IMPOSTO DE RENDA — INCORPORAÇÃO DE PRÉDIO EM CONDOMÍNIO — ARQUIVAMENTO DE DOCUMENTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

— Interpretação do Decreto-lei nº 515, de 1969.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CST Nº 136 DE 13 DE NOVEMBRO DE 1975

Dúvidas foram suscitadas sobre a aplicação do Decreto-lei nº 515/69, com referência a:

a) Se seus dispositivos se aplicam a construções de prédios, cujos documentos de incorporação se encontravam registrados no Registro de Imóveis quando do início de sua vigência;

b) O que se entende por instrumento inicial de transação, face ao disposto no artigo 6º do referido Decreto-lei;

2. A equiparação de pessoa física a pessoa jurídica, para efeito de pagamento de imposto de renda, esteve, até o advento do Decreto-lei nº 515/69, regulada pelo disposto na Lei nº 4 506/64 e Decreto nº 56 720/65, constando do art. 16 do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Decreto nº 58 400/66. Assim, de acordo com o art. 16, § 2º, alínea *b*, do Decreto nº 58 400/66, equiparavam-se a pessoa jurídica as pessoas físicas que, no triê-

nio anterior, tivessem assumido a responsabilidade de incorporação de edificações, ou conjuntos de edificações, registrando-os em seus nomes, nos termos do art. 32 da Lei nº 4 591/64, em mais de três terrenos.

O Decreto-lei nº 515/69 modificou esse quantitativo, porém ressalvou o direito de enquadramento na legislação anterior àquelas pessoas físicas que, na data de sua promulgação, possuíam empreendimentos iniciados, estabelecendo em seu art. 6º:

"Art. 6º — A equiparação de pessoa natural a pessoa jurídica será determinada de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor na época do instrumento inicial de cada transação, e a posterior alteração dessas normas, se mais rigorosa, não atingirá as transações já iniciadas.

§ 1º — Em relação às operações praticadas antes da data da publicação deste Decreto-lei, a equiparação da pessoa natural a pessoa jurídica será determinada pelas disposições em vigor antes daquela data, aplicando-se quando for o caso o disposto no § 2º do art. 3º, § 1º do art. 4º, § 1º do art. 5º e § 3º deste artigo.

§ 2º — As operações a que se refere o § 1º deste artigo só serão computadas, para os efeitos de equiparação da pessoa natural a pessoa jurídica, nos termos deste Decreto-lei, em conjunto com nova operação em cada categoria, que a pessoa natural venha a praticar após a data da publicação deste Decreto-lei."

Conforme se verifica, a legislação a ser aplicada, nos casos de empreendimentos imobiliários já iniciados, de acordo com o disposto no art. 6º do Decreto-lei nº 515/69, será a vigente na data do instrumento inicial de cada operação. O art. 4º desse mesmo diploma legal estabelece:

"Art. 4º — Nas incorporações de prédio em condomínio (art. 2º, inciso 2), serão equiparadas a pessoas jurídicas, no caso de se vincularem a mais de uma incorporação durante o prazo de dois anos consecutivos:

a) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste, ou o promitente cessionário de terrenos objeto de incorporações registradas nos termos do art. 32 da Lei nº 4 591 de 16.12.1964;

b) o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário de terrenos em que, sem efetuar o registro da incorporação, promova a construção de prédios em condomínio, para venda após a sua conclusão;

c) o construtor ou o corretor de imóveis que, nos termos do art. 31, alínea *b* da Lei nº 4 591, de 16.12.1964, assumir a iniciativa e a responsabilidade de incorporações.

§ 1º — No caso de haver, antes da incorporação, mais de um titular sobre o terreno, quer em condomínio, quer com porções distintas para os diversos titulares, computar-se-á uma operação para cada titular pessoa natural.

§ 2º — Para os efeitos do disposto neste artigo, serão observadas as seguintes normas:

1) a data para o cômputo das incorporações será a do respectivo registro no Cartório do Registro de Imóveis; no caso da letra *b*, a da primeira alienação de unidade de cada prédio".

4. Reportando-se o art. 6º, transcrito, à data "do instrumento inicial de cada transação", e não contendo a legislação anterior regras específicas sobre a determinação dessa data, parece-nos válido invocar, subsidiariamente, o disposto no § 2º, item 1, do art. 4º, também acima transcrito, para definir a questão, já que tais determinações em nada conflitam com a legislação anterior.

5. Isto posto, é de se entender que a pessoa física que tivesse empreendimentos imobiliários, cuja documentação de incor-

poração já estivesse registrada no Registro de Imóveis, ou que dos mesmos tivesse alienado unidades autônomas até 6.4.69, não foi alcançada pelo Decreto-lei nº 515/69, sendo sua equiparação a pessoa jurídica regulada pela legislação vigente anteriormente a esse Decreto-lei. Tais operações só seriam computadas, para efeito de aplicação do Decreto-lei nº 515/69, se, nos termos do seu art. 6º, § 2º, formassem conjunto com novas operações da mesma categoria, praticadas após a entrada em vigor desse Decreto-lei, como, aliás, já explicitou o Parecer Normativo CST nº 114/73.

CST, 30 de setembro de 1975. *Alecio Zanettim*, AFTF.

De acordo.

Publique-se e, a seguir, encaminhem-se cópias às SS. RR. R.F. para conhecimento e ciência aos demais órgãos subordinados.

Antonio Augusto de Mesquita Neto, Coordenador.