. A título de exemplificar o alegado, fez a contribuinte a seguinte demonstração:

a) Patrimônio da p. física equiparada:

Ativo

Imóveis a Comercializar Cz\$ 100,00

Passivo

Capital Cz\$ 100,00

b) Patrimônio da p. física equiparada, na ocasião da totalidade da venda dos imóveis, ao preço de Cz\$ 1.000,00 a prazo:

Ativo

Clientes Cz\$ 1.000,00

M.

*

Passivo

Capital Cz\$ 100,00

Resultado Exercícios Futuros

Vendas de Imóveis Cz\$ 1.000,00
(-) Custo Imóveis Cz\$ 100,00 Cz\$ 900,00 Cz\$ 1.000,00

- c) Transferência do Patrimônio da p. física equiparada para a sociedade Imobiliária Lageado Ltda.

Ativo

Clientes Cz\$ 1.000,00

Passivo

Capital Cz\$ 100,00

Res. Exercícios Futuros

Venda de Imóveis Cz\$ 1.000,00
(-) Custo Imóveis Cz\$ 100,00 Cz\$ 900,00 Cz\$ 1.000,00

Com isto, concluiu o recorrente que não houve nenhuma alteração que justifique a manutenção da exigência, terminando por pedir o cancelamento do Auto de Infração.

Esta Câmara, apreciando o recurso, converteu o julgamento em diligência tendo em vista a dificuldade de se determinar, unicamente com as provas produzidas nos autos, os rendimentos auferidos:

- a) pela pessoa física proprietária da gleba loteada;
- b) pela empresa individual imobiliária, através de operações de venda de lotes causa da equiparação;
- c) pela sociedade por quota de responsabilidade limitada adquirente final do loteamento.

Com isto, o processo foi encaminhado à instância de origem para que fossem anexados os seguintes elementos:

[Handwritten signature]

- a) cópia do instrumento legal pelo qual foi alienada a área da 198 ha à firma Imobiliária Lageado Ltda;
- b) cópia da alteração contratual da empresa Imobiliária Lageado Ltda. quando a família Nakazato aumentou suas cotas de capital de Cr\$ 300.000,00 para Cr\$ 90.000.000,00;
- c) cópia do contrato com a empresa Porto Seguro Administração e Empreendimentos Imobiliários Ltda para exploração de um loteamento na área de 198 ha. e os efeitos que a alienação da referida área à Imobiliária Lageado Ltda. produziram no cumprimento do referido contrato;
- d) relação individualizada das operações imobiliárias durante o período de 1º de janeiro de 1981 até a data de alienação da área loteada.

Realizada a diligência, retornam os autos ao Conselho, com a informação de fls. 59/61 e documentos de fls. 62/85. Transcrevo o teor da manifestação do Diligenciante:

"Alínea "a"

Solucionando a determinação da alínea "a" junto cópia da Alteração Contratual da Imobiliária Lageado Ltda., firmada pelas partes em 12.01.81. Através desse documento Maçao Nakazato e sua mulher subscrevem aumento de capital na referida empresa conferindo bens imóveis constante da matrícula 27.978 no valor de Cr\$89.385.975. Esse contrato caracteriza o ajuste inicial da operação imobiliária com aquela empresa fixando a data de operação como 12.01.81, como prescrito no art. 100 do RIR/80.

Alínea "b"

A solução desta alínea encontra-se no mesmo documento da alínea "a".

Alínea "c"

Solucionando a 1ª parte da determinação, junta cópia do referido contrato firmado em 10.05.79, entre os proprietários da gleba de 198 ha, mat. 27.978, Maçao Nakazato e sua mulher e a empresa Porto Seguro Administração e Empreendimentos Imobiliários Ltda. Neste contrato estão consignados todos os dados comprobatórios de que o loteamento foi promovido em 1979, pelos proprietários Maçao Nakazato e sua mulher, atra



vês de outorga de poderes para que a contratada ficasse encarregada de todos os passos do empreendimento; os proprietários limitaram-se a receber a sua parte no produto das vendas dos lotes e com esse mesmo dinheiro, contribuíram para infraestrutura no valor de Cr\$... 12.000.000 (sua parte).

Todos os atos referentes ao empreendimento foram praticados pela contratada por intermédio de seu sócio Jorge Musa Tuma.

Ressalte-se que a aprovação do loteamento em nome dos proprietários pessoa física, foi requerido à Prefeitura Municipal em 11.04.79, dando origem ao processo 14.364.

Em 06.08.81, a Imobiliária Lageado representada pelo Sr. Jorge Musa Tuma, requereu à Prefeitura a substituição do nome do proprietário do empreendimento, dando origem ao Processo 26.590.

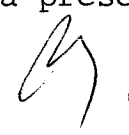
Em relação à contratada, nada mudou com a integralização de capital pela entrega do imóvel de 198 ha., mat. 27.978; a Imobiliária Lageado também outorgou procuração à contratada, não tendo exercido nenhum dos atos relativos ao objeto social.

Nada mudou porque a contratada continuou a praticar todos os atos do loteamento e continuou entregando ao Sr. Maçao Nakazato a parte dos valores que após a incorporação pertenceram à Imobiliária Lageado, tendo o Sr. Maçao Nakazato disposto dos referidos valores como seus, fato que será objeto de outra análise.

A entrega da gleba em 12.01.81 à pessoa jurídica evidencia o objetivo único de criar custos para reduzir a base tributável, o que é perfeitamente admissível, desde que os alienantes ofereçam à tributação resultado apurado até a data da entrega do empreendimento.

Aliena "d"

As operações a partir de 01.01.81 envolvendo vendas de lotes e recebimento das prestações já foram efetuadas e contabilizadas na empresa Imobiliária Lageado Ltda., estruturada adequadamente para não resultar nenhum valor tributável em razão da presença nos resultados do



alto custo criado com a incorporação e com a vultosa correção monetária devedora do PL formado, assunto pertencente a outra análise.

A única operação imobiliária envolvendo as pessoas físicas dos proprietários foi a ocorrida em 12.01.81, que culminou com a alienação global do empreendimento por Cr\$ 89.385.975.

A adquirente subrogou-se em todos os direitos e obrigações criados pelos contratos de Promessa de Venda de Lotes, cumprindo tudo o que foi contratado pelos então proprietários através da contratada.

Por oportuno, esclareço que existem dados na escrita da contratada evidenciando que a mesma foi criada simultaneamente com o loteamento Jardim Itamaracá.

A contratada contabilizou desde 1979 a sua parte recebida (retida) mensalmente, como Receita de Comissões e Corretagens, conta 411.103; os valores recebidos (retidos) de Maçao Nakazato para parte de infraestrutura foram contabilizados como Receita de Recuperação de Custos conta 421.202.

Os carnês de mensalidades foram emitidos em nome da contratada e foram pagos em bancos que creditaram os valores em contas da contratada; esta controlou todos os valores e efetuou a partilha com os proprietários de acordo com o contrato; elaborou demonstrativos diversos para prestação de contas aos proprietários.

A partir da incorporação do empreendimento em 1981, a empresa Imobiliária Lageado, elaborou mapas de baixas por carnê e mapas de saldos de prestações, retroativos a 1979 e 1980.

Pelo contrato firmado em 05/79, metade do empreendimento passou a pertencer à contratada Porto Seguro Adm. e Emp. Imob. Ltda., razão pela qual a entrega de 100% da gleba para integralização de cotas subscritas pelos proprietários na Imobiliária Lageado por Cr\$ 89.385.975 foi apropriado economicamente com redução de 50% no valor de alienação.

Todas as informações acima estão embasadas em documentos que deixam de ser juntados em razão do excessivo volume que acarretaria."

É o relatório.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL PROCESSO Nº 10140/001.740/85-30
ACÓRDÃO Nº 101-77.416

V O T O

Conselheiro JOSÉ EDUARDO RANGEL DE ALCKMIN, RELATOR:

O recurso foi interposto com guarda do prazo de trinta dias estabelecido pelo art. 33 do Decreto nº 70.235/72, razão por que é de ser conhecido.

No mérito, duas são as ponderações do recorrente contra a autuação fiscal contra ele levada a efeito. A primeira é a de que em virtude do mesmo fato que embasa a atual ação fiscal, anteriormente houve outro lançamento, em que foi exigido tributo em relação a lucro imobiliário obtido pela pessoa física pela alienação do imóvel à pessoa jurídica mediante incorporação. A segunda, por sua vez, consiste na circunstância de a alienação da gleba não trazer maiores consequências do ponto de vista tributário, já que, na realidade, houve apenas alteração da natureza jurídica da sociedade promotora do loteamento.

No tocante ao primeiro argumento, entendo proceder a fundamentação adotada pelo Fiscal autuante, na Informação de fls. 31/36, quando observa que nos termos do art. 149 do CTN, o lançamento pode ser revisto de ofício quando deva ser apreciado fato não conhecido por ocasião do lançamento anterior.

Conforme aduziu o Autuante na referida manifestação, quando foi realizado o primeiro lançamento não se sabia ainda da promoção de loteamento na referida gleba, mas tão somente se teve notícia da alienação, mediante incorporação, do bem pela pessoa física à pessoa jurídica. Agora, contudo, tendo chegado ao conhecimento da autoridade lançadora a existência de venda de lotes, evidentemente tal circunstância justifica a revisão do lançamento, na forma do dispositivo mencionado.



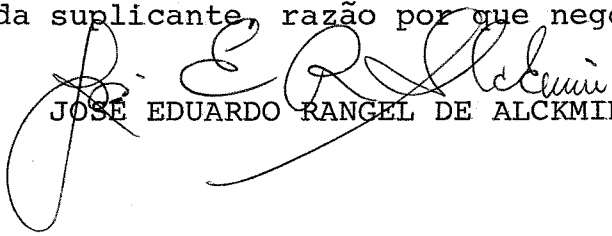
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL PROCESSO Nº 10140/001.740/85-30
ACÓRDÃO Nº 101-77.416

Desta forma, não há como se pretender que o lançamento anterior seja impeditivo de novo lançamento. Na verdade, é o segundo lançamento que torna o primeiro insubsistente, quando for o caso. De qualquer sorte, nessas circunstâncias cabe à autoridade competente manifestar-se a respeito do assunto, não tendo este Conselho poderes para determinar qualquer medida a respeito. Sua competência se restringe ao exame do lançamento objeto da ação fiscal controvertida no processo que lhe é submetido. Ora, no caso concreto, sob o ângulo até aqui examinado a exigência fiscal se encontra corretamente estabelecida.

No referente ao segundo aspecto abordado pela recorrente, é de ver que há legislação expressa a respeito da matéria, não tendo a Fiscalização nada mais feito do que dar fiel cumprimento ao texto legal.

De fato, a incorporação de gleba para fins de loteamento faz com que seja considerada empresa individual a pessoa física, nos termos do art. 98 do RIR/80. Por outro lado, em virtude do não cumprimento de obrigações acessórias, sujeita-se ela ao arbitramento de lucro, conforme os arts. 399 e 400 do mesmo Regulamento. De outra parte, o arbitramento foi levado a efeito com observância dos critérios estabelecidos na legislação tributária, não tendo a autuada se insurgido quanto a este aspecto. Ora, assim sendo, nenhuma lesão ocorreu ao direito da recorrente.

Em face do exposto, não vejo como possa prosperar a irresignação da suplicante, razão por que nego provimento ao apelo.


JOSE EDUARDO RANGEL DE ALCKMIN - RELATOR 