



MINISTÉRIO DA ECONOMIA, FAZENDA E PLANEJAMENTO

MSR

Sessão de 09 de setembro de 1992ACORDÃO Nº 106-04.875

Recurso nº : 100.710 - IRPJ - EX: 1986

Recorrente : OLIVO BERLEZE (EMPRESA INDIVIDUAL IMOBILIÁRIA)

Recorrida : DRF EM SANTA MARIA - RS

NORMAS GERAIS - DECADÊNCIA - Não tendo havido entrega de declaração de Rendimentos nem notificação ao sujeito passivo de medida preparatória do lançamento, o prazo de decadência se inicia no primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o crédito tributário poderia ter sido constituído. Preliminar rejeitada.

NORMAS PROCESSUAIS - NULIDADE DA DECISÃO - PRETERIÇÃO DO DIREITO DE DEFESA - A decisão que aprecia todas as questões postas no processo, não pode ser inquinada de nula, por cerceamento de defesa. Preliminar rejeitada.

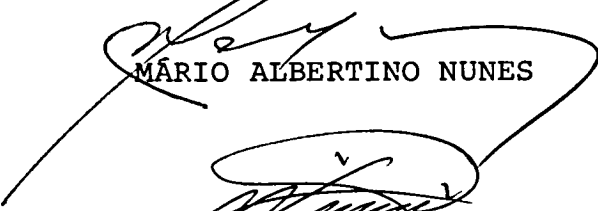
EQUIPARAÇÃO DA PESSOA FÍSICA - FIRMA INDIVIDUAL - Não caracterizada a incorporação imobiliária, conforme definida na lei, seja ela regularmente averbada, ou não, ou o intuito de construir para a comercialização de unidades autônomas, não há porque aplicar-se o disposto no artigo 116 do RIR/80. Recurso provido.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por OLIVO BERLEZE (EMPRESA INDIVIDUAL IMOBILIÁRIA),

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, em REJEITAR as preliminares de Decadência e Nulidade argüidas e, no mérito, por maioria de votos, em DAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado. Vencido o Conselheiro Mário Albertino Nunes, que apresentou declaração de voto.

v.v.

Sala das Sessões, em 09 de setembro de 1992


MÁRIO ALBERTINO NUNES

- NO EXERCÍCIO DA PRESIDÊNCIA (ART. 7º, § 6º) DO REGIMENTO INTERNO, PORTARIA MF Nº 537/92.


PAULO IRVIN DE CARVALHO VIANNA

- RELATOR

VISTO EM


CARLOS DE SENNA MENDES

- PROCURADOR DA FAZENDA NACIONAL

SESSÃO DE: 72 NOV 1992

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: Fuad Gabriel Yazbeck, Adelmo Martins Silva e Hélio Socolik (Suplente convocado). Ausente, momentaneamente, o Conselheiro Wilfrido Augusto Marques.

Recurso do Procurador Nº RP/106-0.297



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO Nº 11060/001.049/90-49

RECURSO Nº : 100.710

ACORDÃO Nº : 106-04.875

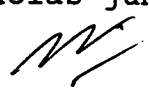
RECORRENTE : OLIVO BERLEZE (EMPRESA INDIVIDUAL IMOBILIÁRIA)

R E L A T Ó R I O

Trata-se de lançamento de ofício, decorrente de revisão da declaração de rendimento do contribuinte identificado nos autos, relativa ao exercício de 1986, ano-base de 1985, face à constatação de haver o autuado construído, em condomínio com dois de seus irmãos, um edifício, cujas unidades autônomas foram alienadas antes de decorrido o prazo legal, conforme disposto no artigo 116 do RIR/80. Entendeu a fiscalização pelos fatos acima descritos por proceder a inscrição ex-officio do Contribuinte no Cadastro Geral de Contribuintes, por equiparação à pessoa jurídica como empresa individual, procedendo, também, à tributação do lucro proporcionalmente a cada condomínio, sendo, portanto, imputado ao contribuinte em questão 1/3 (um terço), tendo sido aplicada a alíquota de 35%, conforme fixado para as pessoas jurídicas à época, mais o imposto pessoa física por lucros distribuídos, montando o crédito tributário pretendido a 57.677,07 BTNF's.

A base legal da autuação está definida nos artigos 99; 116, § 1º; 122; 399 inciso I; 400 do RIR/80, combinados com as portarias MF 22/79 e 217/83 e IN/SRF 66/87.

A impugnação foi apresentada tempestivamente, conforme se verifica dos documentos acostados ao processo, não possuindo o contribuinte outras pendências junto a Receita Federal,



ACÓRDÃO Nº 106-04.875

conforme se constata por certidão juntada pela repartição própria.

A impugnação, após breve relato sobre a autuação e seus motivos, levanta uma preliminar de decadência com base § 4º do artigo 150 do CTN, entendendo que, tendo o fato gerador (data da alienação do imóvel) se verificado em 30.08.85 e apesar de notificado ainda em 1990, o foi apenas em dezembro, portanto, mais de cinco anos depois. Tece ainda outros argumentos sobre o momento da efetiva constituição do crédito tributário, referindo-se ao prazo de impugnação e para o efetivo pagamento do crédito demandado, no que procura justificar a decadência arguida.

No mérito, afirma o contribuinte que:

- Ele e seus irmãos, por escritura de compra e venda acostada aos autos, adquiriram, de Adelaide Mezzomo Bortolim (viúva), em 21.08.1976, os lotes de terrenos designados sob os nºs 01 e 02, de frente para a Avenida Itaimbé;

- posteriormente, com o objetivo de aumentar o seu patrimônio e com a firme resolução de, uma vez pronto, alugarem todos os apartamentos, resolveram construir um edifício em condomínio;

- ele e seus irmãos são sócios também em mais quatro outras empresas, todas merecedoras de destaque;

- por ocasião da conclusão e acabamento do edifício em questão, os três irmãos instituíram o condomínio, como de lei, fizeram a individualização das unidades do prédio, transformando-as em apartamentos e box, lograram as "cartas de habitação" fornecidas pela Prefeitura e o apelidaram de "Conjunto Re



ACÓRDÃO Nº 106-04.875

sidencial Angelo Berleze", (doc. nos autos);

- em 11.07.1985, por razões de ordem administrativa e econômica, resolveram os três irmãos por incorporar todo o referido edifício ao capital da firma INDUBER - (Indústria de Alimentos Berleze Ltda., o que fizeram através da respectiva alteração contratual, pertencente, essa empresa, exclusivamente, aos três irmãos, na proporção de 1/3 (um terço) para cada um (documentos acostados aos autos);

- como se vê da expressão contida no respectivo documento de alienação do edifício "Escritura Pública de Incorporação de Imóvel", usada pelo tabelião ao incorporar o Edifício ao capital da empresa, em obediência ao que se estabeleceu na "Alteração Contratual", firmada na mesma data, nada tem a ver com a "incorporação imobiliária" regida pela Lei 4.591, de 16.12.64, como quer fazer crer a fiscalização;

- a seguir a impugnação faz comentários acerca da equiparação da pessoa física à empresa individual, no que procura demonstrar ser um absurdo jurídico, utilizado pelo legislador unicamente para alcançar o seu objetivo, sendo as três hipóteses que procuram caracterizar esta equiparação, ou seja a que prevê a alienação de imóveis a empresa vinculada, se esta explorar a construção, a comercialização de imóveis (já revogada), à comercialização com habitualidade (já revogada) e a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos, outro absurdo.

Adiante a impugnação tece comentários a respeito do artigo 116 do RIR/80, base da autuação e procura demonstrar que o mesmo só se aplica às efetivas incorporações imobiliárias, conforme definidas na lei própria que a seguir analisa "stricto e lato sensu".



ACÓRDÃO Nº 106-04.875

Cita a lei 4.591, de 16.12.64, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias, cujo artigo 28º assim dispõe:

"As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-ser-ao pela presente lei.

§ único - Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de identificação, ou conjunto de edificação compostas de unidades autônomas."

A seguir, cita a resposta nº 370 do livro de perguntas e respostas do imposto de renda pessoa física de 1990, que transcreve:

"Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. (Lei 4.591/64, art. 28, § único).

O incorporador vende "frações ideais do terreno", vinculada às unidades autônomas (apartamentos, salas, conjuntos, etc.), em construção ou a serem construídas, obtendo, assim, os recursos necessários para a edificação."

Afirma, a seguir que, no caso dos autos, não ocorre a figura da incorporação, no sentido da lei, já que, passa dos 10 anos, nunca foi alienada, nem antes, nem depois da construção, qualquer unidade autônoma das que compõem o prédio em questão, senão por integralização de capital de empresa pertencente aos mesmos condomínios construtores e proprietários, na mesma proporção patrimonial.

Pergunta, então a impugnação, onde está o "animus" de construir "para alienação total ou parcial" e, ainda



ACÓRDÃO Nº 106-04.864

"antes da conclusão das obras", obtendo-se, assim, os recursos necessários para a edificação?

Procura mais, provar o contribuinte que, não se pode comparar o presente caso ao de uma incorporação, afirmando que, embora deslocado o imóvel do patrimônio particular para o da empresa, no caso dos autos, especificamente, ele não causará qualquer desdobramento patrimonial, já que continua exatamente com a mesma dimensão, na medida em que a empresa os sócios são os mesmos, e a participação deles é exatamente igual. Tanto que, o Estado reconheceu formalmente a "unanimidade fiscal" da transação (documento anexo).

Ainda quanto ao mérito, conclui o ora recorrente, que se não construir com o intuito de comercializar, se nada vendeu antes de concluir a obra, se apenas subscreveu capital em empresa de propriedade dos mesmos condomínios, na mesma proporção, a qual também não os alienou até esta data, estando revogado o dispositivo que equipara à pessoa jurídica o alienante que vende imóvel a empresa ligada, não há, no caso dos autos, como prosperar a intenção fiscal.

Por fim, a impugnação contesta a multa imposta pelo auto de infração, parte que, no seu entendimento e no deste colegiado, não cabe, por tratar-se de lançamento ex-officio de declaração de rendimentos decorrente de "revisão sumária". Cita e transcreve dois acórdãos.

Requer a decadência do direito da Fazenda Nacional, com a nulidade da peça fiscal ou a improcedência do auto de infração.

A informação fiscal, após relatar os fatos processuais e os argumentos da impugnação, discorda da preliminar de decadência e nulidade do procedimento fiscal arguidos, no que



ACÓRDÃO Nº 106-04.875

cita o artigo 711 do RIR/80, fazendo, a seguir, em demonstrativo dos fatos e datas constantes do processo, procurando demonstrar a legalidade da cobrança, no que se refere ao direito da Fazenda Nacional, relativamente à decadência.

No mérito, afirma que o artigo 116 do RIR/80 é muito claro, e que o inciso III do artigo 99 do mesmo RIR/80, permanece em vigor, devendo ser aplicado à incorporação imobiliária em questão.

No que se refere à multa aplicada, a informação fiscal discorda dos argumentos do contribuinte e cita o art. 676 do RIR/80. Pede a manutenção do feito.

O Sr. Delegado decide sob a seguinte ementa:

"IMPOSTO DE RENDA-PESSOA JURÍDICA - Decadência-
O direito de proceder ao lançamento extingue-se após 05 (cinco) anos, contados do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado.

Integralização de Capital - A transferência de bens imóveis da pessoa física para a pessoa jurídica, para integralização de seu capital na sociedade, implica em alienação, caracterizando-se em alienação a qualquer título.

Empresa Individual - Construção de Prédio com Mais de Duas Unidades - Equipara-se às pessoas jurídicas, como empresas individuais as pessoas físicas, que promoverem a incorporação de prédio com mais de duas unidades, se iniciar a alienação das mesmas antes de decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses, contados da data de averbação no Registro Imobiliário, da sua construção. Se for promovida por diversas pessoas, cada uma delas se equipara à pessoa jurídica e responde pelo tributo exigido, na proporção de sua participação no empreendimento.

Multa - No caso de lançamento de ofício por declaração inexata, é legítima a aplicação da multa estabelecida no artigo 728, II do RIR/80 a provado pelo Decreto nº 85.450/80.



ACÓRDÃO Nº 106-04.875

PROCEDENTE A EXIGÊNCIA."

O recurso, tempestivamente apresentado, faz inicialmente um relato sobre a ação fiscal para, a seguir, insistir na preliminar de decadência, baseado nos mesmos argumentos da impugnação, levantando, em seguida, nova preliminar, desta feita de nulidade da decisão, que é assim manifestada:

- a decisão não se manifestou sobre todos os pontos levantados pela impugnação;

- os artigos 109 e 110 do CTN, contemplam na utilização do rito processual tributário também o contido nos "princípios gerais de Direito Privado";

- o vigente CNPC, por sua vez, capitula no seu inciso III, do artigo 458, como sendo "requisito essencial" da sentença sob pena de nulidade:

"III - O dispositivo em que o Juiz resolverá as questões que as partes lhe submeteram."

Cita jurisprudência a respeito.

No mérito a Recorrente repete as alegações da impugnação e, a seguir, faz as seguintes análises dos fundamentos da autuação; ou seja dos artigos 97, § 1º, alínea "c"; 98; inciso III; 116 e 41, § 3º, letra "b", todos do RIR/80.

- que a alínea "c" do § 1º, do artigo 97 do RIR/80, determina que "as pessoas físicas que praticarem operações imobiliárias nos termos deste capítulo", serão consideradas "empresas individuais";

- que o inciso III, do artigo 98, por sua vez capitula que serão consideradas "empresas individuais" as "Pes-

ACÓRDÃO Nº 106-04.875

soas Físicas" que, "promoverem a incorporação de prédio em condomínio ou loteamento de terrenos";

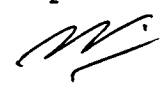
- que o artigo 116, por outro lado, trata da equiparação do proprietário de terrenos que, sem, efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio, se iniciar a alienação das unidades imobiliárias antes de decorrido o prazo de sessenta meses;

- que valeu-se, então, a decisão da legislação citada para afirmar: "o prédio foi construído pelos três irmãos, a averbação da construção no Registro Imobiliário se deu em 12.07.85 e a alienação foi feita em 30.08.85, tendo sido, portanto preenchidos todos os requisitos, inclusive os do artigo 41, § 3º, letra "b" do RIR/80, que define o que seja alienação;

- que ao proceder a montagem dos fatos, conforme acima exposto, esqueceu-se o representante do fisco, que o RIR/80 é um todo e que suas determinações seguem a uma sequência lógica e hierárquica.

Assim sendo, os artigos 97 e 98, por exemplo, tratam das "empresas individuais imobiliárias", como seção II, do capítulo II e o artigo 116, trata da "incorporação e loteamento sem registro". Tanto é que, afirma a Recorrente, a alínea "a" do § 1º do artigo 97, citado na decisão, faz ressalva textual - "as pessoas físicas que praticarem operações imobiliárias nos termos deste capítulo", serão consideradas "empresas individuais".

Ora, prossegue o Recorrente, o caso dos autos, não é de incorporação imobiliária, conforme definido em lei e, portanto, alcançado pelos artigos supra citados. Tanto que não há qualquer registro nesse sentido, mas sim de uma construção em condomínio, com recursos próprios, que apenas foi transferido,



ACÓRDÃO Nº 106-04.875

após terminada, a uma pessoa jurídica, pertencente aos mesmos condomínios, na mesma proporção e que ainda hoje, ainda a possui.

Neste capítulo, portanto, afirma o Recorrente, não se enquadra a operação.

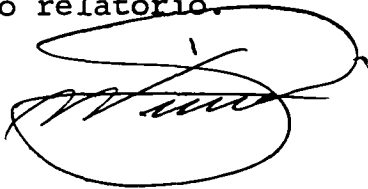
A referência ao artigo 41 do RIR/80, afirma o Recorrente, só se presta para definir o que é alienação e mesmo assim para o fim específico da obrigatoriedade da inclusão dos seus resultados como rendimento da Cédula "H", definição essa que não vem ao caso, posto que ainda a empresa ligada, está livre da comparação ou equiparação da pessoa física à jurídica.

Quanto ao artigo 116 do RIR/80, entende o Recorrente que, não estando comparado a empresa individual por haver a alienação sido feita a pessoa jurídica de propriedade dos mesmos condomínios e não a terceiros, sendo, portanto, mantido o mesmo patrimônio, não se aplica para os fins pretendidos pelo legislador.

Quanto a multa nenhum novo argumento trouxe o Recorrente.

Pede absolvição, a decadência e a nulidade da decisão.

É o relatório.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a final flourish.

ACÓRDÃO Nº 106-04.875

V O T O

Conselheiro PAULO IRVIN DE CARVALHO VIANNA, Relator

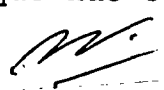
O processo foi regularmente instaurado, está devidamente informado e o recurso é tempestivo.

As duas nulidades argüidas pelo Recorrente não procedem, visto que a decadencial está perfeitamente definida no artigo 711 do RIR/80, o qual não conflita com os mandamentos do artigo 150 do CTN tendo a decisão abordado todos os argumentos de defesa inerentes às acusações objeto do auto de infração.

Não acolho pois, ambas as preliminares argüidas, passando ao mérito da questão, conforme abaixo.

Não há dúvidas de que quando equiparadas a empresas individuais, as pessoas físicas sofrem, enquanto empresa, tributação diferenciada, a exemplo daquelas, sendo necessário, para tanto, a real caracterização dessa situação.

No caso presente, discute-se apenas a equiparação objeto do artigo 116 do RIR/80, visto que, as duas primeiras hipóteses objeto dos incisos I e II do artigo 3º do DL 1.381/74 estão descartadas, porque expressamente revogadas pelo artigo 9º do DL 2.072/83, não se aplicando, também, as disposições do artigo 97 e 98 do mesmo RIR/80, porque provado está, não tratar-se de incorporação imobiliária, está claramente definida nos termos da legislação própria, a lei 4.591, de 16.12.64, ou seja, "incorporação imobiliária exercida como intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificação, conforme quer a definição da pergunta 370 do livro de perguntas e respostas do imposto de renda da pessoa física de 1990, que prevê a alienação de cotas do terreno prévia para o financiamento da construção, o que não ocorreu na hipótese.



ACÓRDÃO Nº 106-04.875

O artigo 116 do RIR/80, prevê a equiparação da pessoa física à pessoa jurídica se o proprietário ou titular de terrenos ou glebas, promover, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação ou loteamento, a venda das unidades imobiliárias construídas, ou dos lotes respectivos, antes de decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses, contado da data da averbação no Registro Imobiliário, da construção ou da aceitação das obras de loteamento, respectivamente, reportando-se, referido artigo 116, no entanto, ao § 1º do artigo 6º do DL 1.381/74, o qual, por sua vez, refere-se, exclusivamente às incorporações, tal qual definidas na lei 4.591, de 16.12.64, único documento legal capaz dessa definição, o que não se pretendeu alterar através da legislação suplementar ou específica, no caso a do imposto de renda, que deve pretender taxar, para efeitos de equiparação às pessoas jurídicas, apurar aquelas efetivamente definidas como de incorporação imobiliária, ou seja, as que, nos termos da Lei, são assim definidas, realizadas regular ou irregularmente.

Tanto que, vale citar a própria legislação à qual se refere o artigo 116 do RIR/80, que assim dispõe:

"Art. 6º - Nos termos do inciso III, do artigo 3º, serão equiparadas as pessoas jurídicas, em relação às incorporações imobiliárias ou loteamento com ou sem construção, cuja documentação se já arquivada no Registro Imobiliário a partir da data da vigência deste Decreto-lei.

I - as pessoas físicas que, nos termos dos artigos 29, 30 e 68 da lei 4.591/64, (lei que define o que seja incorporação).

.....

II - os titulares de terrenos ou gleba de terras que, nos termos do § 1º do artigo 31, da lei 4.591/64 (lei que define o que seja incorporação)

.....

§ 1º - Equipara-se também à pessoa jurídica o

ACÓRDÃO Nº 106-04.875

proprietário ou titular de terrenos ou glebas de terras que, sem efetuar o arquivamento dos documentos de incorporação ou loteamento, neles promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias ou a execução de loteamento, sem iniciar a alienação das unidades imobiliárias ou dos lotes de terreno antes de decorrido o prazo de 36 meses contados da data da averbação, no Registro Imobiliário, da construção do prédio ou da aceitação da obra.

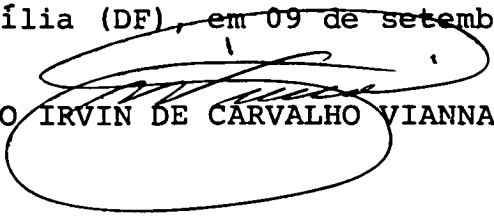
§ 3º - A equiparação de que trata este artigo ocorrerá, para os casos referidos no caput, na data de arquivamento da documentação do empreendimento, e, para os casos referidos no § 1º, na data da primeira alienação."

Não resta dúvida, portanto, que, em qualquer hipótese, aplicam-se as determinações do artigo 116 do RIR/80, apenas aos negócios de incorporação imobiliária, tal qual definidos na lei própria, cabendo, apenas, distinguir aqueles regularmente realizados e os a margem da lei, no caso os não registrados como tal, mas financiados pela venda de cotas de terrenos, ou que se destinem à comercialização, o que não ocorre na hipótese dos autos.

Por todo o exposto, conheço do recurso por tempestivo para, no mérito, dar-lhe provimento integral, visto entender que a operação é a alienação realizada pelo Recorrente não caracteriza uma incorporação, sendo a venda das unidades possuídas livre da equiparação em causa, conforme regulado em lei.

Este o meu voto.

Brasília (DF), em 09 de setembro de 1992


PAULO IRVIN DE CARVALHO VIANNA - RELATOR

ACÓRDÃO Nº 106-04.875

D E C L A R A Ç Ã O D E V O T O

Conselheiro MÁRIO ALBERTINO NUNES

No tocante à apreciação das preliminares levantadas, concordo com o insigne Conselheiro relator, rejeitando-as, também.

2. Quanto ao mérito, peço vênia, para discordar do voto de S.Sª.

3. A razão invocada no voto do ilustre relator para prover o recurso, quanto ao mérito, foi a de que não houve incorporação.

4. Tal foi a tese invocada pela defesa, que se estribaria nos seguintes aspectos:

a) não teria havido prévia intenção de comercializar os imóveis;

b) os imóveis só teriam sido comercializados após concluídos (recebido o habite-se);

c) os imóveis (apartamentos e boxes) foram aliénados a pessoa jurídica, cujos sócios eram as mesmas pessoas (os três irmãos) que compunham o condomínio formado pelos imóveis em questão. Assim, eles ficariam, praticamente, com os mesmos donos;

d) que os imóveis não teriam sido vendidos, mas utilizados para integralizar capital na referida empresa.

5. Acontece que a EQUIPARAÇÃO A PESSOA JURÍDICA se faz "em relação às incorporações imobiliárias (...) cuja documentação seja arquivada no Registro Imobiliário (...)", como disci-

ACÓRDÃO Nº 106-04.875

plinado no art. 115 do RIR/80, mas TAMBÉM se faz em relação ao "proprietário ou titular de terreno (...) que, sem efetuar o registro dos documentos de incorporação (...), neles promova a construção de prédio com mais de duas unidades imobiliárias (...), se iniciar a alienação das unidades imobiliárias (...) antes de decorrido o prazo (...)", nos termos do art. 116 do RIR/80.

6. Existem, portanto, duas situações a determinarem a equiparação:

a) o simples fato de se arquivar no Registro Imobiliário a documentação relativa à incorporação, tal, como determinado no art. 115 do RIR/80;

b) não tendo havido tal procedimento formal, a construção de mais de duas unidades, com posterior alienação, nos termos do art. 116 do RIR/80, também chamada de "incorporação sem registro".

7. A Fiscalização considerou que a ação do contribuinte se enquadrava na segunda situação descrita e embasou a exigência no art. 116 do RIR/80 e não no art. 115.

8. O contribuinte se defende, alegando não ter se revestido da condição de incorporador. Procurando confundir, cita e transcreve trechos da publicação PERGUNTAS E RESPOSTAS, tida como interpretação oficial. Acontece que a pergunta nº 370, citada, diz respeito à incorporação formal precedida de arquivamento no Registro Imobiliário. O que não é o caso destes Autos.

9. A confirmar o que dizemos, está a pergunta imediatamente anterior da mesma publicação, verbis:

"369.- Como será determinada e quando ocorrerá a equiparação da pessoa física a pessoa jurídica

ACÓRDÃO Nº 106-04.875

ca, no caso de incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos?

Resposta: A equiparação será determinada de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor no momento em que se completarem as condições nelas previstas, o qual se dará na data:

- 1 - do arquivamento da documentação referente à incorporação (...) no registro imobiliário (...); ou
- 2 - do instrumento inicial da primeira alienação das unidades imobiliárias, se iniciada a venda antes de decorrido o prazo de 36 meses (...), contados da data da averbação, no registro imobiliário, da construção de prédio com mais de duas unidades (...)."

10. Confirma-se, portanto, mais uma vez, que duas são as atitudes do contribuinte que levam o Fisco a exigir a equiparação.

11. In casu, o Fisco detectou a segunda das atitudes descritas, por parte do sujeito passivo, e o autuou com base em tal pressuposto.

12. Sem base para se defender, o contribuinte, maliciosamente, procura desviar a discussão para aspecto que nada tem a ver com a autuação.

13. A autuação como frisado no relatório lido em sessão, foi feita com base no art. 116 do RIR/80. A descrição dos fatos, feita pelo ilustre Conselheiro relator, se encaixa na tipicidade prevista nesse dispositivo, tornando a ação fiscal irrepreensível.

14. Aliás, a respeito desse assunto já existe farta jurisprudência deste Conselho e da Excelsa Câmara Superior de Recursos Fiscais, a respaldarem a posição do Fisco, bastando ci-

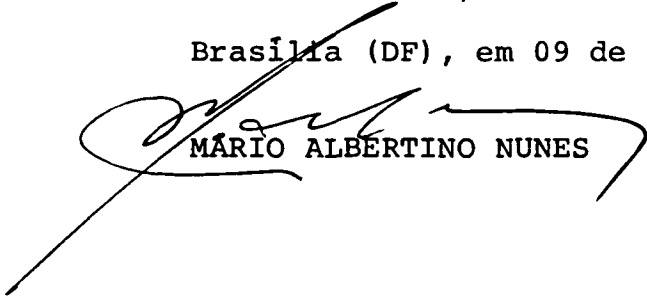
tar alguns exemplos:

"ALIENAÇÃO APÓS A CONSTRUÇÃO - Configura-se a incorporação referida no artigo, se a alienação das unidades imobiliárias for iniciada antes de decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses, contado da data da averbação no Registro Imobiliário; irrelevante o fato de as alienações serem realizadas após a construção do edifício." (Ac. 1º CC 102-19.834/83 e 105-01.499/785) - grifei.

"IMÓVEIS ENTREGUES EM INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL - Se a pessoa física exerce atividade que a qualifica como incorporadora imobiliária, 'de direito' ou 'de fato', preencheu o pressuposto legal que a leva à condição de equiparada às pessoas jurídicas. Sendo incorporadora 'de fato', exige mais a lei consolidada neste artigo que a alienação das unidades se inicie no prazo ali fixado, mas é absolutamente irrelevante quem sejam os alienatários, inclusive se a pessoa jurídica a quem o incorporador entregue os imóveis em integralização de capital." (Ac. CSRF/01-0.708/86).

15. Caracterizado, portanto, que o contribuinte, embora não tenha arquivado ato de incorporação no Registro Imobiliário, construiu mais de duas unidades imobiliárias que alienada, por meio de integralização de capital em pessoa jurídica, antes do prazo legal se ter expirado, e, assim, infringiu o disposto no art. 116 do RIR/80, entendendo estar correto o lançamento, devendo ser mantida a r. decisão recorrida, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, e negando-se provimento ao recurso.

Brasília (DF), em 09 de setembro de 1992


MÁRIO ALBERTINO NUNES