



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10166.723118/2010-51  
**Recurso** Especial do Contribuinte  
**Acórdão nº** 9202-010.542 – CSRF / 2ª Turma  
**Sessão de** 23 de novembro de 2022  
**Recorrente** VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS**

Período de apuração: 01/01/2006 a 30/11/2008

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS POR CORRETOR QUE ATUA EM NOME DA IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO DA COMISSÃO DIRETAMENTE PELO CLIENTE. IRRELEVÂNCIA PARA CARACTERIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO.

Independentemente do fato do cliente pagar a comissão diretamente ao corretor de imóveis, comprovando-se a existência de vínculo de trabalho deste para com a imobiliária, é esta que deve responder pelas obrigações tributárias decorrentes do serviço prestado.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE REMUNERAÇÃO. FALTA DE COMPROVAÇÃO. OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR.

Comprovando-se a prestação de serviço por pessoa física, presume-se ocorrido o fato gerador de contribuições previdenciárias, cabendo a exigência das contribuições correspondentes, a menos que o sujeito passivo consiga comprovar a inexistência de remuneração.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do Recurso Especial do Contribuinte. No mérito, por maioria de votos, acordam em negar-lhe provimento, vencidos os conselheiros João Victor Ribeiro Aldinucci e Rayd Santana Ferreira (suplente convocado), que lhe deram provimento.

(assinado digitalmente)  
Carlos Henrique de Oliveira – Presidente

(assinado digitalmente)  
Marcelo Milton da Silva Risso – Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros Eduardo Newman de Mattera Gomes, Ana Cecilia Lustosa da Cruz, Sheila Aires Cartaxo Gomes, Joao Victor Ribeiro Aldinucci, Mauricio Nogueira Righetti, Marcelo Milton da Silva Risso, Mario Pereira de Pinho Filho, Rayd Santana Ferreira (suplente convocado(a)), Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri e Carlos Henrique de Oliveira (Presidente).

## Relatório

01 – Trata-se de Recurso Especial interposto pelo Contribuinte (e-fls. 2.563/2.584) em face do V. Acórdão de nº 2202-004.441 (e-fls. 2.515/2.555) da Colenda 2ª Turma Ordinária da 2ª Câmara dessa Seção, que julgou em sessão de 09 de maio de 2018 o recurso voluntário do contribuinte.

02 – De acordo com o relatório do voto recorrido a qual adoto em parte por sua clareza e precisão o lançamento foi:

*“Trata-se de crédito previdenciário lançado contra a empresa em epígrafe (Debcad 37.315.7533) abrangendo o período de débito de 01/2006 a 11/2008, no valor de R\$ 628.837,05 (seiscentos e vinte oito mil oitocentos e trinta e sete reais e cinco centavos).*

*A natureza do presente lançamento são as contribuições previdenciárias, relativas à parte devida pelos segurados. Os valores devidos não transitaram pela folha de salários do período, não foram declarados na Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Declaração à Previdência Social (GFIP), e as contribuições devidas não foram recolhidas à Seguridade Social, conforme determina a legislação vigente.*

*Os fatos geradores das contribuições lançadas foram organizados nos seguintes levantamentos:*

*a) Pagamento de Comissão de Corretagem Código PC. Este levantamento inclui os pagamentos de comissão de corretagem informados pela empresa, efetuados a corretores autônomos pessoas físicas, e não declarados em GFIP, sob o argumento de que os serviços prestados por esses profissionais são pagos pelo comprador da unidade imobiliária, e não pela empresa responsável pelo empreendimento.*

*b) Aferição de Comissão de Corretagem Código AC. Este levantamento inclui os pagamentos de comissão de corretagem, identificados em documentos da empresa como vendas de unidades imobiliárias realizadas pela "Administração", ou como "Venda Direta Via", não tendo sido declarados em GFIP.*

*c) Aferição de Comissão de Corretagem Código AG. Este levantamento inclui os pagamentos de comissão de corretagem sobre todas as vendas realizadas pelos corretores autônomos integrantes da equipe de vendas, para compor a participação nos resultados das vendas a que faz jus o Gerente de Vendas da*

empresa (Ney Robsthon Otaviano de Almeida). Esses valores não foram declarados em GFIP.

d) Pagamento de Serviços Prestados Código PF. Este levantamento inclui os pagamentos de serviços prestados por contribuinte individual lançados na contabilidade, conta contábil 123 Serviços Prestados PF, não declarados em GFIP.”

03 – A ementa do Acórdão recorrido está assim transcrita e registrada, *verbis*:

**“ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS**

**Período de apuração: 01/01/2006 a 30/11/2008**

**ALTERAÇÕES NO LANÇAMENTO. MUDANÇA DE CRITÉRIO JURÍDICO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. INOCORRÊNCIA DE DECADÊNCIA.**

*A modificação de critério jurídico mencionada no art. 146 do CTN vincula-se a uma alteração na adoção de critérios legalmente estabelecidos, ou na mudança de interpretação dada à legislação tributária pela administração. A mudança de critério jurídico é uma alteração nos fundamentos do lançamento, uma inovação que deve obedecer às restrições impostas pelo citado artigo 146. No presente caso, não caracteriza-se a alteração do critério jurídico a simples aplicação do redutor previsto na legislação, que diminui a alíquota de 20% para 11%. Não havendo alteração do critério jurídico, no caso concreto, tem-se que não há como considerar decaído o lançamento.*

**NULIDADE MANDADO DE PROCEDIMENTO FISCAL MPF.**

*O Mandado de Procedimento Fiscal (MPF) constitui mero instrumento de controle criado pela Administração Tributária, sendo assim, irregularidades em sua emissão ou prorrogação não são motivos suficientes para anular o lançamento.*

**PROVA INDICIÁRIA. VERDADE MATERIAL.**

*Não há que se falar em preliminar de nulidade do lançamento por utilização de prova indiciária e por falha na busca da verdade material quando a autoridade lançadora justifica e apresenta provas de todos os fatos que lastrearam seu entendimento. A análise da suficiência das provas é questão de mérito e não preliminar.*

**CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. FALTA DE MOTIVAÇÃO. INOCORRÊNCIA.**

*Não há que se falar em cerceamento do direito de defesa por falta de motivação quando a autoridade lançadora descreve minuciosamente o procedimento fiscal, a fundamentação legal e fática do lançamento e, ainda, o Contribuinte apresenta defesa apta e específica, demonstrando ter plena consciência das razões do lançamento.*

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS. CORRETOR QUE ATUA EM NOME DA IMOBILIÁRIA. COMPROVAÇÃO DE VÍNCULO. RESPONSABILIDADE.**

*A determinação da natureza jurídica dos atos praticados e negócios efetuados, para o fim de incidência da norma tributária, é realizada com base nos elementos essenciais das relações jurídicas estabelecidas, que se revelam com a identificação dos efetivos*

*direitos exercidos e obrigações contraídas pelas partes envolvidas, independentemente dos nomes dados aos instrumentos contratuais formalizados.*

*O pagamento de comissão realizado pelo comprador de imóveis ao corretor de imóveis não tem o condão de descaracterizar a prestação de serviços de intermediação feitos pelo corretor à imobiliária.*

*Comprovada a ocorrência de prestação de serviços do corretor para a imobiliária, esta deverá responder pelas correspondentes obrigações tributárias.*

**JUROS. TAXA SELIC.**

*A partir de 1º de abril de 1995, os juros moratórios incidentes sobre débitos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal são devidos, no período de inadimplência, à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia SELIC para títulos federais. (Súmula CARF nº 4)*

**RELAÇÃO DE VÍNCULOS. INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.**

*A Relação de CoResponsáveis CORESP, o “Relatório de Representantes Legais RepLeg” e a “Relação de Vínculos VÍNCULOS”, anexos a auto de infração previdenciário lavrado unicamente contra pessoa jurídica, não atribuem responsabilidade tributária às pessoas ali indicadas nem comportam discussão no âmbito do contencioso administrativo fiscal federal, tendo finalidade meramente informativa. (Súmula CARF nº 88).*

**MULTA. CARÁTER CONFISCATÓRIO.**

*O CARF não é competente para se pronunciar sobre a inconstitucionalidade de lei tributária. (Súmula CARF nº 2).*

**JUROS DE MORA SOBRE MULTA DE OFÍCIO. INAPLICABILIDADE.**

*Os juros de mora só incidem sobre o valor do tributo, não alcançando o valor da multa ofício aplicada.*

*A decisão foi registrada nos seguintes termos:*

*Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em rejeitar as preliminares e, no mérito, por voto de qualidade, em negar provimento ao recurso. Vencidos os conselheiros Martin da Silva Gesto (relator) e Junia Roberta Gouveia Sampaio, que lhe deram provimento parcial, para excluir da base de cálculo os lançamentos PC e AC, referentes às corretagens, e a incidência de juros sobre multa de ofício, e os conselheiros Dilson Jatahy Fonseca Neto e Virgilio Cansino Gil (suplente convocado), que lhe deram provimento parcial em menor extensão. Designado para redigir o voto vencedor o Conselheiro Waltir de Carvalho”*

04 - A contribuinte, cientificada do acórdão em 26/11/2018 (comprovante de e-fls. 2.559), interpôs em 10/12/2018 (Termo de Juntada de e-fls. 2.561/2.562), tempestivamente, o Recurso Especial de fls. 2.563 a 2.584. visando rediscutir a seguinte matéria: a) comissão paga pelos adquirentes aos corretores de imóveis - fato gerador de contribuição social; b) aplicação da aferição indireta.

05 – De acordo com o despacho de admissibilidade de e-fls. 2.721/2.734 de 19/03/2019 foi dado seguimento parcial ao recurso apenas para ser rediscutida a matéria relativa

a **(a) comissão paga pelos adquirentes aos corretores de imóveis – fato gerador de contribuição social**, e em síntese alega a recorrente que a decisão recorrida está em descompasso com decisões adotadas por outras turmas do CARF, as quais manifestam o entendimento de que não há o que se falar em incidência de contribuições previdenciárias quando o pagamento da comissão de corretagem é efetuado diretamente pelos adquirentes aos corretores autônomos.

06 – Intimado da decisão interpôs Agravo de e-fls 2.741/2.751 que foi rejeitado conforme decisão de e-fls 2.774/2.779 de 31/05/2019, mantendo a decisão quanto ao conhecimento apenas da matéria acima.

07 - Por sua vez a Fazenda Nacional foi intimada para ciência conforme despacho de encaminhamento de e-fls. 2.784 de 16/07/2019 para ciência do recurso especial e do despacho de admissibilidade, apresentando contrarrazões, de acordo com e-fls. 2.785/2.796 em 30/07/2019.

08 – Em suas contrarrazões, em síntese, a Fazenda Nacional aborda a questão da preliminar de não conhecimento alegando que descabe o recurso especial para reexame de matéria comprobatória e no mérito defende a manutenção do acórdão recorrido pela incidência da contribuição previdenciária sobre a remuneração dos corretores autônomos.

09 – Esse o relatório do necessário.

## Voto

Conselheiro Marcelo Milton da Silva Risso – Relator

## Conhecimento

10 - O Recurso Especial do contribuinte é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, portanto dele conheço. Foram apresentadas Contrarrazões tempestivas.

## Mérito

11 – A decisão recorrida, na análise quanto a questão que é objeto do recurso especial em relação ao levantamento Pagamento de Comissão de Corretagem Código PC e Aferição de Comissão de Corretagem Código AC no que tange à comprovação da efetiva relação entre os corretores e a imobiliária traz os seguintes fundamentos, e que peço vênias para transcrevê-los para melhor conhecimento da matéria, *verbis*:

*No caso em tela, a Autoridade Fiscal Autuante logrou demonstrar que a relação entre os corretores e a Recorrente caracterizou, de fato, uma prestação de serviços e que a prática de imputar os pagamentos das comissões aos compradores dos imóveis, foi lesiva ao Erário. Confira-se, abaixo, trechos do Relatório Fiscal:*

*"46. De acordo com a Lei nº 6.530, de 1978, e respectivo regulamento (Decreto nº 81.871, de 1978) 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, a empresa em questão, vem atuando na comercialização de imóveis à revelia da legislação vigente, pois conforme se observa nas declarações prestadas à auditoria fiscal, o "engajamento do corretor com a empresa é verbal, ou seja, não há contrato de prestação de serviço firmado entre as partes".*

(...)

*48. Portanto, querer sustentar o argumento de que "não há qualquer vínculo entre o corretor e a empresa e que este trabalha para o cliente", além de caracterizar uma afirmação não condizente com o contexto organizacional da empresa, é totalmente incoerente com a realidade administrativa apurada pela auditoria fiscal. Se o corretor trabalha para o cliente, conforme alega a empresa, como sustentar tal afirmativa diante de declarações da própria empresa, de que os seus empreendimentos imobiliários são comercializados por corretores autônomos com registro no CRECI; os corretores são credenciados pela empresa para comercialização de seus produtos; a comissão do corretor corresponde a um percentual determinado pela empresa e aceito pelo corretor; a empresa repassa aos corretores as informações necessárias do empreendimento com o objetivo de estabelecer forma de atendimento aos clientes de acordo com os padrões de qualidade vigentes na empresa; a empresa organiza, normatiza e supervisiona o regime de plantão de vendas, e todas as atividades são coordenadas e supervisionadas por um gerente de vendas, empregado da empresa.*

(...)

*50. Outra impropriedade sustentada pela empresa diz respeito à remuneração do corretor (comissão de corretagem), transferindo a responsabilidade do pagamento para o comprador do imóvel. Conforme apurado pela auditoria fiscal, a comissão do corretor corresponde a um percentual 'negociado entre a empresa e o corretor' e a sua definição depende do tipo, dimensão, abrangência e velocidade de vendas que se pretende dar ao empreendimento e, sobretudo, das condições vigentes no mercado imobiliário.*

*51. O percentual de comissão que se aplica aos empreendimentos imobiliários da empresa, via de regra, é de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o preço de venda da unidade. Portanto, se o corretor trabalha para o cliente e este é quem paga a sua remuneração, sem qualquer ingerência da empresa, por que então a negociação do valor é feita com a empresa e não com o cliente?*

*52. Segundo a prática adotada pela empresa, por imposição desta, a comissão de corretagem é paga pelo adquirente do imóvel diretamente ao corretor responsável pela venda. Porém, o valor correspondente é subtraído do valor de venda do imóvel, ou seja, no processo de negociação entre o corretor e o cliente, é apresentado o valor de venda do imóvel; desse valor é exigida determinada importância a título de sinal em garantia do negócio; é estabelecido o plano de pagamento, caso a opção do interessado seja para pagamento parcelado; e, por fim, o cliente efetua o pagamento do sinal e da comissão por meio de cheques específicos e mediante recibos emitidos pelo corretor. É importante observar que o valor do sinal, mais o do parcelamento estabelecido e da comissão de corretagem, o somatório é igual ao Valor Geral de Venda (VGV) definido pela empresa.*

*53. Para sustentação da tese de que a comissão de corretagem é custo do comprador, a empresa formaliza o contrato de promessa de compra e venda pelo valor líquido da operação, ou seja, exclui impropriamente do VGV o valor da comissão de*

*corretagem, impondo ao comprador o pagamento desse valor diretamente ao corretor responsável pela venda. O contrato de promessa de compra e venda também é firmado com o valor líquido da operação, cujo documento é registrado na contabilidade da empresa; e o valor da comissão não é contabilizado como custo operacional de vendas, fechando, assim, o entendimento da prática lesiva adotada pela empresa para se eximir do pagamento dos tributos devidos.*

*54. Em síntese, a empresa define o valor de vendas do imóvel (VGV) e negocia com o corretor o percentual da comissão de corretagem; o corretor, por sua vez, no ato da negociação com o cliente repassa o valor total do imóvel e as condições de pagamento/financiamento oferecidas pela empresa, preenchendo a Proposta de Compra e Venda e Recibo de Sinal, caso o cliente manifeste interesse na aquisição; o corretor orienta o cliente para emissão de cheques distintos, sendo um para pagamento do sinal em garantia do negócio e o outro para pagamento da comissão de corretagem; aprovada a proposta, a venda é efetivada com a assinatura do contrato de promessa de compra e venda.*

*55. Do ponto de vista do comprador, esta prática não traz para este nenhum custo adicional, pois o valor que está pagando pelo imóvel é o valor de venda estabelecido pela empresa no ato da negociação e nada mais. A diferença constante do contrato de promessa de compra e venda corresponde ao valor da comissão de corretagem paga diretamente ao corretor, a qual, segundo procedimento adotado pela empresa, não compõe o valor do contrato. E sobre esta diferença não vai incidir o imposto estadual de transmissão de bens imóveis (ITBI), considerando que, em geral, o valor registrado na escritura é o mesmo constante do contrato, e este constitui a base de cálculo do referido tributo. (...)”*

*(...)omissis*

*No caso em tela, a Auditoria Fiscal acostou aos autos documentos que comprovam a relação de prestação de serviços mantida entre os corretores e a Recorrente, tais como, por exemplo, as informações sobre a comercialização de imóveis vinculados aos empreendimentos, prestadas pelo diretor Sr. Tarcísio Leite, conforme se vê às fls. 140/142.*

*Desfigurou-se, assim, o contrato de corretagem da forma como alegado pela Recorrente, restando, por outro lado, caracterizado que os corretores prestavam serviços à Recorrente.*

*Constam ainda dos autos: contratos com imobiliárias (fls. 145/166), entre eles o contrato firmado entre a Recorrente e a Imobiliária Itaplan (São Paulo/SP), cujas cláusulas demonstram que, até em relação aos contratos formais com as imobiliárias contratadas, a Recorrente mantinha um controle e supervisão efetiva dos serviços prestados por elas, o que se assemelha à forma de coordenação que a Recorrente mantinha com os corretores que diretamente lhe prestavam serviços. Do referido contrato, extrai-se os seguintes trechos:*

*”CLAUSULA SEGUNDA: Pelos serviços a serem prestados e ainda para fazer jus às despesas com corretores e respectivos encargos sociais e outros de natureza diversa, a ITAPLAN receberá a comissão de 3,2% (três vírgula dois por cento) sobre o valor de cada venda, sendo:*

*a) 0,9% (zero vírgula nove por cento) pagos diretamente pelo comprador, através de uma (01) única parcela na assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA.*

b) 1,1% (um vírgula um por cento), pagos pela CONTRATANTE a ITAPLAN, 10 (dez) dias posteriores à formalização da venda, mediante apresentação da Nota Fiscal correspondente;

c) 0,4% (zero vírgula quatro por cento), em 01 (uma) única parcela, com vencimento em 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA a ser pago pela CONTRATANTE, mediante apresentação pela ITAPLAN da Nota Fiscal correspondente;

d) 0,4% (zero vírgula quatro por cento), em 01 (uma) única parcela, com vencimento em 360 (trezentos e sessenta) dias após a assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA a ser pago pela CONTRATANTE, mediante apresentação pela ITAPLAN da Nota Fiscal correspondente; e

e) 0,4% (zero vírgula quatro por cento), em 01 (uma) única parcela, com vencimento em até 480 (quatrocentos e oitenta dias) após a assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA a ser pago pela CONTRATANTE, mediante apresentação pela ITAPLAN da Nota Fiscal correspondente.

(...)

Parágrafo Segundo: Fica desde já certo e ajustado que a remuneração da CONTRATADA seus prepostos sejam eles corretores, gerentes de vendas ou outros participantes somente poderão ser cobradas após a aceitação da venda pela CONTRATADA, representada pela aceitação do contrato com a aposição da assinatura no contrato de venda pela CONTRATANTE e o pagamento integral do sinal pelo cliente.

(...)

CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DA ITAPLAN:

(...)

h) fornecer orientações referentes ao empreendimento aos corretores autônomos de imóveis e demais pessoas envolvidas com o empreendimento, todas as diretrizes a serem seguidas, em observância às normas ditadas pela Instituição Financeira;

i) receber dos compradores, os valores pertinentes à entrada e princípio de pagamento, prestando as contas à CONTRATANTE;

j) apresentar relatórios semanais de vendas;

k) efetuar o pagamento dos corretores autônomos de imóveis mediante a emissão do competente RPA, não havendo, pois nenhuma relação entre estes e a CONTRATANTE. A ITAPLAN responsabiliza-se a efetuar todos os recolhimentos fiscais e previdenciários necessários, desobrigando a CONTRATANTE de qualquer responsabilidade neste sentido. (...) (Grifamos)

A Recorrente afirma que os corretores tinham vínculos com as imobiliárias contratadas, mas não apresenta comprovação desses alegados vínculos, ou qualquer relação de pagamentos efetuados a essas imobiliárias, decorrentes dos imóveis relacionados pela Fiscalização. Ou seja, não há documentos que comprovem que as vendas das unidades foram efetuadas pelas apontadas imobiliárias, constando, por outro lado, nos contratos, que estas receberiam comissão pelas vendas para fazer jus às despesas com os corretores e que 0,9% do valor das vendas seriam pagos diretamente pelos compradores, mas, pelo que se vê dos autos, os pagamentos não foram feitos às imobiliárias, e, sim, diretamente aos corretores.



*É importante registrar que o lançamento é composto das vendas das unidades efetuadas diretamente pelos corretores de imóveis, sem intermediação de imobiliárias. Isso pode ser visto na relação de imóveis vendidos apresentada pela empresa às fls. 498/514, onde constam os nomes dos corretores ou das imobiliárias que efetuaram as vendas. Comparando essa relação com a constante às fls. 519/536, verifica-se que a Auditoria lançou os valores relativos às vendas intermediadas por corretores que prestaram serviço à Recorrente, e não as vendas intermediadas por imobiliárias. Ou seja, o Auditor Fiscal Autuante excluiu do lançamento todos os valores decorrentes de vendas possivelmente intermediadas por imobiliárias pessoas jurídicas.*

*Quanto à argumentação da Recorrente de que foram incluídos indevidamente na autuação os valores designados como "Venda Direta Via" ("Lançamento AC"), sendo possível que a empresa tenha vendido diretamente imóveis sem a participação de corretores, deve-se anotar que a Recorrente não traz a este Colegiado quaisquer provas de suas alegações.*

*Por outro lado, a Fiscalização, em seu Relatório Fiscal, faz uma descrição detalhada do procedimento que conduziu à lavratura do Auto de Infração ("Lançamento AC"), descrição esta acompanhada das provas documentais correspondentes. Confira-se trechos do Relatório Fiscal:*

*"VII.B — AFERIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM — VENDA DIRETA VIA 68. O fato gerador "pagamento de comissão de corretagem — venda direta Via" — corresponde às unidades imobiliárias cujo autor da venda foi informado pela empresa como sendo "venda direta" realizada pela administração, no período de apuração, abrangendo o estabelecimento matriz e as filiais São Paulo e Rio de Janeiro.*

*69. Em 13/07/2010, por meio de TIF, o contribuinte foi intimado a apresentar, entre outros documentos, relação, por estabelecimento, de todas as unidades vendidas pela empresa no período de apuração, abrangendo todos os estabelecimentos matriz e filiais, fazendo constar o número e a data da proposta de compra e venda; o nome do empreendimento, o número da unidade, a localidade e o preço de venda da unidade comercializada; o nome, CPF/CNPJ do comprador; o nome e número do registro no CRECI do corretor responsável pela venda; e o valor da comissão paga ao corretor (Anexo 01, Doc. 04).*

*70. Na data estipulada no referido TIF, o contribuinte atendeu à intimação, apresentando em meio papel como também em arquivo digital a relação contendo as informações solicitadas pela auditoria fiscal.*

*71. Do exame das informações constantes da referida planilha, a auditoria fiscal verificou nos três estabelecimentos da empresa que diversas unidades foram identificadas na planilha como "venda direta — via". Segundo os gestores da área de vendas, nesses casos não há a intermediação de um corretor autônomo responsável pela venda, geralmente o cliente procura negociar o imóvel de seu interesse diretamente na empresa.*

*72. Intimada a informar o número do registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis relativo ao administrador responsável pela gestão da empresa, objetivando verificar a regularidade da empresa quanto às exigências do § Único do Art. 6º da Lei nº 6.530, de 1978, a empresa informou que a Via Empreendimentos Imobiliários S/A está registrada no CRECI, conforme Certificado de Inscrição nº 7877, cujo responsável pela comercialização imobiliária no âmbito da empresa é o senhor Ney Robsthon Otaviano, CRECI nº 4534 (Anexo 01, Doc. 07).*

*73. Diante dessa informação, a auditoria fiscal, por meio dos TIF de 26/08/2010 e de 14/10/2010, no caso do estabelecimento matriz (Anexo 01, Doc. 05); e do TIF de 31/08/2010, no caso das filiais São Paulo e Rio de Janeiro (Anexo 01, Doc. 06),*

*requisitou, por amostragem, as pastas contendo a documentação de várias unidades imobiliárias, cujas vendas foram efetivadas pela "administração", objetivando apurar o corretor responsável pela venda dessas unidades mediante a comparação entre a informação acima prestada pela empresa e a registrada nos documentos requisitados.*

*74. Do confronto dessas informações, a auditoria fiscal constatou que as unidades relacionadas no Demonstrativo 2 registram, nos documentos apresentados, como responsáveis pelas vendas, corretores autônomos cujos nomes não correspondem com aquele credenciado pela empresa, o que se conclui que a informação prestada anteriormente não condiz com a realidade dos fatos, pois a planilha entregue à fiscalização registra que tais unidades foram comercializadas pela administração (venda direta via), quando, de fato, houve a intermediação de corretores autônomos.*

*75. O documento do qual foram extraídas as informações constantes do Demonstrativo 2 trata-se da "Proposta de Compra e Venda e Recibo de Sinal", cuja proposta é o documento que inicia o processo de venda no âmbito da empresa, emitido em duas vias, sendo que uma via fica em poder do proponente e a outra é encaminhada à aprovação da empresa. Este documento contém, entre outras informações, a logomarca da empresa, a identificação completa do imóvel objeto da proposta e do proponente interessado na aquisição do imóvel; o valor total da unidade, as condições de pagamento, o índice de reajustamento das parcelas e o recibo do sinal negociado. O documento é subscrito pelo interessado e pelo corretor autônomo responsável pela venda, com a identificação do seu registro no CRECI.*

*76. As situações identificadas pela auditoria fiscal estão apresentadas no Demonstrativo 2, cujos documentos comprobatórios encontram-se anexos ao presente Relatório (Anexo 04, Doc. 05 a 08).*

*(...)*

*77. Cabe observar que a maioria das pastas das unidades imobiliárias apresentadas pela empresa relativas ao estabelecimento matriz não continha a Proposta de Compra e Venda e Recibo de Sinal, a qual é imprescindível para se identificar o verdadeiro autor da venda. Quanto às filiais São Paulo e Rio de Janeiro, estas se limitaram a apresentar o contrato de promessa de compra e venda, a escritura pública e outros documentos. A filial São Paulo apresentou, também, para cada unidade requisitada, uma declaração informando que a venda correspondente foi realizada diretamente pela administração, porém não informou o nome do corretor responsável pela venda, conforme determina a legislação anteriormente citada.*

*78. Portanto, diante da incoerência das informações prestadas pelo contribuinte e do atendimento parcial quanto à apresentação da documentação referente às unidades imobiliárias requeridas, e com base na previsão legal do Art. 33, § 3º da Lei 8.212, de 1991, a auditoria fiscal apurou o crédito previdenciário que reputou devido, arbitrando como base de cálculo do tributo, o resultado da aplicação do percentual médio de comissão de corretagem praticada no período de apuração sobre o valor de venda do imóvel informado/contabilizado pela empresa (venda direta Via) e efetuou o lançamento de ofício com fulcro no art. 149, inciso V, do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25/10/1966).*

*79. Vale observar que o percentual médio de comissão de corretagem acima referido foi apurado pela auditoria fiscal, considerando o total de comissão auferido pelos corretores autônomos no período fiscalizado (R\$ 832.158,00) dividido pelo valor global de vendas do mesmo período (R\$ 42.709.665,17), resultando no percentual médio de 1,95% (um virgula noventa e cinco por cento), conforme pode ser observado na Planilha LEV PC PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM (Anexo 05, Plan 01).*

*80. A Planilha — LEV AC — AFERIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM — VENDA DIRETA VIA (ADMINISTRAÇÃO), anexa a este Relatório, apresenta o detalhamento das unidades imobiliárias inseridas no lançamento, inclusive o valor da comissão apurado pela auditoria fiscal (Anexo 05, Plan. 02)."*

12 – Esses acima os pontos do voto vencedor do aresto recorrido em que fundamenta a questão posta, uma vez que os demais fundamentos tratam da aferição por arbitramento dos valores dos demais levantamentos e que não são objeto de discussão.

13 – No que tange às razões apresentadas pela recorrente, entendo que não merecem guarida, uma vez que o acórdão recorrido traz os elementos de convicção quanto a prova indicados no relatório fiscal para caracterização de que os corretores trabalhavam representando a contribuinte sendo que em diversas passagens do voto acima em destaque indicando a relativa autonomia do corretor para intermediar o negócio em seu próprio nome.

14 – Maiores digressões a respeito quanto a conclusão da Turma recorrida acerca desse ponto, no meu entendimento, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório o que é defeso na esfera do recurso especial, quando consta do referido acórdão que: (...) *“a Auditoria Fiscal acostou aos autos documentos que comprovam a relação de prestação de serviços mantida entre os corretores e a Recorrente, tais como, por exemplo, as informações sobre a comercialização de imóveis vinculados aos empreendimentos, prestadas pelo diretor Sr. Tarcísio Leite, conforme se vê às fls. 140/142. Desfigurou-se, assim, o contrato de corretagem da forma como alegado pela Recorrente, restando, por outro lado, caracterizado que os corretores prestavam serviços à Recorrente.”*

15 – Quanto ao fato do pagamento ter sido efetuado pelos próprios compradores das unidades imobiliárias clientes da recorrente, não vejo fundamento para que seja afastada a responsabilidade pelo crédito tributário da recorrente, uma vez que a corretagem foi empreendida no interesse, por encomenda dessa, o que, por todo o decidido, imputa a este o dever tributário decorrente da contratação da pessoa física para a prestação pessoal de serviços.

16 – A esse respeito, em complemento adoto como razões de decidir o voto do I. Conselheiro Carlos César Quadros Pierre no Ac. 2201-003.330 j. 20/09/2016, em caso análogo a este, *verbis*:

*“Para mim, o principal argumento utilizado pela recorrente, de que os serviços eram destinados unicamente aos clientes, é a repetição de uma estratégia utilizada no afã de se livrar do recolhimento das contribuições previdenciárias incidentes sobre os serviços que lhes foram prestados pelos corretores.*

*Não há como esconder que as construtoras/incorporadoras efetuavam contrato com a imobiliária para venda dos imóveis e esta o fazia mediante o trabalho de captação de clientes realizado pelos corretores. Sendo que estes atuavam como representantes da autuada, conforme demonstrado nos autos.*

*As informações coletadas em sede de diligências fiscais realizadas juntos às construtoras/incorporadoras e aos clientes não deixam dúvida de que o pagamento da comissão efetuado pelos clientes diretamente aos corretores representava apenas uma forma de tentar esconder do fisco a ocorrência do fato gerador.*

*Consigo fazer uma analogia deste caso com os representantes comerciais autônomos que vendem produtos para determinada empresa mediante o pagamento de comissão. Pergunto: se a comissão for paga aos representantes diretamente pelo comprador, esse fato afastará o vínculo de prestação de serviço entre este e a empresa que representa? É evidente que não.*

*Foge à razoabilidade o argumento de que era a corretora que captava os clientes e os direcionava para corretores com os quais não mantinham qualquer vínculo. Não consigo enxergar que transações imobiliárias possam ser efetuadas mediante pessoas que sequer tinham contrato escrito com a imobiliária.*

*Também não se sustenta a afirmação de que uma empresa imobiliária possa manter-se no mercado sem o concurso de corretores, profissionais cuja participação na intermediação de compra, venda, permuta e locação de imóveis é obrigatória, conforme previsto na Lei n. 6.530/1978 e no Decreto n. 81.871/1978.*

*Assim, resta claro que o fato gerador da contribuição previdenciária, consistente na prestação de serviço remunerado por pessoa física sem vínculo de emprego, configurou-se, posto que fartamente demonstrado que os corretores prestaram à autuada o serviço de intermediação na venda de imóveis mediante o pagamento de comissão.*

*O artifício de firmar com os compradores dos imóveis acerto para pagamento das comissões diretamente aos corretores não tem o condão de afastar a responsabilidade da autuada, nos termos do art. 123 do CTN, segundo o qual, as convenções particulares não podem ser opostas à Fazenda Pública para afastar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.*

*Embora o pagamento tenha sido efetuado pelo comprador, a prestação de serviço de intermediação na venda dos imóveis foi feita no interesse da imobiliária, posto que essa é a sua principal atividade. Sem esquecer que os profissionais atuaram em nome da empresa recorrente.*

*A jurisprudência colacionada pela recorrente diz respeito à impossibilidade de caracterização de corretores como empregados da imobiliária. Ocorre que no presente lançamento não houve a caracterização de vínculo empregatício, posto que os corretores foram tratados como trabalhadores autônomos. Assim, as decisões invocadas tratam de tema diverso daquele presente no processo sob julgamento.*

*Já que falei em jurisprudência, devo trazer a colação precedente apresentado pelo Conselheiro Elias Freire, que com muita propriedade trouxe à baila entendimento sumulado do STJ em situação similar a que é posta à apreciação:*

*Súmula n. 458: A contribuição previdenciária incide sobre a comissão paga ao corretor de seguros.*

*Esse entendimento consagra a tese defendida no julgamento do AgRg no Ag 1186813 (2009/00863509 02/ 02/2010), no qual o relator Ministro Benedito Gonçalves assim argumentou:*

*"De fato, muito embora a pessoa física também seja beneficiada pela atuação do corretor, não há como negar a prestação de efetivos serviços à seguradora, uma vez que o preenchimento de propostas/formulários, a realização de simulações, o cálculo dos prêmios, entre outras atividades, seguem critérios estabelecidos exclusivamente pelas companhias.*

*A propósito, é notório que os corretores participam de treinamentos institucionais promovidos pelas empresas, com vistas a incrementar argumentos de vendas e a atrair o maior número de consumidores para o mercado.*

*Recebem, inclusive, premiações pelos resultados positivos de seu trabalho. Logo, não há como deixar de reconhecer que as seguradoras utilizam a prestação de serviço (intermediação) dos corretores, e dela diretamente se beneficiam, para conseguirem os seus objetivos sociais. As regras de experiência afastam o argumento das seguradoras de que os corretores atuam por conta e ordem dos segurados. Antes, ao contrário: os segurados não possuem qualquer controle ou ingerência sobre a retribuição devida aos corretores de seguros. Apenas lhes é informado o montante do prêmio a ser pago pelo eventual negócio jurídico a ser celebrado.”*

*Esse entendimento nos deixa, sem dúvida, mais confortáveis para encaminhar pela procedência desse levantamento.*

17 – Além disso destaco outros precedentes dessa C. Turma abaixo transcritos:

*Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias*

*Período de apuração: 01/01/2006 a 30/11/2008*

*PAF - PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS. CONHECIMENTO.*

*Não se conhece de Recurso Especial quando, ao tempo da interposição do apelo, o julgado indicado à guisa de paradigma já se encontrava reformado, tornando-se inservível para tal fim.*

*SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS. CORRETOR QUE ATUA EM NOME DA IMOBILIÁRIA. COMPROVAÇÃO DE VÍNCULO. RESPONSABILIDADE.*

*O pagamento de comissão efetuado diretamente pelo cliente ao corretor de imóveis não tem o condão de descaracterizar a prestação, à imobiliária, de serviços de intermediação junto a terceiros. Comprovada a ocorrência da prestação de serviços, é da imobiliária a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias.*

*Ac. 9202-005.455 Sessão J. 24/05/2017 Relª Conselheira Maria Helena Cotta Cardozo*

*ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS*

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

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

*Incidem contribuições sociais previdenciárias sobre o pagamento de remuneração, a título de comissão de venda efetuado a corretores de imóveis autônomos, pelos serviços de intermediação imobiliária prestados à Empresa.*

*ÔNUS DA PROVA. COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO CONTRIBUINTE INDIVIDUAL PELO TETO MÁXIMO DO SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO.*

*É do tomador do serviço a obrigação de arrecadar o valor das contribuições devidas pelo contribuinte individual, ficando dispensado desta exigência apenas nos casos em que conseguir comprovar que o segurado já recolhia pelo teto.*

Ac. 9202-008.439 Sessão J. 16/12/2019 Relª Conselheira Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS

Período de apuração: 01/01/2008 a 31/03/2008

RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA ENTRE OS JULGADOS. NÃO CONHECIMENTO.

*A ausência de similitude fático-jurídica entre os julgados impede o conhecimento do recurso especial.*

*PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS POR CORRETOR QUE ATUA EM NOME DA IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO DA COMISSÃO DIRETAMENTE PELO CLIENTE. IRRELEVÂNCIA PARA CARACTERIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO.*

*Independente do fato do cliente pagar a comissão diretamente ao corretor de imóveis, comprovando-se a existência de vínculo de trabalho deste para com a imobiliária, é esta que deve responder pelas obrigações tributárias decorrentes do serviço prestado.*

Ac. 9202-008.612 Sessão J. 18/02/2020 Relator Conselheiro João Vitor Ribeiro Aldinucci Redator Designado Conselheiro Mário Pereira de Pinho Filho

18 - Assim, comprovada a real relação entre os corretores de imóveis e a recorrente, o fato gerador das Contribuições Sociais caracteriza-se pela prestação de serviços de intermediação imobiliária para Pessoa Jurídica, mediante pagamento de comissão a título de remuneração, sobre a qual incidirão todas as obrigações principais e acessórias.

## Conclusão

19 - Diante do exposto, conheço do Recurso Especial interposto pelo contribuinte e, no mérito, nego-lhe provimento.

(assinado digitalmente)

Marcelo Milton da Silva Risso

