IMPÔSTO DE RENDA — VENDA DE IMÓVEIS — OPÇÃO — EMPRÊSA INDIVIDUAL

— A opção não se equipara a compra e venda de imóveis para a fixação do critério de habitualidade.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO C.S.T. N.º 436 DE 30 DE OUTUBRO DE 1970

02 — Impôsto sôbre a Renda e Proventos;
02.02 — Pessoa Jurídica;
02.02.01 — Emprêsas Individuais.

A consulente obteve por determinado prazo, em contrato por correspondência epistolar e mediante pagamento de sinal perecível em caso de desistência, a opção de compra de imóvel construído nas condições previstas pelo art. 1.º e parágrafos, da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, prédio êsse não registrado no competente Registro de Imóveis.

2. No decorrer do prazo de opção a ofertante excluiu da proposta uma unidade autônoma, e mais outra, antes de se lavrar a escritura de compra e venda, a qual já tratou, apenas da transferência das unidades restantes

adquiridas pela consulente, permanecendo como propriedade exclusiva da vendedora as outras duas, com as respectivas frações ideais de terreno e coisas de uso comum. Lavrada a escritura de compra, passou a interessada a revender as unidades adquiridas.

3. Tendo em vista dispor o art. 6.º do Decreto-lei n.º 515, de 7 de abril de 1969, que a equiparação de pessoa natural a emprêsa individual será determinada de acôrdo com as normas em vigor ao tempo do instrumento inicial de alienação, indaga a consulente se o critério a adotar, no caso, será o fixado pelo art. 16 e parágrafos, do RIR (Decreto-lei n.º 58.400/66 e se a revenda das unidades autônomas se rege pelo disposto no § 3.º, letra *b*, daquele artigo, pela qual é considerada como uma única operação, com a data da primeira alienação, a venda de partes autônomas de um imóvel.

Preliminarmente, cabe observar que a simples opção de compra e sua parcial retratação não se confundem com as operações traslativas de direitos sôbre imóveis. Mesmo admitida a eficácia do contrato, para o fim pretendido, não se acha a opção incluída no rol das operações equiparáveis à compra e venda, nos têrmos do § 1.º, do artigo 3.º, do Decreto-lei n.º 515/69, o qual enumera especìficamente: — "a promessa de compra e venda, a procuração em causa própria, a adjudicação em hasta pública, a permuta, a cessão e a promessa de cessão de direitos à aquisição de imóveis". Qualquer outro tipo de operação imobiliária, não importando de qual forma se revista, não poderá ser computada para efeito de equiparação da pessoa física a emprêsa individual.

Em conseqüência, para os efeitos do citado art. 3.º, é irrelevante a existência de um pré-contrato de opção: a aquisição realizou-se pela escritura de compra e venda, e nesta não se operou a transferência de um imóvel indiviso, mas sim de unidades isoladas, com as respectivas frações ideais de terreno e das coisas comuns ao prédio, constituindo cada unidade propriedade autônoma, na forma prevista pelo citado art. 1.º, da Lei n.º 4.591/64. A revenda parcelada dessas unidades não se enquadra na situação prevista pela letra *b*, do § 3.º, do art. 16, do RIR, na qual é considerada apenas a hipótese da propriedade sôbre o imóvel em seu todo, antes de iniciada a revenda. Assim, antes mesmo da vigência do Decreto-lei n.º 515, de 7 de abril de 1969, não poderia aplicar-se ao caso em exame êsse dispositivo legal, aliás, não encampado pela nova lei e por ela apenas admitido nas operações já realizadas ou em andamento na data de sua publicação.

A emprêsa individual imobiliária definida pelo Decreto n.º 515/69, possui características próprias que a distinguem das demais enumeradas no artigo 16, do RIR, notadamente por excluir da apuração dos resultados, os demais rendimentos, de qualquer origem, auferidos pelo titular da emprêsa; por não admitir a existência de sociedade de fato, no caso das operações com diversos titulares sôbre um mesmo imóvel, os quais serão considerados, cada um, como emprêsas individual, nos limites de sua participação; e, ainda, por enquadrar a emprêsa em categorias segundo a preponderância de suas atividades: — loteamento, incorporação e compra e venda de imóveis.

Nessas condições, o critério de habitualidade para caracterizar êsse nôvo tipo de emprêsa individual será aplicado sòmente a partir do exercício de 1970, sôbre as operações realizadas no ano-base de 1969, na vigência do Decreto-lei n.º 515, de 7 de abril de 1969. Conforme disposições do art. 6.º e seu § 1.º, as transações anteriores e as iniciadas até aquela data obedecem aos critérios vigentes na época de sua realização ou de seu início, aplicando-se entretanto, a elas o critério do enquadramento na categoria predominante de atividade e o da distinção das emprêsas individuais dos titulares sôbre

um mesmo imóvel no caso da consulta sôbre cada unidade autônoma.

Face ao exposto, conclui-se que não se aplicam à consulente as disposições da letra *b*, do § 3.º, do art. 16, do RIR, para efeito de sua não caracterização como emprêsa individual no exercício de 1969, com referência à transação exposta na consulta; quanto ao exercício de 1970, aplicam-se as disposições do art. 3.º e parágrafos, do Decreto-lei n.º 515, de 7 de abril de 1969, para operações realizadas após aquela data, observado o disposto no art. 6.º e parágrafos.

À consideração superior.

SLTN, 18 de setembro de 1970. — *Egon José Voigt* — AFTF.

De acôrdo.

Publique-se e a seguir encaminhem-se cópias:

a) à DRF, em Belo Horizonte, para solucionar a consulta;

b) às SS.RR.R.F. para conhecimento e ciência dos demais órgãos subordinados. — *Amador Ortello Fernandes*, Chefe do SLTN.