



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 13839.002281/2009-71
Recurso Voluntário
Acórdão nº 2202-010.015 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de 15 de junho de 2023
Recorrente OSCAR JOSE DE ALMEIDA SILVA JUNIOR
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS

Período de apuração: 01/12/2008 a 31/12/2008

RECURSO DO CONTRIBUINTE INTEMPESTIVO. NÃO CONHECIMENTO.

Não se conhece do recurso apresentado após o prazo de trinta dias, contado da ciência da decisão de primeira instância, não comportando a apreciação das alegações de mérito.

RECURSO DO COBRIGADO. CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS. OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL. RESPONSABILIDADE PELOS FATOS GERADORES.

A simples alienação de fração ideal de terreno em regime de condomínio tradicional não elide a responsabilidade pelos fatos geradores de contribuições previdenciárias em relação à obra de construção civil de responsabilidade do titular.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em não conhecer do recurso apresentado por Oscar José de Almeida Silva Júnior, e em negar provimento ao recurso apresentado pelo espólio de José Roberto Reynaldo, devendo este resultado ser aplicado aos processos de nº 13839.002282/2009-15 e 13839.002283/2009-60.

(documento assinado digitalmente)

Sonia de Queiroz Accioly - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Sara Maria de Almeida Carneiro Silva - Relatora

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Sara Maria de Almeida Carneiro Silva, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Gleison Pimenta Sousa, Leonam Rocha de Medeiros, Christiano Rocha Pinheiro, Eduardo Augusto Marcondes Freitas, Martin da Silva Gesto e Sonia de Queiroz Accioly (Presidente).

Relatório

Trata-se de recurso interposto contra decisão proferida pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campinas (DRJ/CPS), que julgou procedente lançamento relativo a contribuições sociais destinadas à Seguridade Social e a terceiros, devidas em razão de execução de obra de construção civil em nome do sujeito passivo (DEBCAD 37.037.771-0).

O Relatório Fiscal está às fls. 29 e seguintes.

Conforme relatado pelo julgador de piso (fls. 280 e ss):

Em verificação aos autos, tem-se que foram pensados entre si todos os autos decorrentes da ação fiscal, quais sejam:

- a) Auto de Infração - AI n.º 13839002281/2009-71, Debcad n.º 37.227.809-4, abrangendo contribuições devidas à Seguridade Social pela empresa, bem assim, ao custeio dos benefícios concedidos em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa e riscos ambientais do trabalho - GILRAT;
- b) Auto de Infração - AI n.º 13839002282/2009-15, Debcad n.º 37.227.810-8, abrangendo contribuições devidas à Seguridade Social pelos segurados, não objeto de retenção pelo sujeito passivo;
- c) Auto de Infração - AI n.º 13839002283/2009-60, Debcad n.º 37.227.811-6, abrangendo contribuições devidas aos Terceiros;

Segundo Relatórios Fiscais (AI n.º 13839.002281/2009-71, Debcad n.º 37.227.809-4 - fls. 26/30; AI n.º 13839.002282/2009-15, Debcad n.º 37.227.810-8 - fls. 26/30; e, AI n.º 13839002283/2009-60, Debcad n.º 37.227.811-6 - fls. 26/30), foi emitido Aviso para Regularização de Obra - ARO n.º 129651 em 12/12/2008 em relação a uma área de 5.000,00 m², no período de 29/06/1999 a 23/04/2008. Restou apurado período abrangido pela decadência, incluindo-se o ano de 2003, havendo a retificação da área objeto de cálculo, conforme Anexo I juntado às fls. 32/34 de ambos os processos, realizando-se o cálculo da mão-de-obra e respectivas contribuições para a área não decadente de 2.430,00 m².

Intimados sobre o lançamento, comparecem os contribuintes responsáveis pela obra, alegando, em síntese, o que segue:

- 1) (AI n.º 13839002281/2009-71, Debcad n.º 37.227.809-4 - fls. 56/57) - Sr. Ivo Deluca, solicitando prorrogação de prazo e alegando não ter vinculação alguma com as obras, sendo somente proprietário de uma fração ideal do imóvel, em conjunto com outras pessoas; (AI n.º 13839.002282/2009-15, Debcad n.º 37.227.810-8 - fls. 64/65; e, AI n.º 13839002283/2009-60, Debcad n.º 37.227.811-6 - fls. 64/65) aduz que aguarda regularização do loteamento irregular do imóvel junto a Prefeitura para poder regularizar as vendas das frações; aduz que o Sr. Ivo Deluca alienou sua fração a 12 proprietários, cada qual construindo uma casa; que o Sr. João Batista Rodrigues construiu 2 galpões, 1 casa e 1 escritório; que o Sr. Oscar José de Almeida Silva Junior vendeu sua área para Marcio Freire de Oliveira, que construiu 5 casas; que o Sr. Eduardo Antonio da Silva alienou sua fração ideal a Henrique Antonio da Silva, que construiu 2 galpões; que o Sr. José Roberto Reinaldo vendeu sua fração a 14 compradores, onde 12 construíram casas. Postula pela consideração somente da área existente no projeto como decadente ou que o cálculo seja efetuado após a regularização do loteamento, momento no qual cada proprietário deverá apresentar planta de suas edificações, ou, ainda, que a área de 5.000 m² seja calculada como possuidora de 30 casas de um banheiro cada e 4 galpões industriais.
- 2) (AI n.º 13839002281/2009-71, Debcad n.º 37.227.809-4 - fl. 60) - Sr. João Batista Rodrigues, solicitando prorrogação de prazo e alegando que deve ser cobrada a contribuição apenas em relação à área existente no projeto aprovado pela Prefeitura, pois não existe no local a metragem constante do IPTU; (AI n.º 13839002282/2009-15, Debcad n.º 37.227.810-8 - fls. 64/65; e, AI n.º 13839.002283/2009-60, Debcad n.º

37.227.811-6 - fls. 64/65) aduz que aguarda regularização do loteamento irregular do imóvel junto à Prefeitura para poder regularizar as vendas das frações; aduz que o Sr. Ivo Deluca alienou sua fração a 12 proprietários, cada qual construindo uma casa; que o Sr. João Batista Rodrigues construiu 2 galpões, 1 casa e 1 escritório; que o Sr. Oscar José de Almeida Silva Junior vendeu sua área para Marcio Freire de Oliveira, que construiu 5 casas; que o Sr. Eduardo Antonio da Silva alienou sua fração ideal a Henrique Antonio da Silva, que construiu 2 galpões; que o Sr. José Roberto Reinaldo vendeu sua fração a 14 compradores, onde 12 construíram casas. Postula pela consideração somente da área existente no projeto como decadente ou que o cálculo seja efetuado após a regularização do loteamento, momento no qual cada proprietário deverá apresentar planta de suas edificações, ou, ainda, que a área de 5.000 m² seja calculada como possuidora de 30 casas de um banheiro cada e 4 galpões industriais.

3) (AI n.º 13839002281/2009-71, Debcad n.º 37.227.809-4 - fls. 71/75; AI n.º 13839.002282/2009-15, Debcad n.º 37.227.810-8 - fls. 32/36; e, AI n.º 13839.002283/2009- 60, Debcad n.º 37.227.811-6 - fls. 32/36) - Sr. Oscar José de Almeida Silva Júnior e o espólio de José Roberto Reynaldo alegando que os impugnantes não são proprietários do imóvel em questão, tendo sido alienada as respectivas frações ideais sobre o mesmo em 1996 e 1997; que todos os compromissários quitaram suas obrigações, tendo-se por perfeita e acabada a operação civil; que a partir de 1997 não se pode mais registrar escrituras de partes ideais de imóveis rurais; que parte dos compromissários que adquiriram tais frações do impugnante já as alienaram a terceiros; que o imóvel passou a ser considerado urbano em 1999, contando com equívocos de lançamento; que a situação do imóvel está próxima de ser regularizada nos autos do processo administrativo n.º 10.510/2009; que, nos termos do artigo 110 do CTN, à lei tributária não é dado alterar a definição, o conteúdo e o alcance dos institutos, conceitos e formas de direito privado; que, nos termos do artigo 130 do CTN, os créditos tributários decorrentes de obrigações relativas à propriedade, domínio útil ou a posse de imóveis subrogam-se nas pessoas de seus adquirentes; que os contratos firmados o foram sob a égide do Código Civil revogado; que pelo artigo 22 do Decreto-Lei n.º 58/1937, os compromissos de compra e venda de imóveis registrados conferiam direito real aos promitentes compradores, oponível a terceiros, ensejando a adjudicação compulsória; que a declaração de vontade exprimida quando da assinatura do pacto particular possuía força vinculante entre as partes (cita doutrina); que, segundo a Súmula 239 do STJ, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis; que os compromissos firmados entre o impugnante e terceiros devem ser tidos como válidos, implicando reconhecimento da transferência do domínio da porção que lhes cabe no imóvel; que, reconhecendo-se a propriedade dos terceiros, forçoso reconhecer como inaceitável a responsabilidade do impugnante na cobrança das contribuições objeto do Auto de Infração. Postula pela anulação da autuação.

A Delegacia de Julgamento Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campinas (DRJ/CPS) julgou as impugnações improcedentes. A decisão restou assim ementada (fl. 279):

CONTRIBUIÇÕES_PREVIDENCIARIAS. OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL. RESPONSABILIDADE PELOS FATOS GERADORES.

A simples alienação de fração ideal de terreno em regime de condomínio tradicional não elide a responsabilidade pelos fatos geradores de contribuições previdenciárias em relação à obra de construção civil de responsabilidade do titular.

Recurso Voluntário

Oscar José de Almeida Silva Junior foi cientificado da decisão de piso em 10/12/2010 (fls. 288) e, em conjunto com o espólio de José Roberto Reynaldo, apresentou o presente recurso voluntário em 13/11/2011 (fls. 289), por meio do qual reitera os argumentos trazidos quando da impugnação à primeira instância.

É o relatório.

Voto

Conselheira Sara Maria de Almeida Carneiro Silva, Relatora.

Inicialmente, conforme relatado, registro que foram apensados entre si todos os autos decorrentes da ação fiscal, quais sejam: a) Auto de Infração - AI n.º 13839002281/2009-71, Debcad n.º 37.227.809-4, abrangendo contribuições devidas à Seguridade Social pela empresa, bem assim, ao custeio dos benefícios concedidos em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa e riscos ambientais do trabalho - GILRAT; b) Auto de Infração - AI n.º 13839002282/2009-15, Debcad n.º 37.227.810-8, abrangendo contribuições devidas à Seguridade Social pelos segurados, não objeto de retenção pelo sujeito passivo; c) Auto de Infração - AI n.º 13839002283/2009-60, Debcad n.º 37.227.811-6, abrangendo contribuições devidas aos Terceiros, de forma que o resultado do presente processo deve ser estendido aos demais.

Posto isso, às fl. 72 dos autos a autoridade lançadora informa que:

1. Informamos que tomaram ciência por Procuração em 12/08/2009, procuração anexa às fls. 23, os seguintes Proprietários:
 - a) Ivo Deluca;
 - b) João Batista Rodrigues;
 - c) Eduardo Antonio Fernandes.
2. Enviamos cópia dos autos pelo correio com aviso de recebimento para:
 - a) José Roberto Reynaldo, recebido em 18/08/2009, documento de fls.25;
 - b) Oscar José de Almeida Silva Junior, que retomou por mudança de endereço, documento de fls. 24.
3. Por não ter recebido pelo correio o Sr. Oscar José de Almeida Silva Junior compareceu na Delegacia da Receita Federal em Jundiáí onde assinou e recebeu cópia dos Autos de Infração lavrados para esta construção civil.
4. última data de ciência 21/08/2009.

Já às fls. 278, a autoridade preparadora informa:

Sr. Chefe,

1. Os contribuintes em referência foram cientificados do Auto de Infração em epígrafe, em 12/08/2009, 18/08/2009 e 21/08/2009, conforme informação de fls. 68.
2. Em 17/09/2009 José Roberto Reynaldo e Oscar José de Almeida Junior, apresentam impugnação tempestiva, protocolizada sob o n.º 012588, juntada às fls. 71 a 97 e 102.
3. Decorrido o prazo legal, em 25/09/2009, a procuradora Elisabeth Câmara, de acordo com o instrumento particular de fls. 23, apresenta o requerimento protocolizado sob n.º 013019, de fls. 103/104, juntando os documentos de fls. 105/256.
4. Processo não cadastrado no sistema SICOB.
5. Isto posto, proponho o encaminhamento do presente processo ao SECOJ/DRJ/CPS para prosseguimento.
6. À consideração da chefia.

Conforme consta do termo de verificação fiscal, item 12,

12. Os proprietários deste imóvel, responsável legal, estão discriminados no relatório “Relatório de Representantes Legais - RepLeg”, que faz parte integrante deste relatório.

O Relatório de representantes legais está às e-fls. 11 e nele constam: Ivo Deluca, José Roberto Reynaldo, João Batista Rodrigues, Oscar José de Almeida Silva Junior e Eduardo Antonio Fernandes.

Conforme procuração de e-fls. 24 e 25, Ivo Deluca, João Batista Rodrigues e Eduardo Antonio Fernandes estão representados nestes autos por Elisabeth Câmara, e foram cientificados do lançamento em 12/8/2009 (ciência pessoal – e-fls. 23); às e-fls. 108, em documento datado de 25/9/2009, portanto intempestivo, Elisabeth Câmara apresenta documento intitulado “Solicitação Recurso”, dirigido ao serviço/seção de fiscalização/obras, por meio da qual requer a revisão do ARO e presta outras informações. Tal documento é assinado por Elisabeth Câmara, porém não há qualquer referência de quem seriam os procurados.

De outra forma, o espólio de José Roberto Reynaldo, cientificado em 18/8/2009, e Oscar José de Almeida Silva Junior, cientificado em 21/8/2009, apresentaram impugnação tempestiva em 17/9/2009, cujas alegações não foram acatadas pelo colegiado de piso, que manteve a autuação.

Porém, conforme narra o julgador de piso, as impugnação apresentadas por Ivo Deluca, João Batista Rodrigues, Oscar José de Almeida Silva Junior e espólio de José Roberto Reynaldo foram consideradas tempestivas e analisadas. Do resultado do julgamento, foi dada ciência a Oscar José de Almeida Silva Junior em 10/12/2010 (AR de fls. 288).

Entretanto não constava dos autos comprovação de ciência do resultado do julgamento de primeira instância ao espólio de José Roberto Reynaldo, Ivo Deluca, João Batista Rodrigues e Eduardo Antonio Fernandes, de forma que o processo foi devolvido à unidade da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do domicílio tributário dos responsáveis pela obra para as devidas providências. Constatou-se que não havia sido dada ciência do resultado do julgamento de primeira instância aos coobrigados, tendo esta sido providenciada e aberto prazo para apresentação de recurso voluntário, que não foram apresentados.

Foi apresentado recurso em nome de Oscar e do espólio de José Roberto em 13/01/2011 (fls. 289), portanto intempestivo para Oscar, à luz do que dispõe o art. 33 do Decreto n.º 70.235/1972, segundo o qual sobre decisões das Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento cabe recurso voluntário dentro dos trinta dias seguintes à ciência da decisão. Considerando que o recorrente foi intimado da decisão de primeira instância em 10/12/2009 (sexta-feira), conforme o Aviso de Recepção (AR), o prazo para apresentação do recurso se iniciou em 13/12/2009 (segunda-feira) e se encerrou em 11/01/2010 (segunda-feira). De acordo com o carimbo de protocolo da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Campinas e também da data constante do recurso, o Recurso Voluntário foi protocolizado em 13/01/2010, portanto intempestivo, de forma que não será conhecido.

Entretanto, em relação ao espólio de José Roberto Reynaldo, na ausência de comprovação de ciência, considera-se o mesmo ciente na data em que compareceu os autos e apresentou recurso, portanto tempestivo o seu recurso, que passo a apreciar.

Da decadência

Inicialmente cabe registrar que desde o lançamento foi reconhecida a decadência até o ano de 2003 (fl. 35):

6) Em 12/12/2008 foi emitido ARO revisado, de mesmo número, alterando o número de meses decadentes para 43 meses, alteração esta decorrente da Súmula Vinculante n.º 8,

expedida pelo Supremo Tribunal Federal, considerando inconstitucionais o parágrafo único do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 1.569/1977 e os artigos 45 e 46 da Lei n.º 8.212/1991, com valor total a recolher, referente às contribuições previdenciárias, de RS 193.942,55.

7) Como se faz necessário nova revisão do ARO, vez que o débito será constituído neste ano de 2009 e assim teremos mais um exercício decadente, e considerando ainda que pelos elementos disponíveis (cópia do projeto de parte da obra, aprovado pelo processo n.º 17.868-7/7, em 29/06/1999, consta, além de residências, um galpão), refaremos o ARO, agora manualmente, conforme demonstrado a seguir.

...)

11) Ainda foram adotados os seguintes dados para o Enquadramento da obra: A) Início da Obra: 29/06/1999; B) Término da Obra: 23/04/2008; C) Meses de duração da Obra: 107 meses; D) Meses Decadentes: 55 meses (do início da obra até 12/2003); E) Tabela: “Residencial Edifícios”, R8, Padrão Alto; F) Tabela: “Galpão Industrial”, GI.

Ou seja, foi considerado decadente o período de 06/1999 a 12/2003 (57 meses) e conseqüentemente não decadente o período de 01/2004 a 04/2008 (52 meses). Considerando que não há nos autos comprovação de qualquer pagamento antecipado, aplica-se para fins de contagem do prazo decadencial a regra prevista no art. 173, I, do CTN, segundo a qual a decadência é contada do primeiro dia do exercício seguinte aquele em que o lançamento poderia ser efetuado; correta então a contagem decadencial efetuada pela autoridade lançadora, conforme consta do auto de infração, pois o ano de 2004 teve o início da contagem em 1/1/2005 podendo o lançamento ser efetuado até 31/12/2009, sendo que conforme fl. 25 a ciência aconteceu em 12/8/2009. Sem razão portanto o recorrente neste capítulo.

Mérito

Alega o recorrente (espólio de José Reynaldo), ora representado por sua inventariante, que alienara a porção que lhe cabia do imóvel a onze promissários compradores, dos quais oito instrumentos particulares se encontram em anexo e, os demais, acabaram se perdendo; que todos os promissários compradores quitaram integralmente com as parcelas, tornando, com efeito, perfeitas as alienações, mas que diante de uma alteração nas normas da corregedoria de serviços, s.m.j., no final de 1997, os Tabeliães não mais puderam lavrar escrituras de partes ideais de imóveis rurais, situação do imóvel ora objeto, à época. Assim, parte dos promissários compradores que firmaram contratos com o Sr. José Reynaldo, alienaram suas partes a terceiros, também via instrumentos particulares. De longa data havia um processo de regularização junto a Municipalidade (eis que o imóvel passou a ser urbano em 1999), mas que contava com equívocos de levantamentos.

Importante registrar que o contribuinte não questiona os valores objeto do lançamento, mas tão somente a sua responsabilidade sobre o crédito tributário lançado, pretendendo seja afastada a sua responsabilidade pelo recolhimento das contribuições lançadas sob o argumento de que vendera sua parte no terreno em que se procedeu parte das construções objeto do lançamento.

Entretanto, conforme apontou o julgador de piso, tem-se no caso um condomínio Pro Indiviso, no qual cada condômino possui uma parte/percentual ideal do todo, mas não existe divisão de área privativa materialmente, de forma que todos os condôminos/proprietários possuem os mesmos direitos e deveres sobre a totalidade do imóvel de forma concomitante, pois possuem uma “fração ideal” de um imóvel rural correspondente a uma “parte dentro de um todo maior”, que não tem localização específica.

Também conforme apontado pelo julgador de piso, no memorial descritivo de fl. 46 José Roberto Reinaldo figura como proprietário do imóvel e responsável pela regularização de um galpão, 4 residências, ampliação de residência e construção de uma residência.

Conforme prevê os normativos legais, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações previdenciárias principais e acessórias decorrentes da execução de obra de construção civil, dentre outros:

1 – O Proprietário - Pessoa Física – aquele que é proprietário do imóvel ou o que detém a sua posse, na qualidade de promitente-comprador, de cessionário ou de promitente-cessionário de direitos, e que, sob a sua supervisão e responsabilidade direta, executa obra de construção civil.

2 - Dono da Obra - Pessoa Física - é o locatário, o comodatário, o arrendatário ou toda pessoa física que, segundo a lei, esteja investida no direito de posse do imóvel, no qual executa obra de construção civil.

Não há dúvida que o recorrente José Roberto Reynaldo era um dos proprietários do imóvel e responsável pelas obras (fl. 46), de forma que diante da ausência de comprovação de que a responsabilidade pelas obras objeto do lançamento seria de outros donos, não há como afastar a responsabilidade do recorrente, devendo por isso ser negado provimento ao recurso.

A fim de reforçar as razões dessa decisão, transcrevo os fundamentos já apontados pelo julgador de piso (fls. 279 e ss):

Em primeiro lugar, os projetos de fls. 44/46 do AI n.º 13839.002281/2009- 71, Debcad n.º 37.227.809-4 foram assinados em 1997 e aprovados em 29/06/1999. Por outro lado, verifica-se do Memorial Descritivo de fl. 43 a assinatura, como responsáveis pela obra, dos Srs. Ivo Deluca, José Roberto Reynaldo, Oscar José de Almeida Silva Jr...

... resta igualmente inquestionável a responsabilidade pelas obras objeto do projeto aprovado de fls. 44/46 em relação aos Srs. Ivo Deluca, José Roberto Reynaldo e Oscar José de Almeida Silva Junior.

No contexto dos autos, os preceitos invocados pelos impugnantes partem da premissa de que o fato gerador seja uma manifestação do Direito Real, como é o caso da propriedade, da posse etc. Assim, teríamos como tributos cuja essência se consubstancia num instituto de Direito Real o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU , o Impostos Sobre a Propriedade de Veículos Automotores - IPVA e o Imposto Territorial Rural - ITR, todos com o pressuposto qualitativo da hipótese de incidência consistente na propriedade, posse ou direito real de uso. Contudo, no que tange às contribuições sociais devidas por ocasião da execução de obra de construção civil, estas derivam de um fenômeno de Direito Pessoal, qual seja, o contrato de prestação de serviços de mão-de-obra na execução de obra de construção civil. Veja-se que o foco do direito subjetivo é outro, não existindo relação de submissão de uma coisa ao sujeito, mas sim de um trato entre sujeitos para realização de uma prestação, qual seja, a obra de construção civil. Desta feita, tem-se por evidente que o fato gerador objeto de cobrança nos autos é de natureza pessoal, afastando-se, por conseguinte, a questão da subrogação.

Aliás, convém salientar que a cobrança objeto de lançamento sequer se constitui como obrigação propter rem, esta, como a obrigação que surge pelo exercício do Direito Real vinculando-se à coisa diretamente, independente do seu titular. No caso dos autos, temos evidenciado que houve a assunção, por parte dos impugnantes, da responsabilidade pela obra de construção civil em questão, enquanto obrigações pessoais assumidas, de maneira que tais obrigações não se projetam aos eventuais adquirentes pelo simples fato da alienação.

Por outro lado, muito embora os impugnantes apresentem vários instrumentos de compromisso de compra e venda de fração ideal, é certo que o Provimento n.º 58, de 28 de novembro de 1989 da Corregedoria Geral da Justiça - SP, ao aprovar as Normas de Serviço - Cartórios Extrajudiciais, no Tomo II, Capítulo XX, dispõe, in verbis:

151. É vedado proceder a registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos.

O citado item 151 tem sua inteligência baseado no fato de que, estando a comunhão sujeita à divisão de direito, mas não de fato, porquanto haja titulariedade fracionária múltipla entre os condôminos, sem que cada um possa visualizar seu direito em relação à materialidade da coisa, o registro de ato que implicasse alienação de fração ideal acabaria por subverter a sistemática da comunhão pro indiviso. Efetivamente, se o condomínio é pro indiviso, existindo comunhão de direito e de fato, sem que se possa verificar sobre qual parcela cada condômino exerce seu direito, seria ilógico permitir que fosse registrada uma alienação de fração ideal em relação a parte certa da coisa, porque isto não se tem de fato no condomínio.

Assim, os instrumentos de alienação não contam com registro no Registro de Imóveis porque resta vedado pela norma acima citada. Mas, ainda que assim não fosse como bem assevera o impugnante, tais compromissos fazer *lex inter alios acta* (lei entre as partes), mas não vinculam o Fisco, porquanto, a despeito de lhe serem conferida eficácia de direito real, passível de ensejar a adjudicação compulsória, não dizem respeito à responsabilidade pessoal de cada titular pela contratação de mão-de-obra relativa à construção civil.

Dessa forma, a despeito de serem títulos precários (aqueles que poderiam transferir o domínio não fosse uma causa intrínseca ou extrínseca que se lhe impede quanto a esta transferência), juridicamente, o imóvel ainda persiste registrado no nome dos impugnantes. Ainda, considerando-se que nos autos os impugnantes não trazem qualquer demonstração de que os fatos geradores tenham sido realizados pelos adquirentes das frações ideais, o fato de se manterem como proprietários do imóvel em questão confirma a responsabilidade dos mesmos em relação aos fatos geradores das contribuições previdenciárias.

A simples transferência, a título precário, da propriedade e de fração ideal sobre imóvel sujeito a condomínio pro indiviso não permite seja a responsabilidade pela obrigação tributária transferida, necessitando haver prova de que os fatos geradores foram realizados já pelos adquirentes, no todo ou em parte.

Assim, em resumo, o recorrente é condômino, assinou o memorial descritivo como responsável pela obra; apresenta contrato particular de promessa de compra e venda sem registro em cartório, o que não faz prova hábil de suas alegações; não comprova que os alegados compradores são os donos da obra (fl. 110), de forma que deve ser mantido o lançamento.

CONCLUSÃO

Isso posto, voto não conhecer do recurso apresentado por Oscar José de Almeida Silva Júnior e por negar provimento ao recurso apresentado pelo espólio de José Roberto Reynaldo, devendo este resultado ser também aplicado aos processos de n.º 13839.002282/2009-15 e 13839.002283/2009-60.

(documento assinado digitalmente)

Sara Maria de Almeida Carneiro Silva

Fl. 9 do Acórdão n.º 2202-010.015 - 2ª Sejul/2ª Câmara/2ª Turma Ordinária
Processo n.º 13839.002281/2009-71