

IMPOSTO DE RENDA — VENDA DE IMÓVEIS — INCORPORAÇÃO DE CAPITAL DE SOCIEDADE — HERANÇA — DAÇÃO EM PAGAMENTO

— Não serão computados, para fins de equiparação de pessoa física a pessoa jurídica, a versão de imóvel para integralização de capital de sociedade, a herança, o legado, a doação, e a dação em pagamento, na forma do Decreto-lei nº 515, de 1969.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

PARECER NORMATIVO CST N.º 182

02 — Imposto sobre a Renda e Proventos.

02.02 — Pessoas Jurídicas.

02.02.01 — Firmas Individuais.

Exclusivamente na categoria “compra e venda de imóveis”, não serão computadas, para fins de equiparação da pessoa física à pessoa jurídica (Decreto-lei n.º 515/69, art. 3.º, § 3.º):

— as transferências de imóveis em integralização de capital de sociedades;

— as operações com imóveis havidos por herança, legado, doação, dação em pagamento, rescisão de contrato de alienação e em pagamento de terrenos (art. 39, Lei n.º 4.591/64).

Indaga-se da aplicabilidade da norma constante do § 3.º, artigo 3.º do Decreto-lei n.º 515, de 7.4.69, a qualquer das três categorias em que foram grupadas as operações imobiliárias, cuja prática por pessoa física em nome individual, habitual e profissionalmente, enseja sua equiparação à pessoa jurídica para os efeitos do imposto de renda.

2. Da leitura atenta do *caput* do referido artigo 3.º, ressalta evidente cuidar ele apenas de operações da categoria “compra e venda de imóveis” (inciso 1, art. 2.º), fixando-lhe o critério matemático de habitualidade: aquisição e subsequente transferência, a título oneroso, de mais de três imóveis dentro do período de 12 (doze)

meses consecutivos (Parecer Normativo CST n.º 126/71), ou de mais de seis imóveis durante o prazo de 36 (trinta e seis) meses consecutivos.

3. Subordinado ao *caput* — seja por elementar princípio de técnica legislativa, seja pela clareza da expressão de conteúdo finalístico com que se inicia — e, portanto, apenas a ele complementando, manda o § 3.º:

“Para os efeitos do disposto neste artigo, não serão computadas as incorporações de imóveis ao capital de sociedades e as transações, de qualquer natureza, que tenham por objeto (grifamos):

a) os imóveis havidos por herança, legado, doação ou dação em pagamento;

b) os imóveis reavidos por rescisão de contrato de alienação;

c) as unidades recebidas em pagamento de terrenos a que se refere o artigo 39 da Lei n.º 4.591, de 16.12.64.”

4. Não há, pois, hesitação em afirmar-se que, apenas e tão-somente na quantificação das operações da categoria *compra e venda de imóveis*, serão excluídas as transações que tenham por objeto imóveis havidos sob uma das formas que as alíneas *a*, *b* e *c* relacionam.

5. Conseqüentemente, não serão excluídas da quantificação específica dos artigos 4.º e 5.º as transações que tenham por objeto imóveis havidos ou reavidos sob as formas citadas, de vez que esses artigos

regem a equiparação pela prática de negócios imobiliários enquadráveis nas duas outras categorias de atividades — incorporação de prédios em condomínio (inciso 2, art. 2.º) e loteamento de terrenos para venda de lotes com ou sem construção (inciso 3, art. 2.º) — e nenhum deles contém comando sequer semelhante ao do § 3.º do art. 3.º.

6. Em face do exposto, desnecessário se torna refutar o argumento de que o art. 10 do Decreto-lei reforçaria tese contrária. A

menção que esse artigo faz à norma excludente nada acrescenta ou subtrai ao campo em que ela é aplicável, restrito, iniludivelmente, às operações da categoria “compra e venda de imóveis”.

A consideração superior.

De acordo.

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