



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SEGUNDO CONSELHO DE CONTRIBUÍNTES
Processo Nº 11080.000519/90-73

aaal (10)

Sessão de 16 de abril de 1991

ACORDÃO Nº 201-66.980

Recurso Nº 85.120

Recorrente SOLO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

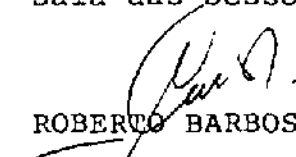
Recorrida DRF - PORTO ALEGRE - RS

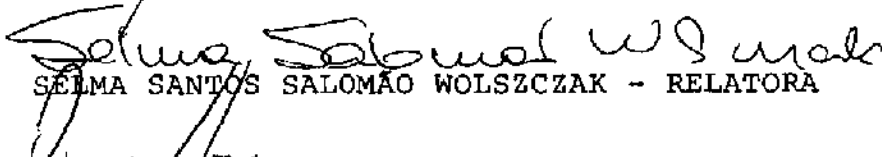
CAPTAÇÃO DA POUPANÇA POPULAR - Venda de direito de uso por tempo compartilhado de imóvel, com captação antecipada de poupança popular e oferta pública. Recurso a que se nega provimento.

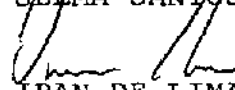
Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por SOLO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

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

Sala das Sessões, em 16 de abril de 1991.


ROBERTO BARBOSA DE CASTRO - PRESIDENTE


SELMA SANTOS SALOMÃO WOLSZCZAK - RELATORA


IRAN DE LIMA - PROCURADOR-REPRESENTANTE DA
FAZENDA NACIONAL

VISTA EM SESSÃO DE

17 MAI 1991

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Cons. LINO DE AZEVEDO MESQUITA, HENRIQUE NEVES DA SILVA, ERNESTO FREDERICO ROLLER, DOMINGOS ALFEU COLENCI DA SILVA NETO, NAURO LUIZ CASSAL MARRONI e SÉRCIO GOMES VELLOSO.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SEGUNDO CONSELHO DE CONTRIBUINTES
 Processo N.º 11.080.000519/90-73

Recurso n.º: 85.120

Acórdão n.º: 201-66.980

Recorrente: SOLO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

R E L A T Ó R I O

A empresa foi autuada por promover captação de poupança popular sem prévia autorização do Ministério da Fazenda, descumprindo assim norma constante da Lei nº 5.768/71. Proposta a pena prevista no artigo 12, inciso II, da mesma lei, com a redação que lhe conferiu a Lei 7.691/88.

No Auto de Infração a atividade da autuada é descrita como venda de cotas de propriedades de bens móveis, mediante pagamento antecipado de preço.

Em impugnação tempestiva, alegou que mantém negócio imobiliário, comercializando frações ideais de tempo repartido de unidades residenciais, sujeitas às regras da Lei 4.591/64, que regem os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias, sendo portanto inteiramente inaplicável ao seu caso a Lei 5.768/71. Argumentou também que o Decreto 70.951/72, que regulamenta a Lei 5.768/71, é ilegal, por haver ampliado o alcance do artigo 31, III, incluindo hipóteses não previstas.

Reportou-se, ainda ao Acórdão 201-65.144, do 2º Conselho de Contribuintes, anexando-lhe cópia.

A autoridade julgadora de primeira instância confirmou a exigência fiscal, ao argumento de que houve oferta pública de cota, eis que houve propaganda (fls.2), captação de poupança popular, não contestada, custódia de valores pecuniários, eis que a autuada recebia antecipadamente as prestações pela venda das cotas (frações ideais de tempo compartilhado), aplicando tais recurso na construção do imóvel, cuja utilização somente seria permitida a cada adquirente após o pagamento por este de 75% das prestações totais.

Fundamentou-se ainda a autoridade em que o acórdão citado trata de hipótese em que há pronta e instantânea venda de fração ideal de imóvel, o que descaracterizou a captação antecipada de poupança popular. Disse a autoridade que o negócio jurídico de que se trata envolve outros aspectos, porquanto o adquirente visa aqui o direito ao uso compartilhado do imóvel com outros adquirentes. Assim, como o que se está adquirindo é uma fração ideal do tempo de uso, e o bem ia ainda ser construído, somente sendo permitido o uso após o pagamento de 75% do preço, caracterizou-se a captação antecipada.

Ainda inconformada, a empresa recorre a este Colegiado argumentando inicialmente que o artigo 70, III, da Lei 5.768/71, dado como infringido, refere-se a venda de direitos, inclusive de cotas de propriedades de entidades civis, enquanto que seu emergendimento não guarda relação com essas hipóteses.

Reitera também o argumento de que o Decreto 70.951/72 é ilegal, por invadir o âmbito das operações imobiliárias, como a incorporação. Assinala, nesse rumo, que seu único erro foi

haver solicitado ao Ministro da Fazenda a autorização para o empreendimento, quando tal não era necessário.

Reporta-se aos argumentos expendidos em impugnação, e aduz que houve variação na descrição da infração.

Agora, vem em seu recurso afirmar ainda a empresa que promove a venda de frações ideais de imóveis para uso compartilhado, não havendo como falar em venda de cotas de entidades civis. Afirma também que a promessa de venda das frações ideais do imóvel é instantânea, imediata, não cabendo portanto falar em captação antecipada. Insiste em que o uso compartilhado de imóveis não diminui o direito real de propriedade. Nega que o contrato mencione o pagamento antecipado de 75% do preço como condição para o uso, mas não nega que esse uso, conforme cláusula estipule que "para fruição por parte dos promitentes compradores da fração ideal de tempo compartilhado ora compromissado, os mesmos na hipótese de que a aquisição tenha sido feita em parcelas mensais, deverão ter cumprido, no mínimo, com setenta e cinco por cento (75%) das obrigações pecuniárias pactuadas com a promitente vendedora e referidas no Quadro 04 da cláusula trigésima"(fls. 109).

A seguir, alega a recorrente que, a prevalecer o entendimento fiscal, toda e qualquer venda ou promessa de venda de unidade imobiliária ou fração ideal para edificação e entrega futura estaria caracterizando captação antecipada da poupança popular.

Diz ainda que nada custodia: apenas recebe parcelas do preço. E que quaisquer incorreções de procedimento das in-

corporadoras é regido pela Lei 4.591/64, cabendo, se for o caso, o enquadramento como crime de economia popular, regulado na lei penal, de forma alguma cabendo a interferência da Receita Federal na fiscalização dessas atividades.

Por fim, reproduz trechos do Acórdão 201.65.144, e diz que não houve prejuízo para a Fazenda ou para os adquirentes, prejuízo que somente adviria para estes pela aplicação injusta da pena objeto do Auto.

É o relatório.

VOTO DA RELATORA, CONSELHEIRA SELMA SANTOS SALOMÃO WOLSZCZAK

Observo inicialmente que a empresa, em sua impugnação, absolutamente não afirma vender frações ideais de imóveis. Ao contrário, insiste em que vende frações ideais de tempo compartilhado de uso do imóvel que se compromete a edificar em terreno de sua propriedade.

O próprio contrato, bem como todas as propostas de adesão, referem-se designadamente a venda de frações de tempo compartilhado de uso do imóvel prometido construir. Nesse contrato o terreno é mencionado como de propriedade da autuada, mas nenhuma menção há de que se esteja ali contratando sequer a venda de fração ideal desse terreno. Menos ainda do prédio. Há várias menções, no contrato a uma "economia compartilhada", mas nenhuma explícita menção a propriedade de imóvel compartilhada.

Processo nº 11080.000519/90-73

Acórdão nº 201-66.980

Apenas em seu recurso vem a empresa utilizando nova linguagem, servindo-se, assim, de equívoco incorrido pela autoridade julgadora de primeiro grau, que identificou mal a natureza do negócio contratado.

Não há, no caso, venda de imóvel, nem promessa de venda de imóvel. Há uma participação em "economia", há menção a que a autuada tem a finalidade de possibilitar a comercialização de cada "economia", e visa estabelecer entre os diversos adquirentes de uma mesma "economia", um sistema de copropriedade imobiliária e de utilização pelos co-proprietários... (cláusula quarta)

Ao meu ver, a explicitação do que visa a autuada não tem o condão de tornar em venda de imóvel o que nominadamente uma venda de "fração ideal de tempo compartilhado no uso do imóvel. Nem a menção ao futuro pagamento de um "imposto de transmissão" tem esse efeito.

Desta forma, concluo que no caso a empresa prometia publicamente vender direito de uso de imóvel, com captação antecipada de poupança popular, eis que para o gozo do direito de uso era exigido o pagamento de 75% do preço.

Quanto ao argumento de que se trata de hipótese regida pela lei 4.591/64, entendo-o improcedente, pelos mesmos fundamentos já expostos. Não identifico no negócio em causa uma venda ou uma promessa de venda de imóvel.

Quanto à suposta ilegalidade do Decreto 70.951/72, entendo que este não é o fóro próprio para esse questionamento, mas observo que a norma descumprida consta claramente da Lei 5.

Processo nº 11080.000519/90-73
Acórdão nº 201-66.980

768/71..

Por último, creio que não aproveita à defesa o Acórdão trazido à colação, eis que naquele caso houve não só a venda de imóvel, mas a efetiva e instantânea venda da fração ideal do terreno.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso.

Sala de Sessões, em 16 de abril de 1991.


SELMA SANTOS SALOMÃO WOLSCZAK