IMPOSTO DE RENDA — EMPRESAS INDIVIDUAIS — VENDAS DE IMÓVEIS

— Interpretação do Decreto-lei n.º 515, de 1969.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CST N.º 77
DE 25 DE FEVEREIRO DE VTGB

Decreto-lei n.º 515/69. Venda de casas isoladas ou semi-isoladas construídas em uma única área: não se configurando loteamento computa-se como única operação de compra e venda.

Determina o Decreto-lei n.º 515, de 7 de abril de 1969, que serão equiparadas a pessoas jurídicas, para efeito de cobrança do imposto de renda, as pessoas naturais que praticarem habitual e profissionalmente operações imobiliárias com o fim de lucro. O mesmo decreto-lei toma, como critério para determinar o caráter profissional e a habitualidade da atividade imobiliária, a quantidade de operações de loteamento de terrenos, de incorporação de prédios em condomínio, e de operações de compra e venda não enquadráveis nessas duas espécies.

2. Será a seguir examinada qual é a situação legal, à luz das disposições do Decreto-lei n.º 515, da venda de casas isoladas ou semi-isoladas construídas em uma única área.

3. A incorporação imobiliária é a atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações, compostas de unidades autônomas (Lei n.º 4.591, de 18 de dezembro de 1964, parágrafo único). Tal atividade se caracteriza pelo comprometimento ou pela efetivação da venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edifícios *a serem construídos*, ou *em construção*, sob o *regime condominial* (art. 29 da Lei n.º 4.591). Não há, portanto, como cogitar-se de incorporação na hipóteses suprafigurada, de vez que lhe faltam pelo menos dois elementos *essenciais*: *a*) que a construção *não esteja concluída* (a incorporação, aliás, tem por motivo exatamente a obtenção de recursos para a realização ou a conclusão da obra); *b*) que, antes de iniciadas as transações, sejam destinados à *propriedade comum* dos adquirentes das unidades autônomas o terreno e as partes que não forem de uso privativo (aliás, nem haveria condomínio se assim não fosse, posto que por definição condomínio é exatamente a propriedade comum).

4. O loteamento de imóveis é a subdivisão de área em lotes, destinados a edificação de qualquer natureza, que não se inclua na definição legal de desmembramento (Decreto-lei n.º 271, de 28.2.67, art. 1.º, § 2.º). Desmembramento de imóveis é a subdivisão de área em lotes, para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos, e sem que se modifiquem os existentes (Decreto-lei n.º 271, art. 1.º, § 2.º). Vê-se, pois, que, conforme seja ou não aproveitado o sistema viário oficial, sem modificações ou acréscimos, a operação será de loteamento ou de desmembramento. O fato de ter havido edificação sobre os lotes é incapaz de elidir a classificação da atividade como de loteamento, porquanto a legislação de regência alude de modo expresso à existência de loteamentos *com* ou *sem construção* (*v.g.* o artigo 2.º, item 3, do Decreto-lei n.º 515).

5. A atividade caracterizada na hipóteses em questão, já que não se enquadra na definição de incorporação,

no caso de não se configurar também como loteamento, mas desmembramento, classificar-se-á necessariamente como simples compra e venda, sujeita ao tratamento conferido pelo art. 3.º, do Decreto-lei n.º 315.

6. Assim sendo, a venda de casas isoladas ou semi-isoladas (unidades autônomas construídas em frações de uma área global, para efeito de cobrança de imposto de renda, será, conforme o caso, considerado: *a*) uma única operação de loteamento, *ex vi* do que estatui o § 2.º do art. 5.º, do Decreto-lei n.º 515, em seu item 3; ou *b*(uma única operação de compra e venda, *ex vi* do que dispõe o § 1.º do art. 3.º do mesmo documento legal, em sua alínea *d*.

S.L.T.N., 21 de fevereiro de 1972. *César Vieira Rezende*, Técnico de Tributação.

De acordo.

Adote-se como norma o Parecer supra, que aprovo, tornando-se sem efeito o Parecer Normativo CST. número 86, de 11.2.71.

Publique-se e, a seguir, encaminhem-se cópias:

a) à DRF, em São Paulo, para responder à consulta C.P.F.001.440.708;

b) às SS RR R.R para conhecimento e ciência dos demais órgãos subordinados.