

**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº : 10880.008898/90-16  
Recurso n.º : 129.145  
Matéria : IRPJ - Ex(s): 1986 e 1987  
Recorrente : ANTÔNIO GILBERTO DEPIERI (EMPRESA INDIVIDUAL  
EQUIPARADA À PESSOA JURÍDICA)  
Recorrida : DRJ em SÃO PAULO/SP  
Sessão de : 17 DE ABRIL DE 2002  
Acórdão nº : 105-13.763

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - EQUIPARAÇÃO** - Equipara-se à pessoa jurídica, o proprietário que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação, promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias, se iniciar a alienação dessas unidades antes de decorrido o prazo de sessenta meses contados da data da averbação no Registro Imobiliário da construção do prédio.

**ARBITRAMENTO DO LUCRO** - Não possuindo escrituração contábil na forma das leis comerciais e fiscais, arbitra-se o lucro.

Lançamento Procedente.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por **ANTÔNIO GILBERTO DEPIERI (EMPRESA INDIVIDUAL EQUIPARADA À PESSOA JURÍDICA)**

**ACORDAM** os Membros da Quinta 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.

  
VERINALDO HENRIQUE DA SILVA - PRESIDENTE

  
MARIA AMÉLIA FRAGA FERREIRA - RELATORA

FORMALIZADO EM: 25 JUN 2002

Participaram ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: LUIS GONZAGA MEDEIROS NÓBREGA, ÁLVARO BARROS BARBOSA LIMA, DENISE FONSECA RODRIGUES DE SOUZA, NILTON PÊSS e JOSÉ CARLOS PASSUELLO. Ausente, justificadamente, o Conselheiro DANIEL SAHAGOFF.

D

**MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo n.º : 10880.008898/90-16

Acórdão n.º : 105-13.763

Recurso n.º : 129.145

Recorrente : ANTÔNIO GILBERTO DEPIERI (EMPRESA INDIVIDUAL  
EQUIPARADA À PESSOA JURÍDICA)

**RELATÓRIO**

Contra ANTÔNIO GILBERTO DEPIERI (EMPRESA INDIVIDUAL EQUIPARADA À PESSOA JURÍDICA) acima qualificada, foi efetuado lançamento do imposto de renda, motivado pelo fato de que o contribuinte pessoa física (CPF 002.846.888-00) promoveu, juntamente com outros condôminos, a construção do Edifício "Lara Mara", constituído de 10 (dez) unidades imobiliárias autônomas, tendo sido alienada a primeira unidade em 16/04/1985 e a última em 18/12/1986. Não se efetuou o registro dos documentos de incorporação no Registro Imobiliário competente, tendo o prédio sido concluído em 07/11/1984, e averbada a construção no 5º Cartório de Registro de Imóveis -S.P, em 10/04/1985. O contribuinte não possuía escrituração contábil, nem inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda (CGC-MF).

Dessa forma, a autoridade lançadora entendeu que a pessoa física foi equiparado a pessoa jurídica, por promover a construção de prédio com mais de 2 (duas) unidades imobiliárias, tendo sido alienada a primeira unidade antes do término do prazo legal.

Em razão de não possuir escrituração contábil na forma das leis comerciais e fiscais, teve o seu lucro arbitrado, calculado na proporção das vendas contratualmente previstas para cada exercício, tendo em vista que as alienações foram efetuadas a prazo.

Por via de consequência o contribuinte foi inscrito ex officio no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda (CGC-MF), conforme documentos de fls. 132 e 133 e lavrou-se, então, em relação aos exercícios de 1986 e 1987, o Auto de Infração de fls. 217 e 218, de acordo com os demonstrativos de fls. 213 a 216.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo n.º : 10880.008898/90-16

Acórdão n.º : 105-13.763

O interessado, apresentou impugnação de fis. 220 a 225, alegando, em síntese:

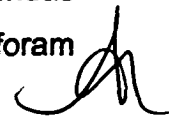
- A operação efetuada pelo contribuinte não caracteriza "incorporação", que tem regime jurídico próprio, não configurado no caso em questão, pois, além da construção ter sido feita com recursos próprios, as vendas só foram realizadas após concluída e averbada a construção

- A equiparação só se verifica nas incorporações, cujos documentos não foram levados a registro. Como no caso não se trata de incorporação de qualquer espécie, não havia documento de incorporação a ser registrado, não tendo a equiparação amparo legal. E, assim sendo, não havia, por conseguinte, que se aguardar o prazo de 60 (sessenta) meses a contar da averbação da construção para iniciar as vendas.

- Os pareceres normativos PN-77/72 e 66/73 reforçam a idéia de que, se sobre o terreno realizar-se a construção de unidades autônomas que só forem vendidas depois de prontas, não haverá incorporação e que além disso ao compor a base de cálculo do imposto, o agente fiscal não considerou o custo da construção, devidamente lançado nas declarações de rendimentos do autuado, mas apenas o valor do terreno.

A Autoridade julgadora examinou os argumentos apresentados na impugnação, porém manteve a totalidade do crédito tributário exigido, concluindo que e a situação do contribuinte amolda-se totalmente ao prescrito no artigo 116 do RIR/80, sendo de direito sua equiparação à pessoa jurídica, para fins tributários, julgando portanto improcedente qualquer alegação em contrário.

Além disso, não acata a contestação do contribuinte contra o fato do Fisco, ao compor a base de cálculo do imposto, não considerar o custo da construção, mas apenas o valor do terreno, visto que por não possuir escrituração contábil na forma das leis comerciais e fiscais, a contribuinte teve o seu lucro arbitrado, nos termos dos artigos 399 e 400 do RIR/80, calculado na proporção das vendas contratualmente previstas para cada exercício, tendo em vista que as alienações foram efetuadas a prazo.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo n.º : 10880.008898/90-16

Acórdão n.º : 105-13.763

Entendeu também que a possibilidade de se utilizar o custo da construção na composição da base de cálculo do imposto somente seria admissível se devidamente comprovado com documentos hábeis e idôneos, conforme dispõe a Portaria MF 22/79, inciso III, letra c.

A totalidade do crédito tributário exigido, desmembrado por exercício apresenta-se da seguinte forma:

Exercício	Imposto (NCz\$)	Imposto (BTNf)	Multa (BTNf)
1986	662.669,16	21.882,33	10.941,16
1987	320.436,57	10.581,29	5.290,64
Total	983.105,73	32.463,62	16.231,80

A decisão de primeira instância restou assim ementada:

Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ Exercício: 1986, 1987

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - EQUIPARAÇÃO** - Equipara-se à pessoa jurídica, o proprietário que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação, promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias, se iniciar a alienação dessas unidades antes de decorrido o prazo de sessenta meses contados da data da averbação no Registro Imobiliário da construção do prédio.

**ARBITRAMENTO DO LUCRO** - Não possuindo escrituração contábil na forma das leis comerciais e fiscais, arbitra-se o lucro.

**LANÇAMENTO PROCEDENTE**

No presente recurso a recorrente reproduz basicamente os argumentos da impugnação, ratificando todos os termos da mesma e acrescentando jurisprudência que entende aplicar-se adequadamente ao presente processo, pedindo, finalmente, a reforma da decisão de primeira instância e a decretação da total insubsistência e improcedência da autuação ou lançamento fiscal (principal e reflexos).

É o Relatório.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº : 10880.008898/90-16

Acórdão n.º : 105-13.763

**VOTO**

Conselheira MARIA AMÉLIA FRAGA FERREIRA, Relatora

O recurso vem acompanhado do depósito recursal de 30% e preenche os demais requisitos legais, portanto dele tomo conhecimento.

Não vejo como discordar do entendimento, muito bem manifestado pela autoridade julgadora monocrática no presente processo, razão pela qual transcrevo a seguir parte dos argumentos adotados na decisão singular.

"O contribuinte mostra-se inconformado com a equiparação com pessoa jurídica, imposta pelo Fisco. Argumenta, em resumo, que a operação que realizou não pode ser considerada "incorporação", tendo em vista que, além da construção ter sido feita com recursos próprios, as vendas só foram realizadas após concluída e averbada a construção

Estabelecem os artigos 98 e 116 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 85.450, de 04 de dezembro de 1980 (RIR/80):

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

(...)

III- promoverem a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos. (...)"

*" Art. 116 -Equipara-se, também, à pessoa jurídica, o proprietário ou titular de terrenos ou glebas de terra que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo de sessenta meses contados da data da averbação no Registro Imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação das obras do loteamento."*

Pelo disposto no artigo 116 do RIR/80, é causa de equiparação com pessoa jurídica a alienação das unidades imobiliárias, resultantes de incorporação, antes de decorrido o prazo de sessenta meses contados da data da averbação, no Registro Imobiliário, da construção do

**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES**

Processo nº : 10880.008898/90-16

Acórdão n.º : 105-13.763

imóvel. Desse modo, é perfeitamente compatível a existência de incorporação imobiliária, na qual as unidades são vendidas após concluída e averbada a construção.

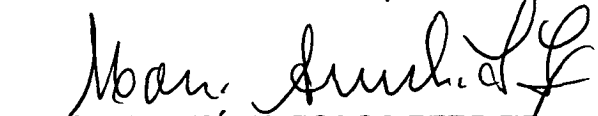
O contribuinte promoveu a construção de edifício constituído de 10 (dez) unidades imobiliárias autônomas (superior, portanto, ao limite de duas unidades); o prédio foi concluído em 07/11/1984 (fls. 77 e 92), e averbada a construção, em 10/04/1985 (fls. 73 e 74); as unidades foram vendidas no período de 16/04/1985 (fl. 123) a 18/12/1986 (fl. 129), portanto, em prazo inferior a sessenta meses contados da construção. ”

Entendo que existe um equívoco de interpretação da recorrente ao entender que, o disposto no artigo 116 do RIR/80 somente se aplicaria se houvesse, de fato, incorporação imobiliária, caracterizada pela captação de recursos antecipados de terceiros, não percebendo que, ao ser estabelecido que haverá a equiparação se houver “a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno decorrido o prazo de sessenta meses contados da data da averbação no Registro Imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação das obras do loteamento”, não está inserida distinção nesse dispositivo sobre de obtenção dos recursos para a realização do empreendimento.

Por todo o exposto e por tudo mais que consta do processo voto no sentido de negar provimento ao recurso.

É o meu voto.

Sala das Sessões – DF, em 17 de abril de 2002.

  
MARIA AMÉLIA FRAGA FERREIRA