



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10166.720250/2017-87
ACÓRDÃO	9202-011.764 – CSRF/2ª TURMA
SESSÃO DE	10 de abril de 2025
RECURSO	ESPECIAL DO CONTRIBUINTE
RECORRENTE	DARD CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias

Período de apuração: 01/01/2012 a 31/12/2013

SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. ATUAÇÃO DO CORRETOR EM NOME DA IMOBILIÁRIA. COMPROVAÇÃO DO VÍNCULO. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.

A realização do pagamento da comissão diretamente pelo cliente (adquirente do imóvel) ao corretor não afasta a caracterização da prestação de serviços de intermediação à imobiliária. Uma vez comprovada a prestação dos serviços de intermediação, ante o vínculo entre o corretor e a imobiliária, esta assume a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações tributárias decorrentes da atividade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do Recurso Especial da Contribuinte, e no mérito, negar-lhe provimento. Manifestou intenção em apresentar declaração de voto o conselheiro Leonam Rocha de Medeiros.

Assinado Digitalmente

Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim – Relator

Assinado Digitalmente

Liziane Angelotti Meira – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Francisco Ibiapino Luz, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Sheila Aires Cartaxo Gomes, Leonam Rocha de Medeiros, Jose Luis Hentsch Benjamin Pinheiro (substituto integral), Fernanda Melo Leal, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Liziane Angelotti Meira (Presidente). Ausente o conselheiro Mauricio Nogueira Righetti, substituído pelo conselheiro Jose Luis Hentsch Benjamin Pinheiro.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Especial interposto pelo contribuinte em face do acórdão nº 2202-009.798 (fls. 1914/1940), o qual negou provimento ao recurso voluntário do contribuinte, ao tempo em que deu parcial provimento aos recursos dos coobrigados Tarik Faraj Vieira e Daniel Augusto Rocha Dalloca, para afastar a responsabilidade solidária, conforme ementa abaixo disposta:

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS

Período de apuração: 01/01/2012 a 31/12/2013

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CONTRIBUINTES INDIVIDUAIS. CORRETAGEM. INCIDÊNCIA.

Ainda que o cliente pague a comissão diretamente ao corretor de imóveis, comprovada a existência da prestação de serviços à imobiliária, à ela cabe responder pelas obrigações tributárias decorrentes do serviço prestado.

CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO. SÚMULA CARF Nº 172.

A pessoa indicada no lançamento na qualidade de contribuinte não possui legitimidade para questionar a responsabilidade imputada a terceiros pelo crédito tributário lançado.

NULIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.

Inexiste nulidade quando se verifica que o lançamento fiscal encontra-se revestido das formalidades legais, tendo sido lavrado de acordo com os dispositivos legais e normativos que disciplinam o assunto, consoante ao disposto no caput do artigo 33, e artigo 37, da Lei 8.212/91, vigentes à época da lavratura, e assegurou o tratamento isonômico a ambas as partes, o que se mostra fundamental, no processo administrativo, pois possibilitou a atuada o pleno conhecimento de seu conteúdo, para que pudesse exercer seu direito à ampla defesa, observados os princípios da motivação e da legalidade dos atos administrativos.

AFERIÇÃO INDIRETA. PREVISÃO LEGAL.

Ocorrendo recusa ou sonegação de qualquer documento ou informação solicitada, a Receita Federal do Brasil pode inscrever de ofício a importância que reputar devida, cabendo à empresa o ônus da prova em contrário.

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA SOLIDÁRIA. INFRAÇÃO DE LEI. DIRETORES. ADMINISTRADORES. AFASTAMENTO.

Os atos que motivaram a responsabilidade solidária atribuída decorria de prática usual da atuada em seus negócios, a qual é prática comum no ramo imobiliário. No caso, inexistente pelos solidários conduta ilícita ou dolosa, tampouco os excessos previstos no art. 135 do CTN.

DO PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA. REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIA E PERÍCIA.

Devem ser indeferidos os pedidos de diligência, produção de provas e perícia, quando for prescindível para o deslinde da questão a ser apreciada ou se o processo contiver os elementos necessários para a formação da livre convicção do julgador.

ALEGAÇÕES DE INCONSTITUCIONALIDADE. SÚMULA CARF Nº 2.

Nos termos da Súmula CARF nº 2, o CARF não é competente para se pronunciar sobre a inconstitucionalidade de lei tributária.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado: a) por unanimidade de votos, em conhecer parcialmente do recuso da contribuinte, não conhecendo da parte que discute responsabilidade solidária, e na parte conhecida, por maioria de votos, em negar-lhe provimento, vencidos os conselheiros Martin da Silva Gesto (relator), Leonam Rocha de Medeiros e Eduardo Augusto Marcondes de Freitas, que lhe deram provimento; e b) por maioria de votos, em dar provimento parcial aos recursos dos coobrigados Tarik Faraj Vieira e Daniel Augusto Rocha Dalloca, para afastar a responsabilidade solidária, o conselheiro Mário Hermes Soares Campos votou por negar provimento ao recurso dos coobrigados. Designada para redigir o voto vencedor a conselheira Ludmila Mara Monteiro de Oliveira. O conselheiro Eduardo Augusto Marcondes de Freitas manifestou intenção de apresentar declaração de votos. Entretanto, findo o prazo regimental, o conselheiro Eduardo Augusto Marcondes de Freitas não apresentou tal declaração, que deve ser tida como não formulada, nos termos do § 7º, do art. 63, do Anexo II, da Portaria MF nº 343/2015 (RICARF).

Valho-me dos seguintes trechos contidos no relatório do acórdão recorrido, por bem retratar a questão:

Trata-se de recurso voluntário interposto nos autos do processo nº 10166.720250/2017-87, em face do acórdão nº 15-44.670 (fls. 1654/1676), julgado pela 7ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em

Salvador (DRJ/SDR), em sessão realizada em 24 de julho de 2018, no qual os membros daquele colegiado entenderam por julgar procedente o lançamento.

Por bem descrever os fatos, adoto o relatório da DRJ de origem que assim os relatou:

“Trata-se de cinco Autos de Infração (AI), decorrentes de obrigações principais (AIOP) e acessórias (AIOA), referentes às contribuições previdenciárias devidas pela empresa, parcela patronal, contribuição dos segurados contribuintes individuais e multas, todos atinentes ao período de 1/2012 a 12/2013.

[...]

Em 3/3/2015 iniciou-se a fiscalização na empresa PRONTO AÇÃO DALL'OCA CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, CNPJ 13.591.977/0001-72, por meio do Termo de Início do Procedimento Fiscal (TIPF) e no transcorrer da ação fiscal foram emitidos outros Termos específicos (TIF 1 e 2), INTIMANDO/REINTIMANDO o contribuinte para apresentação de toda a documentação comprobatória do cumprimento do objeto da obrigação principal, qual seja, o pagamento das contribuições previdenciárias devidas pela empresa e pelos segurados contribuintes individuais. Tais contribuições têm como fato gerador a prestação de serviço de intermediação imobiliária mediante o pagamento de remuneração a título de comissão de corretagem às pessoas físicas (PF) no período de 1/2012 a 12/2013.

A fiscalização federal entende que no caso concreto a espinha dorsal dos fatos está no enquadramento dos segurados corretores pessoas físicas como contribuintes individuais pelos serviços de intermediação imobiliária prestados à atual imobiliária DARD, antes denominada PRONTO AÇÃO DALL'OCA CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A.

Com foco nos dados dos arquivos digitais (CD/R das Folhas de Pagamento e da Contabilidade) entregues pela empresa Pronto Ação e nas informações das GFIP fontes foi encontrada qualquer remuneração paga ou creditada a título de comissão/premiação de venda aos profissionais corretores bem como não foi registrado qualquer seguro corretor de imóvel (CBO 03546: Classificação Brasileira de Ocorrência), evidenciando que essa imobiliária deixou de declarar – nestes documentos - o pagamento da remuneração aos diversos profissionais pessoas físicas (corretor, supervisor/coordenador, gerente, diretor) pelos serviços prestados de intermediação imobiliária no período de 1/2012 a 12/2013.

(...)

Para o lançamento de ofício dos créditos previdenciários integrantes do presente processo, a autoridade lançadora informa que as bases de cálculo consideradas neste lançamento foram extraídas das DIMOB 2012 e 2013 (cujos valores também foram confirmados pela empresa que constam na contabilidade 2012 e 2013, conta 311000), conforme dados presentes nas planilhas consolidadas pela fiscalização e relacionadas em anexos no tópico DOCUMENTOS DE PROVA EXAMINADOS.

Devido o comportamento da empresa em não colaborar com a fiscalização ao deixar de apresentar a documentação comprobatória do valor efetivamente pago a título de comissão de venda aos corretores pessoas físicas (apesar das solicitações feitas pelo Fisco), a auditoria fiscal se viu obrigada a utilizar o procedimento da Aferição Indireta das remunerações pagas ou creditadas aos profissionais responsáveis pelos serviços de intermediação prestados à imobiliária Pronto Ação Dall'Oca, tendo como parâmetro os valores de comissão de corretagem recebidos pela fiscalizada e informados por ela nas Declarações de Informação sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB anos calendário 2012 e 2013). Porém, no caso concreto, os valores aferidos como remunerações pagas às citadas pessoas físicas ficaram restritos aos valores de comissões pagos à imobiliária em comento pelos serviços de intermediação imobiliária prestados aos diversos vendedores de imóveis já construídos.

(...)

Todo o processo de intermediação, apesar de certas afirmativas contrárias da empresa, é executado sob a sua orientação, coordenação, controle, supervisão e direção, se responsabilizando com o fornecimento dos materiais e de toda a estrutura de apoio aos profissionais pessoas físicas para que estes prestassem um bom serviço de atendimento aos clientes vendedores ou compradores dos imóveis da sua carteira de negócios.

Todavia, perante a legislação tributária, tal atitude caracteriza ato ilícito que tem por finalidade imediata o não pagamento dos tributos devidos, especialmente das contribuições previdenciárias incidentes sobre as remunerações pagas, devidas ou creditadas aos profissionais pessoas físicas pelos serviços de intermediação imobiliária prestados à empresa sob ação fiscal, em perfeita sintonia com os documentos e os esclarecimentos relevantes acima citados.

Salienta-se que essa prática de intermediação imobiliária adotada pela empresa também não encontra respaldo no Código Civil (Lei 10.406/02), especificamente nos artigos 722 a 729 que tratam dos preceitos sobre corretagem, e que em síntese demonstram que o contrato de corretagem é um contrato de resultado, bilateral, consensual e oneroso por natureza, pelo qual o corretor é instruído pelo comitente (Pronto Ação), em favor de quem atua, para a realização de determinado negócio e uma vez concretizado lhe é devido o pagamento de comissão. No caso em evidência, não resta dúvida de que a imobiliária Pronto Ação (corretora Pessoa Jurídica - PJ) foi contratada, formal ou informalmente, para realizar a intermediação de imóveis de diferentes proprietários/vendedores e para o cumprimento dessa obrigação é necessária a contratação dos profissionais habilitados para o exercício de tal atividade (os corretores de imóveis pessoas físicas – PF), seja na condição de segurado empregado ou contribuinte individual. E como resultado final do trabalho desses profissionais (PF) junto aos clientes vendedores e/ou compradores foram realizadas expressivas vendas de imóveis como representantes da empresa, logo, nada mais natural, justo e legal que esta

imobiliária remunerasse esses profissionais corretores autônomos mediante o pagamento da comissão de venda.

A atual imobiliária DARD e os sócios responsáveis solidários continuam infringindo a legislação tributária e demais leis que versam sobre essa matéria, com a finalidade precípua em deixar de recolher as contribuições previdenciárias a cargo da empresa e dos segurados contribuintes individuais, pois tais fatos também ocorreram em ação fiscal já realizada em empresas integrantes do grupo econômico Lopes S/A.

De acordo com a Lei 6.530, de 1978, e o respectivo regulamento (Decreto 81.871/78) o atendimento ao público interessado na compra, venda, permuta ou locação de imóvel, cuja transação esteja sendo patrocinada por pessoa jurídica, somente poderá ser feito por Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional da jurisdição; e, ainda, somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver contrato escrito de mediação ou autorização escrita para alienação do imóvel anunciado. Nesse contexto, e em função da empresa deixar de apresentar grande parte dos diversos contratos requeridos nas intimações, presume-se que a imobiliária Pronto Ação vem atuando na comercialização de imóveis à revelia da legislação vigente, pois conforme se observa nas declarações prestadas por ela à autoridade fiscal, não havia um envolvimento maior do corretor independente com a fiscalizada - apesar da assinatura de um típico contrato de adesão com cláusulas unilaterais (intitulado Contrato de Parceria entre Corretores) e de uma declaração abusiva chamada Declaração de Atividades de Autônomos - e a empresa provavelmente se relacionava com o(s) vendedor(es) de forma verbal ou mediante assinatura do documento Autorização de Venda anexado, contrariando certos documentos e esclarecimentos prestados pelos compradores de imóveis diligenciados.

O Contribuinte apresentou Recurso Especial (fls. 1963/1990), visando rediscutir as seguintes matérias: **a) incidência de contribuições sobre os valores recebidos por corretores imobiliários autônomos diretamente de clientes da imobiliária - erro na identificação do sujeito passivo; b) isenção das contribuições previdenciárias sobre ganhos eventuais; e c) incorreção no arbitramento das contribuições.**

Pelo despacho de fls. 2119/2124, foi dado parcial seguimento ao Recurso Especial do contribuinte, admitindo-se a rediscussão apenas da matéria **a) “incidência de contribuições sobre os valores recebidos por corretores imobiliários autônomos diretamente de clientes da imobiliária”**, com base nos paradigmas nº 2403-002.509 e nº 2403-002.508.

Os autos foram encaminhados à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e retornaram com as contrarrazões de fls. 2133/2139.

Este processo compôs lote sorteado para este relator em Sessão Pública.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim**, Relator

Como exposto, trata-se de recurso especial interposto pelo Contribuinte, cujo objeto envolve o debate acerca do seguinte tema:

- a) **“incidência de contribuições sobre os valores recebidos por corretores imobiliários autônomos diretamente de clientes da imobiliária”** (com base nos paradigmas nº 2403-002.509 e nº 2403-002.508).

I. CONHECIMENTO

Sobre o tema, o acórdão recorrido sedimentou o seguinte (fl. 1914/1940):

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS

Período de apuração: 01/01/2012 a 31/12/2013

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CONTRIBUINTES INDIVIDUAIS. CORRETAGEM. INCIDÊNCIA.

Ainda que o cliente pague a comissão diretamente ao corretor de imóveis, comprovada a existência da prestação de serviços à imobiliária, à ela cabe responder pelas obrigações tributárias decorrentes do serviço prestado.

(...)

Voto Vencedor

(...)

Para as autoridades fazendárias, a transferência aos compradores do pagamento da remuneração pela intermediação imobiliária consistiu em artifício utilizado pelo sujeito passivo para elidir da tributação incidente sobre tais pagamentos. Noutro giro, de acordo com o entendimento declinado pelo em. Relator, os contratos de parceria comercial teriam respaldo no Código Civil e na Lei nº 6.530/1978, responsável pela regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis.

Deveras, como bem apontado pelo em. Relator, o col. STJ, no tema de nº 938, decidiu pela “[v]alidez da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.”

Entretanto, com a devida vênia, a validade da transferência do pagamento da comissão ao adquirente do imóvel é inapto afastar a modificação da

responsabilidade tributária, comprovada a existência de prestação de serviço dos corretores à recorrente, por força do disposto no art. 123 do CTN.

Mister aclarar que “a circunstância da atribuição do pagamento da comissão ao corretor ter sido repassada ao adquirente do imóvel não desnaturaliza a prestação remunerada de serviços, que é o fato gerador das contribuições lançadas, cabendo-nos em relação a tal fato debruçarmo-nos sobre a configuração operacional adotada nos negócios sobre os quais recai a apuração fiscal.” (CARF. Acórdão 9202-009.659, Redator Designado Mário Pereira de Pinho Filho, sessão de 28 de julho de 2021).

Firmadas essas premissas, cabe analisar a existência ou não de prestação de serviços ultimados por corretores à recorrente.

(...)

Ao meu sentir, os elementos trazidos pela fiscalização evidenciam que os corretores atuavam em nome da recorrente, sem deter a indigitada autonomia que seria vislumbrada se estivéssemos, deveras, diante de uma relação associativa.

Em contraponto, cito trechos do voto vencedor proferido no acórdão paradigma nº 2403-002.509:

Acórdão 2403-002.509

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS

Período de apuração: 01/01/2009 a 31/12/2009

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CORRETAGEM DE IMÓVEIS. PAGAMENTO INDIRETO POR PARTE DA VENDEDORA. NÃO VERIFICAÇÃO. PAGAMENTO ACORDADO E REALIZADO PELO COMPRADOR - ADQUIRENTE. AUSÊNCIA DE PROVAS DE DESEMBOLSO FINANCEIRO DA VENDEDORA PARA ADIMPLENTO DE COMISSÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA.

Demonstrado nos autos que a comissão de corretores autônomos é realizada pelo comprador, mediante estipulação contratual, não há que se falar em lançamento em face da vendedora do imóvel, contra a qual não restou demonstrar a efetiva saída de recursos de seu caixa para adimplemento de tal parcela

(...)

Voto Vencedor

(...)

Isso porque, compete à Autoridade Administrativa apenas desconsiderar atos ou negócios que, exclusivamente, pretendam dissimular a ocorrência do fato gerador ou a natureza constitutiva da obrigação tributária, nos termos do art. 116, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Aduz o fiscal que a Recorrente realizou pagamentos de forma indireta aos Corretores Autônomos, simulando o verdadeiro pagador da comissão. Ocorre que não há que se falar em simulação uma vez que toda a operação, mesmo as retificações da DIMOB, (conclusão que a fiscalização tem por definir o valor da comissão) foram realizadas de forma transparente, não havendo meios escusos que pusessem os atos acerca da operação à sombra da realidade.

Ademais, essa é de uma das próprias conclusões da fiscalização (Conclusão 06, fl. 176 do processo conexo 10166.727550/2011- 00) que se confirma que o pagamento é realizado pelo adquirente: *O valor da comissão do corretor é a comissão cobrada do adquirente menos o valor da nota fiscal emitida para o adquirente.*

Da mesma forma, há nos autos provas de que os valores foram efetivamente pagos pelos compradores, a exemplo do "Recibo de Corretagem Autônoma" do comprador Alexandre Rodrigues Monteiro, para a corretora Daniela de Paula, fl. 1760 (do processo conexo 10166.727550/2011 -00).

Restou demonstrado que os compradores dos imóveis pagaram as comissões, ou seja, a recorrente não deu saída de recursos do seu caixa, pois como está demonstrada nas folhas 1760, a saída para pagamento da comissão foi do CAIXA do comprador para o corretor.

Contudo, não podemos afirmar que tal modelo de negocio, seria um planejamento tributário fraudulento, com apenas o intuito de economizar tributo. Pois, esses valores pagos a título de comissão tem uma tributação efetiva de 11%, e caso a recorrente tivesse pago a referida comissão, esses gastos teriam passado pela contabilidade dessa, como despesa dedutível na base de calculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro.

Por exemplo: Acaso a recorrente seja tributada com base no lucro real e o valor da referida comissão paga ao corretor fosse de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) esse valor seria dedutível da base de cálculo do IRPJ/CSLL, reduzindo a carga da referida em 34% (trinta e quatro por cento), vale dizer, economia de R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais).

Logo, o adquirente, ao assumir o ônus pelo pagamento das comissões aos corretores, passaram a integrar o pólo passivo da obrigação de descontar a contribuição sobre os corretores e recolhê-las aos cofres públicos e, não tendo havido pagamento por parte da recorrente, não deveria dela estar sendo exigida a contribuição.

Outrossim, esclareça-se que o contrato avençado entre as partes, qual seja, o ônus do pagamento da comissão, não desnatura a posição do sujeito passivo da exação, haja vista que trata-se de acordo prévio à prática do fato gerador, bem como por não desvirtuar a sua regra-matriz de incidência, ao contrário, pautaram-se pela autonomia privada e sua liberdade de contratar.

Portanto, entendo que merece provimento o recurso voluntário, uma vez que os pagamentos das comissões foram realizados pelos adquirentes dos imóveis, verdadeiros sujeitos passivos da contribuição previdenciária por obrigação de retenção.

Deixo de reproduzir trechos do acórdão paradigma nº 2403-002.508 por se tratar de decisão proferida em conjunto com o paradigma acima citado e, portanto, possuir os mesmos fundamentos e razões já expostas.

Percebe-se que há uma similitude fática, pois em ambos os casos se discute o tema da incidência de contribuições sobre as comissões pagas a corretores autônomos, pela intermediação de vendas, quando o citado desembolso é efetuado diretamente pelos adquirentes dos imóveis.

Em que pese versarem sobre fatos análogos, os acórdãos divergiram quanto à conclusão dada ao respectivo caso, pois no acórdão recorrido restou sedimentado que o fato do *“pagamento da comissão ao corretor ter sido repassada ao adquirente do imóvel não desnatura a prestação remunerada de serviços”*, por força do art. 123 do CTN, devendo ser mantido o lançamento em face da empresa imobiliária pois, ante a análise das provas, evidenciou-se que os corretores atuavam em nome da empresa contribuinte.

Por outro lado, os paradigmas apresentados vazaram o entendimento de que os adquirentes do imóvel, *“ao assumir o ônus pelo pagamento das comissões aos corretores, passaram a integrar o pólo passivo da obrigação de descontar a contribuição sobre os corretores e recolhê-las aos cofres públicos e, não tendo havido pagamento por parte da recorrente [imobiliária], não deveria dela estar sendo exigida a contribuição”*

Portanto, deve ser conhecido o recurso do Contribuinte.

II. MÉRITO

O presente processo diz respeito ao lançamento de contribuições previdenciárias sobre as comissões pagas aos corretores diretamente pelos adquirentes dos imóveis.

A autoridade fiscal, para embasar seu entendimento, menciona o resultado de diligências efetuadas junto aos compradores de imóveis, de onde concluiu acerca da relação direta entre corretores e a RECORRENTE.

Em síntese, o relatório fiscal dispõe o seguinte sobre o envolvimento dos corretores com a empresa RECORRENTE:

B – DO PROCEDIMENTO FISCAL – DILIGÊNCIA

13. Na busca de elementos de prova que corroborassem ainda mais para a formação da convicção da autoridade fiscal quanto ao descumprimento de obrigações tributárias principal e acessória (não recolhimento das contribuições previdenciárias e não declaração dos respectivos fatos geradores em documentos

hábeis) por parte do contribuinte, tornou-se imprescindível a realização de **diligências fiscais em compradores** de imóveis (prontos/usados) da sua carteira de negócios imobiliários. Para o cumprimento das diligências em 11 pessoas físicas (compradores de imóveis) foram emitidos termos de intimação (TIPF_Diligência) para fins específicos de prestarem informações e esclarecimentos de interesse do Fisco, como forma de subsídio à ação fiscal desenvolvida na atual empresa DARD (TDPF vinculados).

(...)

15. Fundamentado na documentação básica entregue e no Termo de Atendimento à Intimação para Apresentação de Documentos e Prestação de Esclarecimentos de Interesse da Receita Federal do Brasil preenchido pelos diligenciados, os compradores de imóveis foram consistentes nas seguintes afirmativas (ANEXO III_PARTE 1 e PARTE 2_313 páginas):

15.1 que os respectivos imóveis foram adquiridos com a intermediação da então imobiliária Pronto Ação Dall'Oca (atual DARD, corretor pessoa jurídica-PJ), CNPJ 14.256.922/0001-79 e que não contrataram diretamente qualquer corretor pessoa física (PF);

15.2 – que, em regra, os corretores pessoas físicas que os atenderam se identificaram como representantes da imobiliária Pronto Ação, e alguns compradores foram atendidos, a priori, pelos próprios Diretores da empresa, sr. Tárik Faraj Vieira e sr. Daniel Augusto Rocha Dall'Oca, que também são corretores de imóveis. Ainda afirmaram que certos corretores usavam crachá, camiseta ou cartão de identificação dessa empresa;

15.3 – que geralmente o processo de intermediação - desde o contato inicial até a assinatura da proposta de compra e venda do imóvel (usado ou já construído), inclusive a emissão de diversos cheques - foi iniciado ou concluído por intermédio da imobiliária fiscalizada, inclusive na sua sede, onde já se encontravam corretores pessoas física a disposição dos compradores;

15.4 – que a responsabilidade pelo pagamento da comissão aos corretores PF e PJ envolvidos na intermediação era de praxe do(s) Vendedor(es), porém, com frequência foi exigida a emissão de vários cheques ou transferências bancárias para fins de pagamentos diversos, inclusive do sinal e da comissão pela intermediação imobiliária realizada pelos corretores e demais membros integrantes da equipe de vendas da DARD (corretor, supervisor/coordenador, gerente, diretor, DARD...), conforme atestam documentos anexos;

15.5 – embora alguns compradores afirmassem que não foram devidamente esclarecidos de forma antecipada sobre o pagamento da comissão de venda, normalmente acreditavam que essa responsabilidade era do vendedor, pois não participavam da negociação sobre o percentual e

o valor da comissão de venda a ser paga aos profissionais partícipes da intermediação. Para os compradores o que realmente lhes interessavam mais era a negociação final do valor venal do imóvel e as condições de pagamento, abrindo caminho para a assinatura da documentação própria de uma transação imobiliária;

15.6 – que no caso de imóvel usado (mercado secundário conforme a empresa) o valor constante no contrato de compra e venda assinado entre as partes (comprador e vendedor) é igual ao valor constante na proposta ou escritura de compra e venda, seguramente porque o responsável pelo pagamento da comissão ter sido o vendedor, nada mais justo e legal, haja vista o comprador não ter contratado a priori qualquer corretor e tão somente entrou em contato com a imobiliária sobre um determinado imóvel anunciado;

15.7 - ainda como provas de suas afirmações foram entregues diversos documentos, entre eles merecem destaques os apresentados pelos adquirentes Jadson Vieira Campos e Valéria Gontijo de Castro por serem representativos dos demais compradores e sobre os quais a fiscalização também se pronuncia (ANEXO III_PARTE 1_pág 02 a 72):

(...)

Com isso, a autoridade fiscal concluiu que:

31. Respalhado em fatos anteriores, a auditoria fiscal entende que a imobiliária fiscalizada - na condição de tomadora de serviço dos profissionais pessoas físicas - atuou no sentido de fazer crer que os corretores autônomos prestaram serviços de intermediação imobiliária diretamente para os vendedores e/ou para os compradores, apesar dos Instrumentos de Compra e as Autorizações de Venda apresentados expressarem que competia a imobiliária Pronto Ação efetuar a comercialização dos imóveis postos sob sua responsabilidade e em contrapartida receber toda a comissão devida e se for o caso, em sequência, fazer o pagamento da comissão ao corretor autônomo que lhe tenha prestado serviço de intermediação imobiliária. Diga-se de passagem que todo o processo de intermediação, apesar de certas afirmativas contrárias da empresa, é executado sob a sua orientação, coordenação, controle, supervisão e direção, se responsabilizando com o fornecimento dos materiais e de toda a estrutura de apoio aos profissionais pessoas físicas para que estes prestassem um bom serviço de atendimento aos clientes vendedores ou compradores dos imóveis da sua carteira de negócios.

O conjunto probatório carreado aos autos (sobre o qual não se discute, por impossibilidade de seu revolvimento) aponta que houve prestação de serviços diretamente dos corretores à RECORRENTE.

Contudo, a contribuinte pleiteia o provimento de seu recurso ao argumento de que não efetuou qualquer desembolso para pagamento das comissões aos corretores, eis que tais valores eram pagos diretamente pelos adquirentes dos imóveis.

Todavia, delimitadas as circunstâncias fáticas do caso, concluo pela ausência de fundamentos que justifiquem a reforma do acórdão recorrido.

Isto porque diante da dicção do art. 123 do CTN a responsabilidade tributária não pode ser transferida por convenções particulares, como se vê:

Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

Sobre esse aspecto do lançamento, as conclusões da fiscalização estão lastreadas nas informações obtidas a partir das diligências realizadas junto aos adquirentes dos imóveis, tendo os elementos coletados demonstrado que os corretores exerciam suas atividades em nome da imobiliária RECORRENTE, sem possuir a autonomia inerente a uma efetiva relação de associação.

Nesse contexto, ainda que a comissão tenha sido paga diretamente pelo cliente (adquirente do imóvel) ao corretor, a comprovação do vínculo entre este e a imobiliária atribui a esta última a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações tributárias decorrentes da intermediação realizada.

O fato de o pagamento ocorrer diretamente ao corretor não tem o condão de descaracterizar a prestação de serviços por parte do corretor à imobiliária, que permanece como agente central na relação negocial.

O voto vencedor do acórdão recorrido expressa o seguinte sobre a matéria em discussão (fls. 1938/1940):

Entretanto, com a devida vênua, a validade da transferência do pagamento da comissão ao adquirente do imóvel é inapto afastar a modificação da responsabilidade tributária, comprovada a existência de prestação de serviço dos corretores à recorrente, por força do disposto no art. 123 do CTN.

Mister aclarar que “a circunstância da atribuição do pagamento da comissão ao corretor ter sido repassada ao adquirente do imóvel não desnatura a prestação remunerada de serviços, que é o fato gerador das contribuições lançadas, cabendo-nos em relação a tal fato debruçarmo-nos sobre a configuração operacional adotada nos negócios sobre os quais recaiu a apuração fiscal.” (CARF. Acórdão 9202-009.659, Redator Designado Mário Pereira de Pinho Filho, sessão de 28 de julho de 2021).

Firmadas essas premissas, cabe analisar a existência ou não de prestação de serviços ultimados por corretores à recorrente.

(...)

Ao meu sentir, os elementos trazidos pela fiscalização evidenciam que os corretores atuavam em nome da recorrente, sem deter a indigitada autonomia que seria vislumbrada se estivéssemos, deveras, diante de uma relação associativa.

Dessa forma, uma vez evidenciada a efetiva prestação dos serviços, compete à imobiliária a responsabilidade pelo adimplemento das obrigações tributárias correspondentes, sejam elas de natureza principal ou acessória.

O tema não é novo nesta Turma, razão pela qual transcreve-se precedentes recentes deste colegiado:

Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias

Período de apuração: 01/01/2010 a 31/12/2011

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. RECURSO ESPECIAL. DESATENDIMENTO DE PRESSUPOSTO REGIMENTAIS. NÃO CONHECIMENTO.

Não se conhece de Recurso Especial de Divergência quando não resta demonstrado o alegado dissídio jurisprudencial, tendo em vista a ausência de similitude fática entre os acórdãos recorrido e paradigmas.

INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS. ATUAÇÃO EM NOME DA IMOBILIÁRIA. CORRETOR. CONTRIBUINTE INDIVIDUAL. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. INEFICÁCIA DA TRANSFERÊNCIA.

A imobiliária é obrigada a recolher as contribuições previdenciárias incidentes sobre as comissões pagas aos corretores contribuintes individuais que lhe prestem serviço, sendo que eventual acerto para a transferência do ônus a terceiro não afeta sua responsabilidade tributária, tendo em vista o disposto no art. 123 do CTN.

(Acórdão nº 9202-011.562; data de julgamento: 26/11/2024; Relator: Conselheiro Mauricio Nogueira Righetti)

Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias

Período de apuração: 01/01/2004 a 31/12/2007

RECURSO ESPECIAL DO SUJEITO PASSIVO. RESPONSABILIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO CORRETORES. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. SIMILITUDE FÁTICA. INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE DA LEI TRIBUTÁRIA.

Merece ser conhecido o recurso especial interposto contra acórdão que, em situação fática similar, conferir à legislação tributária interpretação divergente da que lhe tenha dado outra Câmara, Turma de Câmara, Turma Especial, Turma Extraordinária ou a própria Câmara Superior de Recursos Fiscais, observados os

demais requisitos previstos nos arts. 118 e 119 do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria MF nº 1.634, de 21 de dezembro de 2023.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS. PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO AOS CORRETORES. INCIDÊNCIA DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS.

Incidem contribuições sociais previdenciárias sobre a comissão percebida pelos corretores de imóveis autônomos, pelos serviços de intermediação prestados à imobiliária.

(Acórdão nº 9202-011.297; data do julgamento: 23/05/2024; Relatora: Conselheira Ludmila Mara Monteiro De Oliveira)

Portanto, entendo não merece prosperar o pleito da contribuinte, devendo ser mantido o acórdão recorrido.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, voto CONHECER do recurso especial da Contribuinte para, no mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Assinado Digitalmente

Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim

DECLARAÇÃO DE VOTO

Conselheiro **Leonam Rocha de Medeiros**, em declaração de voto.

Minha manifestação é relativa ao mérito.

Como bem registrou o Eminentíssimo Relator, cuida-se de recurso especial de divergência interposto pelo Contribuinte, em face de decisão consubstanciada no Acórdão nº 2202-009.798 (fls. 1914/1940), o qual no que importa negou provimento ao recurso voluntário do contribuinte, por maioria de votos. Na ocasião do julgamento, estive compondo a Turma *a quo* e restei vencido na inicial assentada no CARF para o ponto que interessa, uma vez que encaminhei, na oportunidade, por dar provimento a tese recursal específica.

Deparando-me com a temática principal (*responsabilidade da imobiliária pelo recolhimento de contribuições previdenciárias sobre pagamentos efetuados pelos adquirentes de imóveis diretamente aos corretores de imóveis intermediários na aquisição*) entendi, diante do

Tema 938 dos Recursos Repetitivos do STJ (REsp 1.599.511, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016), que o lançamento não se sustentaria.

A “Questão submetida a julgamento” no Tema 938, no essencial, era:

(...)

(ii) validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem (...).

No repositório dos Precedentes Qualificados do STJ consta que o assunto foi submetido à audiência pública realizada em 09/05/2016, oportunidade em que o Superior Tribunal de Justiça ouviu pessoas e representantes de entidades com experiência e conhecimento na matéria debatida no Tema Repetitivo para subsidiar a fixação de sua tese.

A Tese firmada assentou a:

(...)

(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)

(...)

O assunto posteriormente, com nova roupagem, mas sempre envolto de muitas divergências, foi submetido de novo ao STJ, por meio do Recurso Representativo de Controvérsia (art. 1030, IV, e art. 1036, §1º, do CPC/15) do Tema 960 (REsp 1.601.149, julgado em 13/6/2018, DJe de 15/8/2018), o qual apresenta a seguinte problemática:

Questão submetida a julgamento:

- Discute-se a validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem nas promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa 'Minha Casa, Minha Vida'.

A Tese firmada no Tema 960 (REsp 1.601.149) consigna:

Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Muito bem. Ao me deparar com o primeiro precedente qualificado, de pronto, associei, mesmo ciente de não se cuidar de qualquer questão tributária, que haveria uma

autorização para o adquirente tomar o serviço do corretor de imóveis. Aliás, a imobiliária recorrente informa e pondera que os pagamentos são feitos diretamente por eles aos corretores.

Entretanto, já neste Colegiado da 2ª Turma da CSRF, após pedir vistas de outros autos em sessão anterior e debruçar-me adequadamente sobre a temática tributária de referência, revisitando as questões jurídicas postas, inclusive em relação aos precedentes do STJ, antecipo minhas escusas e repositiono-me.

Deveras, o caso demanda uma solução diferente da adotada por mim inicialmente e é salutar participar desta ocasião de uniformização para adequada aplicação da norma.

Veja-se. Em verdade, o STJ não decidiu reconhecer haver uma autorização para o adquirente tomar o serviço do corretor de imóveis em contratação direta.

A Colenda Corte decidiu que é possível transferir o ônus financeiro da referida despesa (permitiu transferir ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem para que a despesa possa ser repassada).

Neste viés, se há uma transferência de encargo, se o produto é oferecido em mercado de consumo, então quem toma o serviço, quem contrata não é o adquirente.

O contrato apenas imputa-lhe um ônus, não o torna tomador do serviço e, sobremais, essa transferência de ônus financeiro não traz prejuízo às questões tributárias, considerando o disposto no art. 123 do Código Tributário Nacional, nestes termos: *“Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.”*

Para fins de custeio previdenciário, a atividade de corretagem se configura como uma prestação de serviços sujeita à contribuição previdenciária.

Os corretores são segurados obrigatórios qualificados como contribuintes individuais e quem tomou os serviços dos corretores foi a imobiliária, ainda que o ônus tenha sido assumido pelos adquirentes. Ora, a imobiliária atuou como a efetiva intermediária da compra e venda dos imóveis, tendo sido a responsável por designar e cooptar os corretores para essa função, o que caracteriza a responsabilidade da empresa enquanto tomadora do serviço.

De fato, na seara da tributação previdenciária, para o custeio, as pessoas jurídicas tomadoras de serviço de contribuintes individuais se obrigam a retenção das contribuições devidas pelos segurados contribuintes individuais (*quota parte do segurado, Lei 10.666, art. 4*) e ao recolhimento da obrigação tributária própria relacionada (*contribuição a cargo da empresa tomadora, Lei 8.212, art. 22, III*).

Observe-se que os corretores de imóveis pessoas físicas são segurados obrigatórios do Regime Geral de Previdência Social, na forma do art. 12, inciso V, alínea “g”, na qualidade de contribuinte individual que presta serviço de natureza urbana, em caráter eventual, a uma empresa, sem relação de emprego.

A alegação de não incidência tributária, na forma do § 9º do art. 28, da Lei nº 8.212/91, não procede, pois o dispositivo se refere aos ganhos eventuais de segurados empregados, não se aplicando aos contribuintes individuais como os corretores autônomos, cuja contraprestação por serviços está vinculada aos serviços de corretagem que presta, aí sim de forma eventual.

De mais a mais, um detalhe importante é ainda preciso enaltecer, a despeito dos corretores autônomos receberem dos compradores de imóveis os valores referentes à comissão pela intermediação da venda, o que é autorizado na forma do Tema 938 (REsp 1.599.511) dos Recursos Repetitivos do STJ, restou assentado em instância ordinária que os corretores de imóveis prestavam serviços como segurados contribuintes individuais para a empresa imobiliária (empresa corretora de imóveis – imobiliária), de modo que há uma contratação primeva entre corretora/imobiliária e os corretores de imóveis. Logo, a circunstância do encargo financeiro ser repassado ao adquirente não elide a obrigação tributária da tomadora de serviços de contribuintes individuais (imobiliária) que organiza a tomada dos serviços dos corretores, inclusive estabelecendo, conforme instâncias ordinárias, uma série de obrigações contratuais a demonstrar o vínculo de prestação de serviço. Não consta, por instâncias ordinárias, soberanas nas provas, que tenha havido uma efetiva relação associativa.

Os lançamentos se mostram adequados, portanto.

Por tais razões, adiro ao voto do Insigne Relator.

Diante do exposto, no mérito, nego provimento ao recurso especial do Contribuinte.

Eis minha declaração de voto.

Assinado Digitalmente

Leonam Rocha de Medeiros