



MINISTÉRIO DA FAZENDA

ACAS

Sessão de 21 outubro de 19 81

ACORDÃO Nº 101-72.720

Recurso nº 83.917 - IRPJ - EXS: DE 1977 a 1979

Recorrente INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA SERRANA LTDA.

Recorrido DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM RIBEIRÃO PRETO (SP)

CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS - Os dis-
pêndios realizados em obras e melhora-
mentos de loteamento destinado à ven-
da em prestações devem ser creditados
em conta específica do ativo circulan-
te para compor os custos dos lotes a-
lienados, através de rateio entre eles
e proporcionalmente à receita de ven-
da recebida.

REMUNERAÇÃO DE ADMINISTRADORES - Con-
sidera-se como tal as corretagens pa-
gas ao sócio gerente de empresa que
realizar operação de compra e venda
de imóveis em nome dela, devendo aque-
les valores integrar o cálculo do ex-
cesso de retiradas do exercício.

LUCROS DISTRIBUÍDOS - Os excessos de
retiradas "pro labore", até o exercí-
cio financeiro de 1978, inclusive, es-
tão sujeitos ao imposto de 5% sobre
os lucros distribuídos.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos
de recurso interposto por INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA SERRANA LTDA.:

ACORDAM os Membros da Primeira Câmara do Primeiro
Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, negar provimento
ao recurso.

Sala das Sessões (DF), em 21 de outubro de 1981

AMADOR OUTERELO FERNÁNDEZ

PRESIDENTE

Carlos Nunes
CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES

RELATOR

VISTO EM
SESSÃO DE:

23 OUT 1981

Adhemilson Bastos de Carvalho
ADHEMILSON BASTOS DE CARVALHO

PROCURADOR I
FAZENDA NACI
NAL

Participaram, ainda, do presente julgamento, os seguintes Conselheiros: SYLVIO RODRIGUES, FRANCISCO DE ASSIS MIRANDA, AGOSTINHO SERRAN FILHO, RAUL PIMENTEL, LUIZ ANDRÉ NETO (suplente) e OLAVO JOÃO GALVÃ (suplente).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

PROCESSO N.º 0840/019.453/80

RECURSO N.º: 83.917

ACÓRDÃO N.º: 101-72.720

RECORRENTE: INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA SERRANA LTDA.

R E L A T Ó R I O

INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA SERRANA LTDA., estabelecida em São Carlos, no Estado de São Paulo, recorre a este Colegiado, no prazo de lei, contra a decisão do Dr. Delegado da Receita Federal em Ribeirão Preto, naquele Estado, que, indeferindo sua tempestiva impugnação, manteve o auto de infração contra ela lavrado às fls. 36.

A empresa, que também possui como objeto social a comercialização de imóveis, apropriou ao custo dos lotes vendidos nos períodos-base de 1976 e de 1978, lançando o total dos dispêndios que realizara em obras de melhoramentos de seu loteamento na conta "Custo das Prestações Recebidas". Segundo a inicial, os pagamentos deveriam ser "ativados" a rateio entre os lotes vendidos e em estoque e, posteriormente, apropriados como custo, na proporção em que as prestações das vendas a prazo fossem efetivamente recebidas. Assim, teria a fiscalizada apropriado a maior as quantias de CR\$ 170.374,98 e de Cr\$ 365.468,47, nos exercícios de 1977 e de 1979, respectivamente, infringindo o disposto no art. 208, § 2º, do RIR/75 c/c os arts. 151, 153, 154 e 156 do mesmo regulamento e no art. 27 do Dec.lei 1.598/77, inciso I, c/c os arts. 6º, 13, §1º, 28 e 29, do mesmo decreto-lei.

Lançou também, nos períodos-base de 1976 e de 1977,

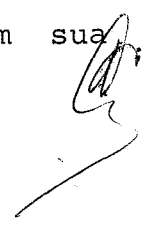
em sua contabilidade, a título de corretagens as quantias de Cr\$.... 200.000,00 e de Cr\$ 400.000,00, na ordem, pagas a um de seus sócios por intermediação na venda de lotes de terrenos da empresa, ao invés de considerá-las Retiradas "Pro labore", oferecendo o excesso de remuneração ao Lucro Real para efeito de tributação. Em face disso, a fiscalização, além de tributar os valores correspondentes às retiradas a maior, lançou também o imposto sobre lucros distribuídos referentes às retiradas em tela (RIR/75, art. 31, §1º, "d", c/c o § 4º do mesmo artigo e art. 222, "a", e 227 do citado regulamento).

Na peça impugnatória, a autuada alegou que rateara as despesas entre todos os lotes, incorporando-as aos custos de vendas, de sorte que ao receber as prestações estaria também recebendo as parcelas de custos nelas contidas. Sendo ela uma empresa destinada ao comércio imobiliário aquelas despesas deveriam mesmo ser apropriadas aos custos, não havendo, portanto, que se cogitar de ativação delas. Ademais, o loteamento em sua infra-estrutura, precedera ao Dec. 71.186/75 e ao Dec.lei 1.598/77.

Sustenta, em relação aos pagamentos ao sócio como corretagem pela venda de lotes, que o beneficiado é corretor de imóveis devidamente registrado no CRECI e exerce normalmente profissão de corretor e nesta atividade trouxe para a empresa transações imobiliárias excepcionais. Além disso, a autuada reteve e recolheu o imposto de renda de fonte que foi aceito pela fiscalização, em dois pesos e duas medidas. O sócio em questão é o único corretor existente na empresa.

A improcedência do excesso de retiradas gera, por via de consequência, o não reconhecimento da presumida distribuição de lucros que, na verdade, não houve.

A decisão de primeira instância, ao manter a exigência fiscal, contrapõe aos argumentos da peça impugnatória, que cumpria à sociedade observar, na apuração dos resultados do exercício de 1977, as disposições do art. 208 do RIR/75 e destacar em sua



escrituração as parcelas correspondentes aos custos de aquisição ou construção dos bens ou direitos vendidos e aos custos incorridos em obras e melhoramentos realizados, em função das prestações recebidas naquele período. No exercício de 1979, apesar da alteração introduzida no art. 208, citado, pelos artigos 27 a 29 do Dec.lei nº 1.598/77, já que optara em reconhecer os lucros nas contas de resultado de cada período-base, em proporção à receita de venda recebida, nos termos do referido art. 29 - adotar idêntico procedimento. Os gastos seriam contabilizados no Ativo Circulante e considerados posteriormente na formação do custo de cada unidade vendida mediante rateio entre elas e proporcionalmente à receita recebida. A empresa não procedera desta forma, imputando os gastos em conta de despesa e levando o total, dos pagamentos assim realizados a conta de resultados, nos períodos-base de 1976 e de 1978.

Em relação às retiradas "pro labore" em excesso , diz que, por força da Lei 6.530, de 12.05.78, a atividade de intermediação de negócios imobiliários por pessoa jurídica exige a participação de sócio ou diretor devidamente inscrito no CRECI do Estado respectivo que exercerá a sua gerência. Assim, o sócio-corretor exercia a gerência da empresa quando trouxe para ela os negócios excepcionais que a impugnante alega terem favorecido a pessoa jurídica. Os pagamentos intitulados de "corretagens", nada mais eram do que retribuições ao sócio por serviços prestados em decorrência do desempenho da função de gerente, sujeitando-se aos limites fixados em lei para o efeito de cálculo do excesso de retiradas e ao desconto do imposto de renda na fonte. Caracterizado o excesso de retiradas, devido se fazia o imposto de 5% sobre o excedente apurado, a título de lucros distribuídos.

Em seu recurso, reitera a sociedade razões já oferecidas em primeira instância e contestando a legitimidade da multa "ex officio", tendo em vista a inexistência de omissão de rendimentos. De outro modo, não houve falta de declaração, nem declaração inexata, condições exigidas pela legislação para que se aplique tal multa. A declaração fora prestada com exatidão, tendo o autuante mu



dado a forma de apuração dos resultados.

Insurge-se também contra a correção monetária da multa que a intimação constante da decisão exige.

É o relatório.

V O T O

Conselheiro CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES, Relator:

Não podem prosperar as razões expendidas pela postulante na tentativa de justificar o procedimento por ela adotado na apropriação dos custos com obras de melhoramentos de seu loteamento. Primeiro, porque os dispêndios foram realizados após a vigência da Lei 4.506/64, cujo art. 66 foi consolidado no art. 208 do RIR/75; segundo, porque efetivamente as disposições contidas no parágrafo segundo deste artigo foram vulneradas pela sociedade.

Com efeito, após estabelecer em seu "caput" que as empresas que exploram a venda de propriedade ou direitos imobiliários a prestações, ou a construção de imóveis, para a venda a prestações, deverão destacar em sua escrituração, em relação às prestações recebidas em cada exercício, dentre outras previstas, a parcela correspondente aos custos de aquisição ou construção dos bens ou direitos vendidos, o art. 208 do RIR/75 determinou expressamente em seu parágrafo segundo, que:

"No caso de terrenos loteados, sem construção, as despesas correspondentes às obras e melhoramentos a que se obrigar a empresa vendedora somente serão computadas, no custo dos lotes vendidos, à medida em que forem efetivamente pagas (Lei 4.506/64, art. 66, § 2º).

De tal sorte, em se tratando de vendas a prestação, os custos rateados entre as diversas unidades componentes do



loteamento só poderiam ser apropriados pelo valor correspondente ao custo contido nas prestações pagas durante o exercício.

Tal regra não foi seguida pela recorrente que, ao invés de ativar as despesas realizadas para apropriação no custo das unidades vendidas, proporcionalmente às prestações recebidas, onerou os resultados de cada exercício imputando-lhe o total das despesas realizadas no respectivo período-base.

De se assinalar que o Dec. Lei 1.598/77 também não permitiu a prática adotada pela sociedade, que, apurando os seus lucros em conta de resultado, deveria observar o critério de proporcionalidade em relação à receita de venda recebida.

Dai, o acerto do procedimento fiscal, mantido em primeira instância, que, após determinar os excessos de custos imputados aos exercícios de 1977 e de 1979, tributou-os.

Melhor sorte não se pode reservar à empresa no que concerne às importâncias pagas ao sócio gerente, a título de corretagens, e que foram consideradas como remuneração a dirigentes.

Aos sócios e dirigentes incumbe emprestar os seus esforços na consecução dos objetivos da empresa. No caso, a comercialização de imóveis fazia parte do objeto social da empresa e obviamente o seu gerente teria de realizar as operações de compra e venda na qualidade de representante da pessoa jurídica e não na de corretor que intermediasse a operação. A contraprestação pelos serviços assim prestados seriam sempre a título de remuneração ao dirigente e jamais como corretagens.

Da declaração de rendimentos do sócio não figuram outras fontes de rendimentos da cédula "D", como assinala o autuante na contradita de fls. 47-v, o que comprova que seus esforços estavam voltados para a direção da recorrente.

O imposto de renda retido na fonte e por ela re-



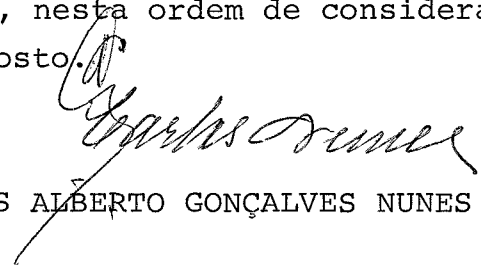
colhido não tem qualquer relevância no caso, pois, sendo suportado pela pessoa física, é compensável em sua declaração de rendimentos.

O excesso de retiradas apurado deverá ser submetido ao crivo da tributação à alíquota e que estiver submetida a empresa, além da cobrança do imposto de 5% devido sobre os lucros distribuídos, que se deve fazer até o exercício de 1978, segundo o art. 67, inciso III, do Dec.lei 1.598/77.

A multa de lançamento de ofício é devida sempre que houver apuração de diferença de imposto, nos casos de falta de declaração ou de declaração inexata (Dec.lei 401/68, art 21). No caso, ficou positivada redução de imposto decorrente de inexatidão de valores consignados na declaração da pessoa jurídica, resultando esta, por sua vez, de descumprimento de norma regulamentar.

No que respeita à atualização do valor da multa referida no recurso, deve-se ter em linha de conta que, em se tratando de multa proporcional ao valor do imposto, ela é calculada em função do tributo corrigido monetariamente, como prescreve o Dec.lei 1.704/79, art. 5º, § 4º, consolidado no RIR/80, art. 704, § 4º, e objeto de recomendação contida na IN SRF/PGFN nº 01, de 05/02/80, art. 4º.

Assim, nesta ordem de considerações, nego provimento ao recurso interposto.


CARLOS ALBERTO GONÇALVES NUNES - RELATOR