



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

MINISTÉRIO DA FAZENDA Segundo Conselho de Contribuintes Publicado no Diário Oficial da União De 29 / 08 / 05 VISTO
--

2º CC-MF Fl. _____
--------------------------

Processo nº : 10680.006057/2001-53  
Recurso nº : 126.068  
Acórdão nº : 201-78.156

Recorrente : POLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.  
Recorrida : DRJ em Belo Horizonte - MG

**NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO. FATO GERADOR. EFEITOS.**

A concessão de "habite-se" por parte da Prefeitura não é condição apta a gerar a suspensão da eficácia de contratos de promessa de compra e venda de imóveis, por não configurar evento futuro e incerto à luz do Código Civil.

**Recurso negado.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por POLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.

ACORDAM os Membros da Primeira Câmara do Segundo Conselho de Contribuintes, **por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.**

Sala das Sessões, em 26 de janeiro de 2005.

*Josefa Maria Coelho Marques*

Josefa Maria Coelho Marques

Presidente

*Antonio Carlos Atulima*

Antonio Carlos Atulima

Relator

MIN. DA FAZENDA - 2ª CC
CONF. COM O ORIGINAL
BRASIL 24 / 08 / 05
VISTO

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Adriana Gomes Rêgo Galvão, Antonio Mario de Abreu Pinto, Sérgio Gomes Velloso, José Antonio Francisco, Gustavo Vieira de Melo Monteiro e Rogério Gustavo Dreyer .



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

MIN. DA FAZENDA - 2.º CC
COM. DE CONTRIB. COM O ORIGINAL
24.03.05
<i>k</i>
VISTO

2º CC-MF
Fl.
_____

Processo nº : 10680.006057/2001-53  
Recurso nº : 126.068  
Acórdão nº : 201-78.156

Recorrente : POLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.

## RELATÓRIO

Trata-se de auto de infração lavrado em 20/06/2001 para exigir o crédito tributário de R\$ 127.548,61, relativo a Cofins, multa de ofício e juros de mora, nos períodos de apuração compreendidos entre janeiro de 1997 e setembro de 1998, em razão da falta de recolhimento da contribuição.

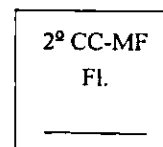
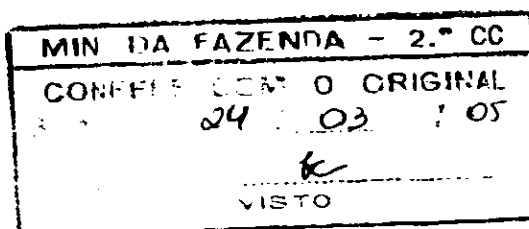
A 1ª Turma da DRJ em Belo Horizonte - MG manteve o auto de infração por meio do Acórdão nº 4.054, de 21/07/2003. O julgado tem o seguinte teor: a) o Mandado de Segurança nº 95.00.00561-1 não interfere com o auto de infração pois o ato administrativo fundamentou-se na LC nº 7/70 e na Lei nº 9.715/98; e b) a cláusula inserida nos contratos de compra e venda de imóveis celebrados pela empresa condicionando a eficácia do negócio jurídico à concessão do "habite-se" pela Prefeitura é resolutiva, razão pela qual as receitas provenientes da venda de imóveis a prazo deveriam ter sido reconhecidas à medida em que iam sendo recebidas.

Regularmente notificada do Acórdão em 05/01/2004 a empresa interpôs recurso voluntário de fls. 340/349 em 14/01/2004, instruído com os documentos de fls. 350/367, onde consta arrolamento de bens. Alegou que a cláusula condicionando a eficácia do negócio jurídico à concessão de habite-se é suspensiva e não resolutiva, ou seja, enquanto a Prefeitura não conceder o "habite-se" não existe o aperfeiçoamento da compra e venda. A concessão do "habite-se" se enquadra perfeitamente na descrição prevista na IN SRF nº 84/79, que apresenta um rol não exaustivo de condições suspensivas. Alegou que tanto a interpretação da Fiscalização como a do Acórdão recorrido violam os arts. 114, 118 e 125, do antigo Código Civil, o art. 110 do CTN e a IN SRF nº 84/79, com as alterações introduzidas pela IN SRF nº 23/83. Requereu a reforma do Acórdão recorrido e o cancelamento do auto de infração.

É o relatório.



Processo nº : 10680.006057/2001-53  
Recurso nº : 126.068  
Acórdão nº : 201-78.156



### VOTO DO CONSELHEIRO-RELATOR ANTONIO CARLOS ATULIM

O recurso preenche os requisitos formais de admissibilidade e, portanto, dele tomo conhecimento.

Conforme se verifica nos autos, em certos contratos de promessa de compra e venda de imóveis a prazo existe uma cláusula que condiciona a eficácia do negócio jurídico à concessão de “habite-se” pela Prefeitura Municipal.

A recorrente entende que esta cláusula é suspensiva, o que lhe permitiria reconhecer as receitas provenientes das vendas a prazo, somente no momento em que o “habite-se” for expedido, quando então estaria implementada a condição. Tal situação seria enquadrável nas disposições da IN SRF nº 84/79.

A Fiscalização e a 1ª Turma da DRJ em Belo Horizonte - MG entenderam que se trata de condição resolutiva, o que tornaria o negócio eficaz desde o momento de sua celebração, obrigando a recorrente a reconhecer as receitas à medida em que foram sendo recebidas.

Às fls. 269/280 do processo existe um contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel. Na fl. 279 consta a cláusula 17.3, que se encontra vazada nos seguintes termos:

*“Sem prejuízo do disposto neste ato, especialmente na Cláusula XII, a presente venda fica condicionada, nos termos do artigo 118, do Código Civil Brasileiro, à concessão do Habite-se pela municipalidade, podendo o PROMISSÁRIO COMPRADOR, até a data de efetiva concessão, solicitar, através de carta protocolada, a rescisão deste contrato, recebendo, conseqüentemente, a devolução dos valores pagos, em tantas parcelas mensais quantos forem os meses decorridos da assinatura deste instrumento até sua efetiva rescisão e dos quais serão deduzidas as despesas de venda, publicidade, tributos, impostos e taxas que venham a ser cobrados da PROMITENTE VENDEDORA no curso deste contrato, juros que venham a ser cobrados por agentes financeiros em razão do empréstimo para construção a ela concedido ou outras despesas que a PROMITENTE VENDEDORA tenha incorrido, tudo atualizado monetariamente, a partir do dispêndio.”*

Antes de analisar se nesta cláusula encontra-se veiculada uma condição suspensiva ou resolutiva, é necessário aferir primeiro se estamos efetivamente diante de uma condição.

O art. 114 do Código Civil de 1916, que estava vigente à época da celebração dos contratos, definia condição como sendo “(...) a cláusula que subordina o efeito do ato jurídico a evento futuro e incerto.”

Resta então verificar se a concessão do “habite-se” por parte da Prefeitura é um evento futuro e incerto, conforme preconizava o art. 114 do antigo Código Civil.

Ora, a concessão do habite-se é ato administrativo vinculado, ou seja, é ato que não depende de um juízo de conveniência e oportunidade por parte da Administração Pública. Se o incorporador construir o imóvel respeitando as características do projeto previamente aprovado



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

Processo nº : 10680.006057/2001-53  
Recurso nº : 126.068  
Acórdão nº : 201-78.156

MIN DA FAZENDA - 2.ª CC
CONFERE COM O ORIGINAL
24 1 03 105
<i>K</i>
VISTO

2ª CC-MF
Fl.

pela Prefeitura, ao Município não restará outra alternativa senão conceder o “habite-se”, que nada mais é do que uma autorização para a ocupação do imóvel, atestando que a obra obedeceu integralmente às especificações do projeto adrede aprovado.

Somente se a obra não for executada segundo as especificações do projeto aprovado é que o Município poderá recusar-se a conceder o “habite-se”. Logo, a concessão ou não concessão do “habite-se” depende apenas e tão-somente da vontade e da conduta da própria recorrente, que é a incorporadora do negócio. Ora, o art. 115 do Código Civil proíbe a estipulação de condição que sujeite o efeito do ato jurídico ao arbítrio de uma das partes, enquanto que o art. 117 não considera condição a cláusula que não derive exclusivamente da vontade das partes, mas decorra necessariamente da natureza do direito que a acede.

Portanto, é inequívoco que, à luz do Código Civil, a concessão de “habite-se” não configura condição, razão pela qual são inaplicáveis aos contratos da recorrente as disposições da IN SRF nº 84/79.

Diante da inexistência de condição suspensiva à luz das normas do direito privado, a recorrente deveria ter reconhecido as receitas à medida em que foram sendo recebidas, uma vez que, nos termos do art. 116, II, do CTN, os contratos de promessa de compra e venda tornaram-se eficazes a partir do momento da celebração do negócio.

Em face do exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões, em 26 de janeiro de 2005.

  
ANTONIO CARLOS AYULIM

*sc*