



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
PRIMEIRA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo n° 10166.724562/2014-17
Recurso n° De Ofício e Voluntário
Acórdão n° 1201-002.487 – 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 19 de setembro de 2018
Matéria OMISS REC, RESP SOLIDÁRIA
Recorrentes LPS BRASÍLIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

Ano-calendário: 2010, 2011

INTIMAÇÕES. DOMICÍLIO FISCAL DO CONTRIBUINTE.

As intimações por via postal, telegráfica, por meio eletrônico ou por qualquer outro meio ou via, serão feitas, com prova de recebimento, no domicílio tributário eleito pelo sujeito passivo, não havendo previsão de as intimações serem dirigidas a procuradores.

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Ano-calendário: 2010, 2011

AUTO DE INFRAÇÃO LUCRO PRESUMIDO. ILEGALIDADE.

Cabe cancelar a autuação lavrada no regime do lucro presumido para o ano seguinte ao ano no qual a receita bruta resultante da autuação fiscal excedeu o limite autorizado para este regime de apuração.

COMISSÕES. CORRETORES. PARCERIA.

As comissões recebidas por corretores autônomos, que mantém contrato de parceria de trabalho com a imobiliária pessoa jurídica contratada por construtora/incorporadora, nas operações de vendas de unidades imobiliárias não se caracterizam como receita da pessoa jurídica.

LANÇAMENTOS DECORRENTES. CSLL. PIS. COFINS.

O decidido para o lançamento de IRPJ estende-se aos lançamentos que com ele compartilham o mesmo fundamento factual.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso de ofício, e, dar provimento aos recursos voluntários. A conselheira Ester

Marques Lins de Sousa acompanhou a relatora pelas conclusões em relação ao ano calendário de 2010. Declarou-se impedido de participar do julgamento o conselheiro Luis Henrique Marotti Toselli, no que foi substituído pelo conselheiro suplente José Roberto Adelino da Silva.

(assinado digitalmente)

Ester Marques Lins de Sousa - Presidente.

(assinado digitalmente)

Eva Maria Los - Relatora.

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Ester Marques Lins de Sousa (Presidente), Eva Maria Los, Paulo Cezar Fernandes de Aguiar, Luis Fabiano Alves Penteado, Luis Henrique Marotti Toselli, Gisele Barra Bossa, José Carlos de Assis Guimarães e Rafael Gasparello Lima.

Relatório

Trata o processo de autos de infração de págs. 7/70, lavrados no regime lucro presumido em que se exigem R\$5.988.184,21 de **Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ** devido à infração: 001- Omissão de Receitas da Atividade, receita Bruta Mensal na prestação de Serviços de Administração, Locação ou Cessão de Bens Imóveis, Móveis ou Direitos de Qualquer natureza, fatos geradores em 31/03/2010, 30/06/2010, 30/09/2010, 31/12/2010, 31/03/2011, 30/06/2011, 30/09/2011 e 31/12/2011; R\$2.173.026,30 de **Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL**, reflexo da mesma infração; R\$724.342,09 de **Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins**, incidência cumulativa padrão, reflexo da mesma infração; R\$156.940,78 de **Contribuição para o PIS**, incidência cumulativa padrão, reflexo da mesma infração. Todas infrações foram apenadas com multa de ofício 150%. Os procedimentos de fiscalização e as autuações estão descritos no Relatório Fiscal, págs. 71/129.

2. Foram responsabilizados solidariamente, págs. 4/6:

- a. LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A, CNPJ 08.078.847/0001-09, com base legal no art. 124, I do Código Tributário Nacional - CTN, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, e art. 30, IX da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;
- b. Wildemir Antonio Demartini, CPF 013.308.291-15, com base legal nos arts. 124, I e 135, III do Código Tributário Nacional - CTN, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966;
- c. Marcos Antonio Moura Demartini, CPF 693.730.781-00, com base legal nos arts. 124, I e 135, III do Código Tributário Nacional - CTN, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

3. As impugnações apresentadas por todos foram julgadas pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Belo Horizonte/MG - DRJ/BHE, Acórdão nº 02-68.419, de 12/05/2016, que considerou a impugnação procedente em parte, pois manteve os Termos de Responsabilidade Solidária relativos a Wildemir Antonio Demartini e Marcos Antonio Moura

Demartini, mas exonerou em parte a responsável solidária LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A, das exigências relativas a IRPJ e multa de ofício e juros de mora respectivos:

Acordam os membros da 3ª Turma de Julgamento, por unanimidade, nos termos do voto do relator, parte integrante deste acórdão, em julgar parcialmente procedentes as impugnações apresentadas, para:

REJEITAR todas as nulidades argüidas e INDEFERIR o pedido de produção posterior de provas e o pedido de encaminhamento de intimações e notificações a endereço diverso do domicílio fiscal do sujeito passivo;

MANTER INTEGRALMENTE, quanto a Wildemir Antonio Demartini e a Marco Antonio Moura Demartini, o vínculo de responsabilidade dos sujeitos passivos solidários;

MANTER PARCIALMENTE, quanto à LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A, o vínculo de responsabilidade, para exonerar o sujeito passivo das exigências relativas ao IRPJ, assim como da multa de ofício e dos juros de mora respectivos, mas mantendo o vínculo de responsabilidade em relação às exigências de CSLL, Cofins e contribuição para o PIS, assim das respectivas multas e juros de mora;

MANTER INTEGRALMENTE o lançamento de IRPJ, de contribuição para o PIS, de Cofins e de CSLL, inclusive os juros de mora e as multas de ofício correspondentes.

4. As ementas foram:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ Ano-calendário: 2010, 2011 **OMISSÃO DE RECEITAS - COMISSÃO DE CORRETAGEM** Sob pena de imputação fiscal de omissão de receitas, a empresa que realizar a intermediação da venda de imóveis com o concurso de corretores que não tenham com ela vínculo formal de subordinação deverá escriturar como receita própria o valor da comissão de corretagem atribuída àqueles corretores, salvo se comprovado que eles de fato atuaram em nome próprio e de maneira independente.

LANÇAMENTOS DECORRENTES - CSLL - PIS - COFINS O decidido para o lançamento de IRPJ estende-se aos lançamentos que com ele compartilham o mesmo fundamento factual, salvo se houver razão de ordem jurídica que lhes recomende tratamento diverso.

ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO Ano-calendário: 2010, 2011 **RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA - INTERESSE COMUM** São solidariamente obrigadas as pessoas físicas e jurídicas que tenham, comprovadamente, interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação tributária. Todavia, não justifica a sujeição passiva solidária, por si só, o exercício e gozo de poderes e direitos

inerentes à condição de sócio ou acionista de pessoa jurídica, tais como a escolha dos administradores e a participação nos resultados, desde que não haja abuso e que tenham sido respeitados os limites e condições legais.

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA - GRUPO ECONÔMICO *As empresas que integram grupo econômico de qualquer natureza respondem entre si, solidariamente, pelas obrigações decorrentes da Lei nº 8.212, de 1991, que trata das contribuições sociais destinadas ao financiamento da Seguridade Social.*

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA - ADMINISTRADORES *Os diretores, gerentes ou representantes das pessoas jurídicas de direito privado são pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes a obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos.*

ASSUNTO: PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL *Ano-calendário: 2010, 2011 ENVIO DE INTIMAÇÕES A ENDEREÇO DIVERSO DO DOMICÍLIO FISCAL DO SUJEITO PASSIVO* *Não existe nenhuma disposição legal que autorize o envio de correspondência ou intimação ao domicílio do advogado do contribuinte, ainda que regularmente constituído, nem a qualquer outro endereço que não se caracterize como o domicílio fiscal eleito pelo sujeito passivo.*

5. O contribuinte e responsáveis solidários foram cientificados todos em 09/06/2016, págs. 2.244/2.247, e apresentaram Recursos Voluntários tempestivos em 07/07/2016.

Recurso Voluntário LPS Brasilia- Consultoria de Imóveis Ltda, págs. 2.248/2.343

6. Transcreve-se o índice, a seguir, para, no voto, analisar os questionamentos.

<i>-DIREITO-</i>	4
<i>Parte A - Questões de Mérito</i>	4
<i>2.1. Introdução: exposição sistemática das acusações contidas no Auto de Infração...</i>	4
<i>2.2. Ausência de prestação e tomada de serviços na relação jurídica estabelecida entre a Recorrente e Corretores Independentes</i>	6
<i>2.2.1. A distinção entre corretagem e prestação de serviços</i>	7
<i>2.2.2. A figura do "preposto" na corretagem de imóveis</i>	11
<i>2.2.3. A relação associativa que se institui entre imobiliária e Corretores Independentes</i>	15
<i>2.2.4. A diferença entre "coordenação" e "controle"</i>	24
<i>2.3. A Recorrente não realiza pagamentos ou assume qualquer obrigação perante os Corretores Independentes</i>	26
<i>2.3.1. O vínculo entre os compradores e os Corretores Independentes</i>	32
<i>2.3.2. A questão da "transferência" do ônus relacionado à corretagem</i>	38
<i>2.3.3. Prova da realização de pagamentos pelos compradores</i>	42
<i>2.3.4. A posição do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais</i>	42
<i>2.4. O limitado valor dos elementos colhidos mediante circularização e a indevida desconsideração de provas contrárias ao Auto de Infração</i>	44
<i>2.4.1. Falta de base legal e incertezas da circularização</i>	44
<i>2.4.2. A opinião guiada pela "aparência" dos compradores de imóveis</i>	46
<i>2.4.3. Declarações de Corretores Independentes que infirmam o Auto de Infração</i>	47

2.4.4. Declarações de Incorporadoras que infirmam o Auto de Infração.....	55
2.4.4. Declarações de Incorporadoras que infirmam o Auto de Infração.....	55
2.4.5. Argumentos da DRJ sobre as provas.....	57
2.5. Conclusão sobre o mérito do Auto de Infração.....	65
Parte B - Questões Subsidiárias.....	65
2.6. Impossibilidade do lançamento sobre receitas não passíveis de reconhecimento	65
2.7. Ilegalidade do regime de reconhecimento de receitas adotado pelo Auto de Infração - a empresa declarou pelo lucro presumido - regime de caixa.....	66
2.8. Improcedência da presunção simples de omissão de receitas.....	69
2.9. Ilegalidade do arbitramento alternativo, sem testar a metodologia do art. 284, do RIR de 1999...70	
2.10. Necessidade de apuração do IRPJ e CSLL pelo lucro real.(excedidos R\$48 milhões de receita bruta).....	74
2.10.1. Cenário 1.....	76
2.10.2. Cenário 2.....	78
2.10.3. Cenário 3.....	80
2.10.4. Síntese dos 3 Cenários.....	83
2.10.5. A justificativa contraditória da DRJ.....	84
2.11. Descabimento do Agravamento da Multa Qualificada.....	84
2.11.1. Os elementos objetivo e subjetivo do ilícito tributário.....	85
2.11.2. O dolo tributário no lançamento de ofício.....	86
2.11.3. Apreciação da multa majorada no Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.....	86
2.11.4. O procedimento da Recorrente e o descabimento da multa qualificada.....	88
2.12. Impossibilidade de Cobrança de Juros de Mora sobre a Multa de Ofício.....	89
2.13. Reprodução das conclusões relativas ao IRPJ aos tributos reflexos.....	91
III - CONCLUSÕES.....	92
IV-DO PEDIDO.....	96

Recurso Voluntário LPS - Consultoria de Imóveis Ltda, responsável solidário, págs. 2.489/2502

7. A LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A, CNPJ 08.078.847/0001-09, relata o cancelamento parcial pela DRJ/BHE e repete a impugnação, resumida pela DRJ, que se reproduz:

A autoridade fiscal não comprovou que a impugnante e a LPS Brasília possuíam direitos e deveres iguais e comuns na relação jurídica que dá ensejo à suposta incidência tributária.

Não ficou demonstrado qualquer indício de confusão patrimonial entre a impugnante e a LPS Brasília, de forma a afastar cabalmente a aplicabilidade do artigo 124, I, do CTN.

O relatório fiscal igualmente não foi capaz de comprovar que a impugnante possui interesse que não seja meramente econômico, na qualidade de sócia da LPS Brasília, no desempenho de suas atividades, não atendendo, portanto, ao requisito de ter interesse jurídico comum no fato que constitui a hipótese de incidência tributária, nos termos do artigo 124, I, do CTN.

O relatório fiscal pretende imputar à impugnante a solidariedade pelo simples fato de figurar no quadro societário da LPS Brasília, o que não encontra amparo na legislação vigente.

A Fiscalização pretende arrolar a impugnante entre os responsáveis pelo crédito tributário lançado sem fazer qualquer prova de que teria incorrido nas hipóteses ensejadoras da solidariedade.

A inexistência dos requisitos autorizadores da aplicação do artigo 124, I, do CTN, faz imperioso o cancelamento do termo de sujeição passiva.

Não estão presentes as condições que autorizem a aplicação do artigo 30, inciso IX, da Lei nº 8.212/1991, pois a obrigação solidária com fundamento neste dispositivo exige que haja verdadeira unicidade do poder decisório e administrativo entre as sociedades de um dito grupo econômico e que o grau da centralização decisória alcance as decisões sobre a realização ou não-realização dos atos e negócios que correspondam aos fatos geradores, bem como que alcance a decisão acerca do cumprimento das obrigações tributárias.

Outro fundamento legal do termo de sujeição passiva, o artigo 30, inciso IX, da Lei nº 8.212/1991 determina a solidariedade no cumprimento das obrigações decorrentes daquela lei, não servindo, portanto, para imposição de solidariedade no pagamento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Interpretação distinta desta significaria solapar o princípio da legalidade estrita que rege o direito tributário.

Com efeito, o normativo não se presta para o caso concreto, uma vez que o termo de sujeição passiva pretende impor à impugnante responsabilidade pelo lançamento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, enquanto que o artigo 30, inciso IX, da Lei nº 8.212/1991 é literal e expresso quanto a se aplicar em função das obrigações decorrentes daquela lei, o que não alcança os tributos lançados pelo auto de infração.

O artigo 30, inciso IX, da Lei nº 8.212/1991, atribui obrigação solidária aqueles que possuem competência decisória concreta e determinante sobre os atos que correspondem ao fato gerador, bem como ao cumprimento das obrigações tributárias, e não em função do simples pertencimento ao grupo econômico.

A fiscalização não logrou comprovar que a impugnante exerce sobre a LPS Brasília poder decisório capaz de determinar a prática dos atos que teriam constituído o suposto crédito tributário lançado, tampouco que teria tido ingerência sobre o cumprimento ou descumprimento das obrigações tributárias que a fiscalização pretende imputar à LPS Brasília. Não restou demonstrada, portanto, a caracterização de situação que autorize a obrigação solidária com fundamento no artigo 30, inciso IX, da Lei nº 8.212/1991.

Ainda que não se entenda pelo cancelamento do termo de sujeição passiva pelas razões acima, o que se admite a título de argumentação apenas, é cediço que a impugnante não pode figurar como devedora solidária da multa de ofício aplicada, uma vez que o artigo 124 é claro quanto a alcançar somente a obrigação tributária principal, excluída, pois, a multa.

Ademais, repise-se que se somente responde pela penalidade o agente infrator, sendo indispensável a comprovação de que este agiu com dolo específico, conforme dispõe o artigo 137 também do CTN, o que não se verifica no presente caso.

8. Em síntese, pugna pela inaplicabilidade a seu caso do art. 124, I do CTN; assim como do art. 30, IX da Lei nº 8.212, de 1991; e impossibilidade de lhe atribuir responsabilidade por penalidades; e requer que intimações e comunicações referentes ao processo sejam remetidas ao domicílio fiscal da impugnante, bem como para o escritório de seus advogados.

Recurso Voluntário Wildemir Antonio Demartini, responsável solidário, págs. 2.579/2.649.

9. Mesmo teor, acrescido de :

O relatório fiscal, em flagrante inconsistência, chama o impugnante a responder pelo crédito tributário, simultaneamente, de forma solidária e como responsável pessoal, o que, por si só, impõe o cancelamento do termo de sujeição passiva solidária, uma vez que o artigo 135, III, do CTN, é incompatível com a responsabilidade da própria LPS Brasília.

Assim como no caso do artigo 124, o relatório fiscal não comprovou que o impugnante teria agido de forma ilegal, ou com excesso de poderes ou de forma contrária ao contrato social da LPS Brasília.

(...)

Também não se sustenta a responsabilidade do impugnante pela multa caso seja adotado como fundamento o artigo 135, III, do CTN, pois somente responde pela penalidade o agente infrator, sendo indispensável a comprovação de que este agiu com dolo específico, conforme dispõe o artigo 137 também do CTN, o que não se verifica no presente caso.

Recurso Voluntário, Marcos Antonio Moura Demartini, responsável solidário, págs. 2.506/2.576.

10. De mesmo teor.

11. É o relatório.

Voto

Conselheira Eva Maria Los, Relatora

1 Recurso de Ofício.

12. Haja vista a exoneração da responsabilidade solidária da LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A, em relação à exigência de IRPJ, cujo montante do IRPJ e respectiva multa de ofício totalizam R\$8.023.951,16, deve-se conhecer do Recurso de Ofício, em obediência à Portaria MF nº 63 de 09 de fevereiro de 2017, que estabeleceu novo limite para interposição de recurso de ofício pelas Turmas de Julgamento das Delegacias da Receita Federal de Julgamento (DRJ), que passou a ser no valor de R\$2.500.000,00, e que entrou em vigor na data da publicação no Diário Oficial de União em 10/02/2017.

2 Recurso Voluntário. Mérito.

13. A discussão se refere ao tratamento tributário a ser dado às comissões de corretagem pagas pelos compradores de imóveis aos corretores que os atenderam; a Autuada alega que atua na contratação de imóveis a serem vendidos, junto às Incorporadoras/proprietárias, que são os seus clientes; já os corretores, são associados independentes, contratados pelos compradores e deles recebem as comissões, ou seja, os respectivos clientes dos corretores são os compradores, que os remuneram; portanto as comissões pagas pelos compradores aos corretores não se caracterizam como receitas da Autuada.

14. O Autuante, por sua vez, constatou:

4. A Empresa LPS Brasília tem por objeto social atualmente: (i) consultoria e intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, ou de direitos e obrigações a eles relativos; (ii) prestação de serviços de assessoria técnico imobiliária; (iii) prestação de serviços de correspondente bancário.

15. Constatou que as autorizações de corretagem eram normalmente outorgadas pelas incorporadoras de maneira informal, não sendo formalizadas mediante Contratos de Prestação de Serviços; analisou a amostragem de contratos de associação firmados com corretores independentes, e concluiu que os corretores trabalharam de forma a caracterizar vínculo empregatício/contratual com a Autuada.

16. Relata que a fiscalizada foi intimada a informar: nome do corretor responsável pela venda do imóvel; nº do CPF e do CRECI do corretor de imóvel; o valor pago da comissão de venda ao corretor, porém não o fez, e o autuante arbitrou as bases de cálculo, mediante aferição indireta das remunerações às pessoas físicas que intermediaram as vendas das unidades imobiliárias, com base nos valores de comissão/premiação de vendas que estes receberam da fiscalizada e informados por ela nas Declarações de Informação sobre Atividades Imobiliárias - DIMOB, anos calendário 2010 e 2011:

Porém, no caso em análise, os valores aferidos como remunerações pagas às citadas pessoas físicas ficaram restritos aos valores da receita de intermediação de venda pagos à imobiliária Lopes Royal pelos serviços de alienação de imóveis prestados a diversas incorporadoras/construtoras, conforme dados por levantamento (lev) informados nas planilhas anexas.

(Fonte: ANEXO VI, Pág 1 a 261 - Planilhas BC TOTAL_AI IRPJ e REFLEXOS e BC TOTAL_AI IRPJ e REFLEXOS resultantes da Planilha Consolidada_DIMOB 2010 e 2011_LPS Brasília que deu origem as bases de cálculo lançadas nos LEV A2 a VC);

31.2 – fica demonstrado que o procedimento da aferição indireta se justifica e se sustenta nos princípios da legalidade, da razoabilidade, da proporcionalidade e da capacidade contributiva, com fundamento no art. 33, §§ 3º e 6º da Lei nº 8.212/91; no art 3, § único e no art. 20, inc III da Lei nº 6.530/78 e nos art. 1º o ao 3º, § único, do Decreto nº 81.871/78 combinados com o previsto na Tabela de Honorários extraída do site do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 8ª a Região (CRECI/DF), que a homologou após ser aprovada na Assembleia Geral Extraordinária do Sindimóveis/DF, em 22/11/96;

(ANEXO VI_Pág 262 a 264)

31.3 - dentre os diversos direitos e deveres enunciados na Tabela de Honorários, está prevista a divisão de comissão entre corretores e/ou empresa imobiliária em 50% para cada parte; e também constitui infração grave ao código de ética instituído pela Lei Federal nº 6.530/78 (que regulamenta a profissão de Corretor), a cobrança de honorários inferiores aos previstos nesta Tabela pelos profissionais corretores/consultores de imóveis. Então, no caso em foco, foi considerado como remuneração paga aos corretores e demais pessoas físicas o mesmo valor da comissão/premiação recebida pela empresa Lopes Royal e registrado na DIMOB 2010 e 2011 e na conta contábil acima mencionadas, logo, a remuneração devida aos corretores é igual a receita de intermediação de venda recebida pela imobiliária;

17. A Autuada esclareceu que: como regra geral, todos os pagamentos relativos a remunerações de corretagem são realizados pelo cliente comprador, diretamente a quem lhes faça jus. A corretora de imóveis pessoa jurídica emite nota fiscal em face deste (compreendendo sua remuneração), e o corretor de imóveis independente emite recibo (compreendendo sua remuneração).

Em casos excepcionais, é possível que a remuneração da imobiliária (total ou parcialmente) seja paga pela incorporadora. Nesses casos, a imobiliária emite nota fiscal apenas em face da incorporadora (quando esta assume o pagamento integral da remuneração devida à incorporadora (sic)); ou duas notas fiscais, uma em face da incorporadora e outra em face do cliente comprador (quando estes pagam, cada um, uma parcela da remuneração devida à imobiliária)

Em todos os casos, frise-se, a remuneração do corretor independente torna-se devida e é paga pelo cliente comprador dos imóveis.

18. Em diligência junto a compradores dos imóveis concluiu que estes entendiam que:

- a. a intermediação foi da Autuada; os corretores que os atenderam portavam crachás, camisetas e/ou cartões que os identificaram como representantes da Autuada; que lhes foram exigidos cheques diferentes para: sinal, comissão corretor, comissão demais membros da equipe; o fechamento da compra era em estande de venda da Autuada e/ou incorporadora, no local da obra, ou na sede da Autuada; o valor de compra e venda foi inferior ao da proposta de compra/venda e/ou tabela de preços com timbre da Autuada (que foram assinadas apenas pelo comprador e corretor autônomo), pois o primeiro incluiu as comissões;
- b. que foram cientificados de que, no exemplo descrito, em que o valor na tabela de vendas foi R\$557.766,00:

"(...) o valor que constará do contrato de promessa de compra e venda é de R\$ 543.264,08, em face da dedução da comissão de parte da corretagem no valor de R\$14.501,92. (2,6% do valor da tabela), que estou(amos) pagando por livre e espontânea vontade para o(a)s corretor(a)(es) de imóveis autônomo(s), sob a égide do art. 725 do Código Civil. O percentual da comissão de corretagem devido pela intermediação frutuosa e transparente do negócio, se encontra dentro dos limites permitidos pelo CRECI/DF (8ª Região) e contou com a minha aceitação. O valor constante do contrato será pago à REAL CELEBRATION ENGENHARIA LTDA, sem qualquer interferência ou participação do supracitado agente de corretagem.

- c. e que havia Recibo de Corretagem R\$13.603,91, assinado pelo corretor, com CRECI respectivo (mas que tal valor foi repartido com outros, inclusive com supervisor, cujo endereço coincide com o da Autuada)
- d. Recibo de Corretagem Provisório **R\$898,00**, da Autuada;
- e. memória de cálculo da área financeira da Autuada, que resultou nos cheques a serem emitidos: a) R\$24.511,08, sinal pago à incorporadora; b) R\$8.736,05, comissão para o corretor; c) **R\$2.013,54**, de comissão para Coordenador de Equipe; d) **R\$836,65**, premiação a coordenador de produto; **R\$2.077,68**, comissão para Diretoria LPS; **R\$1.088,00**, premiação mais taxa de cadastro para Lopes Real (Autuada) - excetuado o Sinal, a somatória dos cheques perfaz **R\$14.751,92**, que é a soma dos R\$14.501,92. (2,6% do valor da tabela, correspondentes ao Recibo de Corretagem do corretor e Recibo de Corretagem Provisório da Autuada), mais **R\$250,00** de taxa de cadastro (R\$50,00 para o corretor e R\$200,00, para a Autuada; resumindo:

Recebedor	R\$	Recibos
Corretor	8.736,05	13.603,91
Coord Equipe	2.013,54	
Coord de Produto	836,65	
Diretoria da Autuada	2.077,68	
Lopes Real (a Autuada)	1.088,00	898,00
Total/subtotal	14.751,92	14.501,91

Taxa de cadastro - corretor		50,00
Taxa de cadastro - Autuada		200,00
Total		14.751,91

19. Percebe-se, que parte era remuneração do Corretor e parte de terceiros e o restante a Diretoria e a Autuada - porém toda esta foi à conta do Corretor, que emitiu Recibo correspondente ao seu ganho e ao dos demais citados.

- a. **No exemplo supra, evidencia-se que R\$8.736,05 foi remuneração do Corretor e R\$2.850,19 de outros da equipe, R\$ 3.165,68, receita da Autuada e respectiva Diretoria; ou seja, a comissão foi dividida entre vários e o corretor (independente) os remunerou;**

20. À pág. 103, consta Memória de Cálculo Financeira, relativa a outra venda, onde a Comissão de Corretagem paga pelo comprador ao corretor autônomo foi no valor de R\$5.099,36; a NF de Serviços da Autuada foi R\$4.314,94, emitida para a construtora contratante da venda do imóvel, pela comissão que esta lhe pagou:

Recebedor	R\$	
Corretor	3.110,79	incluídos R\$60,00 de taxa de contrato
Coord Equipe	708,03	
Coord de Produto	294,19	
Diretoria da Autuada	730,58	
Lopes Real (a Autuada)	4.820,61	incluídos R\$190,00 de taxa de contrato
Total	9.664,20	incluídos R\$250,00 de taxa de contrato

- a. Neste exemplo, o pagamento feito pela incorporadora à Autuada foi de R\$4.314,94, contra a NF desta; a comissão do Corretor foi rateada entre o Corretor, o Coordenador de Equipe, o Coordenador de produto, Diretoria da Autuada e Autuada, aparentemente contra Recibo do Corretor; além disso foram cobrados R\$250,00, rateados como tabela supra, não constando que documento foi emitido.
- b. $R\$(5.099,36+4.314,94+250,00=9.664,30)$; o total de comissões recebidas foi a comissão paga pela construtora contra nota fiscal da Autuada; o restante, pago pelo comprador, foi rateado entre os diversos corretores.

21. O Autuante destaca que a obrigatoriedade de pagamento da comissão ao corretor pessoa física, pelo comprador, consta do item 5.1.2 do Contrato de Intermediação para Alienação de Unidades Habitacionais e Outras Avenças, firmado entre a construtora contratante e a Autuada, contratada; bem como no item 5.1.1, responsabilidade da contratante de pagar 2,2% à Autuada.

22. E analisou se o corretor e os "outros da equipe" caracterizavam vínculo empregatício com a Autuada:

- a. pelos depoimentos constantes no Relatório Fiscal, o Coordenador de Negócios nos anos autuados, era pessoa física, que recebia diretamente do financeiro da LPS (item 22.1, do Relatório Fiscal, págs. 87/89); a Coordenadora de Produto, titular de pessoa jurídica que emitia notas fiscais aos compradores (item 22.2,

págs. 89/90), trabalhavam como contratados exclusivos da Autuada; - o Autuante concluiu que se caracterizou vínculo empregatício;

- b. pelos depoimentos dos Corretores, pessoas físicas, (itens 23/24, págs. 90/91), de que, conclui ter se caracterizado vínculo laboral com a Autuada:

24.1 - uma ou mais vias dos documentos básicos emitidos na venda de imóvel (Pedido de Reserva e Proposta de Compra e Venda, Contrato de Promessa de Compra e Venda, Recibos de pagamento de sinal e de comissão, memória de cálculo...) e também o Contrato de prestação de serviço quando firmado entre as partes (Corretor e LPS) e o Recibo de Pagamento a Autônomo (RPA) normalmente ficava (am) sob o controle (posse e guarda) da imobiliária Lopes Royal e/ou da incorporadora/construtora e 01 via era entregue ao comprador do imóvel. Consequentemente, apesar de assinar praticamente todos os documentos, geralmente nenhuma via da maior parte dessa documentação era entregue aos corretores, principalmente o recibo de pagamento da comissão e o contrato de prestação de serviço, daí a dificuldade em apresentá-los ao Fisco;

24.2 - trabalhavam como corretor autônomo para a empresa LPS Brasília na venda de unidades imobiliárias (principalmente imóveis na planta) sob a sua responsabilidade, e que toda a documentação preenchida e assinada pelo corretor/comprador era entregue ao supervisor/coordenador de equipe e/ou diretor da LPS, que juntamente com a construtora/incorporadora analisavam tais documentos e somente após a assinatura do contrato de compra e venda entre as partes (construtora/incorporadora e o comprador), a tesouraria/área financeira da Lopes Royai entregava o(s) cheque(s) do pagamento da comissão de corretagem aos diversos integrantes das equipes de venda, aí incluídos os corretores de imóveis autônomos;

24.3 - prestavam serviços com exclusividade geralmente em stands de vendas ou na sede da imobiliária LPS Brasília com toda a infraestrutura para atendimento ao cliente e que também era obrigatório o cumprimento das escalas de plantões de venda assim como a participação em reuniões e treinamentos determinados pelos representantes da fiscalizada (coordenador/supervisor de equipe, gerente/diretor...). Informaram ainda que caso o corretor não acatasse as determinações poderia ser desligado do quadro das equipes de venda da imobiliária LPS Brasília, também conhecida como Lopes Royal;

24.4 - recebiam todo o material necessário utilizado na comercialização de imóveis, tais como tabelas de venda, blocos de proposta de compra e venda, recibos de corretagem, panfletos, folders, books, e-mail corporativo, etc e que normalmente utilizavam crachá e camiseta da empresa LPS;

24.5 - as comissões/premiações de venda eram definidas pelas construtoras/incorporadoras em conjunto com a imobiliária LPS

Brasília e que os percentuais/valores a serem pagos às partes dependiam do prazo, tipo, local... de cada empreendimento imobiliário a ser comercializado. Também mediante a apresentação do documento Memória de Cálculo da Área Financeira ficou demonstrado que a fiscalizada detinha o controle dos valores do sinal e da comissão/premiação/taxa de cadastro a serem pagos a cada um dos integrantes da intermediação imobiliária, com a discriminação de cada cheque emitido para pagamento do sinal è(...)

24 6 - esclareceram que todos os membros integrantes da área de comercialização de imóveis da LPS Brasília participavam das comissões/premiações e eram compostos da seguinte forma: cada grupo de Corretor tinha um Supervisor/Coordenador de equipe; cada Empreendimento tinha um Coordenador de produto; cada grupo de Coordenador de equipe tinha um Superintendente, atual cargo de Diretor de Operações, que por sua vez reportava-se ao Diretor Comercial e este à Diretoria Executiva da empresa. Na administração geral (Diretoria Executiva) da empresa LPS Brasília encontram-se os sócios Wildemir Antonio Demartini (Diretor Presidente e Responsável Técnico perante o CRECI) e Marco Antonio Moura Demartini (Diretor Administrativo) Também apresentaram a relação nominal de cada membro da equipe de venda à época.

23. Às págs. 862/867, consta Instrumento Particular de Parceria Comercial da Autuada com um Corretor, que tem por base a Lei nº 6.530, de 1978, já transcrita, o Decreto nº 81.871, de 1978 e resoluções não identificadas COFECI e CRECI-DF, de onde se extraem algumas cláusulas:

CLÁUSULA SÉTIMA: Concordam livremente as partes que a obrigação da PARCEIRA EMPRESA restringe-se a propiciar condições favoráveis às vendas do(a) PARCEIRO(A) COMERCIAL, na forma explicitada na CLAUSULA TERCEIRA, não oferecendo qualquer tipo de remuneração a(o) PARCEIRO(A) COMERCIAL, o(a) qual, na condição de autônomo(a), atenderá pessoalmente os Compradores, Promitentes-Compradores e Cessionários e apenas deles receberá as comissões referentes às intermediações devidamente concluídas e formalizadas sob a sua responsabilidade exclusiva e, ou, concomitante com eventuais outros parceiros comerciais, salvo se houver desistência, desfazimento de proposta, distrato amigável ou rescisão judicial entre as partes signatárias da compra e venda.

Parágrafo Primeiro: Em reverência à moral e à lealdade que devem nortear a parceria comercial avençada na presente data, não se admitirá a prática de concorrência desleal, que constitui crime nas hipóteses do art. 195 da Lei nº. 9.279/96, de modo que, a título exemplificativo, sempre que os consumidores procurarem a empresa por intermédio de telefone, e-mail, fax ou visita a stand ou à sede, não poderá o(a) PARCEIRO(A) COMERCIAL, pessoalmente ou por meio de terceiros corretores, vender a estas pessoas

imóveis não-disponibilizados por meio da PARCEIRA EMPRESA.

CLÁUSULA DÉCIMA: 0(A) PARCEIRO(A) COMERCIAL, na condição de profissional autônomo(a), poderá escolher previamente os horários dos plantões de venda dos quais pretende participar, podendo deles se ausentar e mesmo indicar outro colega com habilitação profissional, competência e idoneidade para tanto, sem qualquer ônus, necessitando apenas comunicar a PARCEIRA EMPRESA com razoável antecedência, de modo a assegurar a boa organização e a efetividade das vendas. Da mesma forma, não há restrições quanto a viagens pessoais, preservando-se apenas o dever de informar a PARCEIRA EMPRESA prévia e tempestivamente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Por questão de organização e estratégia de vendas o(a) PARCEIRO(A) COMERCIAL concorda em contar com o auxílio e a colaboração de outros colegas com reconhecido know-how na negociação e no fechamento de vendas imobiliárias, bem como com a experiente consultoria prestada por profissional (is) atuante(s) junto à PARCEIRA EMPRESA, sendo facultado que combine com qualquer dos mesmos, quando for o caso, a divisão ou o repasse de parte das comissões avençadas com os COMPRADORES e PROMITENTES COMPRADORES.

Parágrafo Primeiro: Por motivo de organização, planejamento e estratégia, com o objetivo de maximizar as vendas, a PARCEIRA EMPRESA reserva-se ao direito de convidar o(a) PARCEIRO(A) COMERCIAL a participar de grupos ou equipes de corretores autônomos com atuação em locais ou empreendimentos específicos, possibilidade que conta com a concordância deste.

24. No contrato supra não se identifica que o Corretor autônomo deva exclusividade à Autuada, com quem firma a parceria, ressalvado o parágrafo da clausula sétima, que se refere aos clientes que procuraram a Autuada, ou seja, o Corretor não pode se valer da carteira de clientes da imobiliária, com quem firmou a parceria.

25. No RV a Autuada destacou:

172. Destaque-se o nível de detalhamento e a precisão técnica da resposta dada pela empresa diligenciada. O conhecimento um pouco mais aprofundado sobre a dinâmica do mercado imobiliário faz com que logo se percebam estes aspectos. Destaca a empresa diligenciada que "o comprador assume, no ato da contratação, três diferentes obrigações: (a) o preço do imóvel, perante a incorporadora; (b) a verba de corretagem devida à imobiliária, pela ligação incorporadora-mercado; e (c) a verba de corretagem devida ao corretor independente, por ter-lhe proporcionado a compra (ligação comprador-incorporadora). Mais adiante, a empresa diligenciada confirma o que antecipou momentos antes: "os pagamentos são realizados pelo comprador (...) a verba de corretagem

devida ao corretor independente é paga diretamente ao corretor independente (...)".

26. Contrato de Corretagem:

5.1.1 - 2,2 % (dois vírgula dois por cento), valor este que será pago diretamente pelo CONTRATANTE após assinatura do contrato pelos Adquirentes e emissão da competente Nota Fiscal de Serviço pela CONTRATADA.

5.1.2 - 1,3 % (um vírgula três por cento) importância esta que integrará o preço da unidade na Tabela de Vendas, porém serão pagas pelos Adquirentes através de cheques nominativos aos corretores autônomos/coordenadores e recebidas a título de comissões individuais sobre as vendas realizadas. Tais valores sempre serão calculados à base de 1,3% (um vírgula três por cento) sobre o preço total de cada uma das unidades e deduzidos nos contratos de promessa de compra e venda das mesmas. Esses cheques ficarão em poder da CONTRATADA e somente serão entregues aos corretores/coordenadores após a assinatura do contrato por parte do cliente.

27. Nas diligências junto às incorporadoras/construtoras, estas confirmaram a informalidade na contratação, que contrataram a Autuada para intermediar as vendas das unidades imobiliárias, que a corretagem (entre 3,5% e 5%, sendo até 1,3% para o Corretor) é paga pelo comprador; que, a ligação incorporadora-mercado é feita pela imobiliária e a relação comprador-incorporadora é feita por corretores independentes; que as verbas são pagas a cada um deles em separado e cada um emite Nota Fiscal de Serviços ou Recibo; que a imobiliária pode às suas expensas, promover campanhas de premiação aos corretores autônomos e da Contratada (que é a Autuada); o corretor autônomo poderá contratar com o adquirente e cobrar até 1,3%, independente à contraprestação devida à Imobiliária; as despesas de propaganda e material para a venda são da Autuada; o direito de intermediação é em caráter de exclusividade para a Autuada e corretores que mantenham parceria com a mesma, até a quantidade estabelecida no contrato.

28. Destaca o Autuante:

44. E conveniente destacar que (...) se enfatizam as afirmações dos adquirentes de imóveis que não contrataram qualquer corretor e que este profissional já se encontrava nos locais de venda designados pela fiscalizada, se identificando como representante da LPS.

45. De acordo com a Lei nº 6.530, de 1978, e o 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 referida empresa vem atuando na comercialização de imóveis à revelia da legislação vigente, pois conforme se observa

nas declarações prestadas por ela à auditoria fiscal, não há envolvimento do corretor autônomo com a fiscalizada e esta se relaciona com construtora/incorporadora geralmente de forma verbal, o que não corresponde com a verdade dos fatos diante da documentação apresentada e dos esclarecimentos prestados tanto pelos compradores/corretores de imóveis quanto por algumas construtoras/incorporadoras diligenciadas.

46. Por outro lado, a ausência do contrato formal (apesar da imposição legal) não descaracteriza a relação de prestação de serviço entre o sujeito passivo e o corretor de imóvel, pois, para atuar sob a orientação, coordenação, supervisão e direção da empresa auditada, em suas dependências ou de terceiros autorizados (quiosques/estandes), utilizando toda a sua estrutura administrativa e operacional, é necessário o estabelecimento de alguma relação de trabalho, seja na condição de empregado ou de prestador de serviço autônomo. Mesmo que não haja qualquer tipo de contrato escrito de prestação de serviço de corretagem, sendo este de natureza consensual e bilateral, se considera celebrado pelo simples acordo de vontades e, no caso presente, o vínculo contratual entre corretor e imobiliária fica confirmado tanto pelo cumprimento do objeto pactuado com incorporadoras/construtoras para a comercialização de imóveis quanto pelos documentos e esclarecimentos prestados pelos compradores e corretores de imóveis diligenciados.

29. O Autuante também montou o seguinte quadro, onde se evidencia a composição do pagamento das comissões, e quem foi o pagador em cada caso.

QUADRO DEMONSTRATIVO: Dados oriundos dos documentos nas diligências realizadas em compradores/corretores de imóveis e em incorporadoras/construtoras

Item	Nome do Comprador do Imóvel (A)	Data da Compra (B)	Valor da Tabela de Venda: RS {C}	Valor da Proposta: RS (D)	Valor do Contrato: R\$ (E)	Diferença (F) = C-D	Valor Comissão LPS/PJ:R\$ (G) e% = G/C	Valor Comissão Corretores/PF: RS e % (H) e % = H/C	Valor Total Comissão: RS e % (I) = G + H	Empreendimento (J)
1	Izabel Maria Ferreira Braga	25.02.10	557.766,00	543.264,08	543.264,08	14.501,92	12.270,86 (2,20%)	14.501,92 (2,60%)	26.772,78 (4,80%)	Real Clebration Life Club/Aguas Claras-DF
2	Juliano de Oliveira Barbosa	21.08.10	514.820,00	490.108,64	490.108,64	24.711,36	12.216,20 (2,37%)	12.495,16 (2,43%)	24.711,36 (4,80%)	Art Life Design/Aguas Claras-DF
3	Frederico Viotti Ribeiro	27.02.10	160.714,00	156.535,44	156.535,44	4.178,56	3.535,01 (2,20%)	4.178,56 (2,60%)	7.713,57 (4,80%)	Real Clebration Life Club/Aguas Claras-DF
4	Daniela de Paula	04.07.09	142.859,18	139.144,84	139.144,84	3.714,34	3.142,90 (2,20%)	3.714,34 (2,60%)	6.857,24 (4,80%)	Paço Línea/Aguas Claras-DF
5	Vanessa Rosane R. Lima	01.11.10	218.080,00	207.612,16	207.612,16	10.467,84	5.079,08 (2,33%)	5.380,76 (2,47%)	10.467,84 (4,80%)	Taguá Life Center/Taguatinga Sul-DF
6	João Paulo R. Santana	11.09.10	270.386,00	257.407,47	257.407,47	12.978,53	5.880,90 (2,17%)	7.097,63 (2,63%)	12.978,53 (4,80%)	Essencial By Victoria/Guará II- DF

7	Manoel Pereira de Lima Júnior	30.13.11	859.993,00	805.813,44	805.813,44	54.179,56	nc	nc	54.179,56 (6,30%)	Res Jales Machad o/ Aguas Claras-DF
&	Neuza de Jesus S. de Paula	25.03.10	807.288,64	768.538,79	768.538,79	38.749,85	nc	nc	38.749,85 (4,80%)	Res. Riviera Noroeste/Noroeste Brasília-DF
9	Isaac Jesus da Silva	14.06.11	193.779,05	165.996,78	185.996,78	7.782,27	nc	nc	7.782,27 (4,02%)	Res. Villa di Fion/Samambaia-DF
1C	Maria de Lourdes G. Carneiro	08.06.10	125.200,00	119.190,40	119.190,40	6.009,60	nc	nc	6.009,60 (4,80%)	Res Villa Borghese/Samambaia-DF
11	Fernando Henrique V. Lacerda	08.01.10	152.749,00	145.417,05	145.417,05	7.331,95	nc	nc	7.331,95 (4,80%)	Res Borges Landeiro Garden/Ceilândia-DF
12	Carlos Gustavo C. Landim	01.03.11	638.115,00	621.364,48	631.364,48	16.750,52	13.879,00 (2,175%)	16.750,52 (2,625%)	30.629,52 (4,80%)	Res Bossa Nova/Noroeste Brasília-DF

30. Às págs. 1.624/1.626, o Autuante juntou a Tabela referencial de Comissões e Serviços Imobiliários, Resolução Cofeci nº 458/95, homologada pelo CRECI 8ª R:

- a. Venda de Imóveis Urbanos - 6 a 8%;
- b. Incorporação de Área Edificada (Hor ou Vert) - Venda de empreendimentos imobiliários, incluindo-se a organização e planejamento de vendas 6 a 8%; imóveis com financiamento - 7 a 9%;
- c. Divisão de comissão entre Corretores de Imóveis: Corretor de Imóveis e/ou empresa imobiliária de vendedor - 50%; Corretor de Imóveis e/ou empresa imobiliária de comprador - 50%; Corretor de Imóveis, em regime de co-participação com empresa imobiliária, na venda de imóveis de terceiros, somadas as comissões de captação e venda - 30%; Corretores de Imóveis de plantão de incorporação mínima - 25%; Corretagem de participação entre imobiliárias- 50%

2.1 POSICIONAMENTO DO CARF.

31. Na mesma ação fiscal foi lavrada autuação de Contribuições Previdenciárias, processo nº 10166.724556/2014-60, para os mesmos fatos geradores nos anos-calendário 2010 e 2011; esta foi objeto do Acórdão nº 2202-004.577, de 03 de julho de 2018, assim ementado:

IMOBILIÁRIA. CORRETOR DE IMÓVEIS. 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 prestam serviço, sendo que eventual acerto para a transferência daquele ônus a terceiro não afeta sua responsabilidade tributária, ante o disposto no art. 123 do CTN.

Voto

(...)

As alegações da recorrente principiam por buscar diferenciar a corretagem da prestação de serviços, com foco no art. 722 do Código Civil, e salientar que os corretores independentes não são seus prepostos, sendo associativa a relação instituída entre eles e a imobiliária.

Pois bem, reza o art. 11 da Lei nº 8.212/91 que a seguridade social é financiada, dentre outras fontes, por contribuições sociais das empresas, incidentes sobre a remuneração paga ou creditada aos segurados a seu serviço, bem como dos trabalhadores, incidentes sobre o seu salário-contribuição. Já no inciso V do art. 12 é assinalado ser segurado obrigatório, como contribuinte individual:

(...)

g) quem presta serviço de natureza urbana ou rural, em caráter eventual, a uma ou mais empresas, sem relação de emprego;

h) a pessoa física que exerce, por conta própria, atividade econômica de natureza urbana, com fins lucrativos ou não;

Note-se que a legislação previdenciária não alude à necessidade de existência de um contrato de prestação de serviços formalizado e restrito aos termos do art. 593 a 609 do Código Civil como pressuposto para a incidência das contribuições.

(...)

Então, ainda que o art. 722 do Código Civil tenha distinguido o conceito de corretagem da simples prestação de serviços, objetivando denotar as especificidades desse contratos, para fins previdenciários deve ser observado o sentido largo da expressão 'prestação de serviços'. Veja-se que o exercício da profissão de corretor de imóveis tem sua regulamentação específica na Lei nº 6.530/78, que prescreve no caput do seu art 3º:

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

(...)

Inegável que a atividade do corretor de imóveis se exprime, em sua própria definição, na realização de uma prestação de serviços, qual seja, exercer a intermediação de operações imobiliárias, a aproximação das partes envolvidas na compra e venda de imóveis.

E a qualidade de ser um contrato do tipo aleatório, no qual a remuneração percebida está vinculada a obtenção de um

resultado útil, não desfigura o caráter de contraprestação de serviços da comissão paga pelo contratante/tomador ao corretor de imóveis. (Grifou-se.)

32. Também, a CSRF, quanto às contribuições previdenciárias, tem se posicionado a favor do Fisco. Cite-se:

*Tipo do Recurso RECURSO ESPECIAL DO PROCURADOR
Data da Sessão 27/02/2018
Nº Acórdão 9202-006.519
Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias
Período de apuração: 01/01/2008 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.*

33. A Autuada, porém, obteve resultado favorável no processo referente a contribuições previdenciárias do ano-calendário 2008, julgado por Turma Ordinária do CARF e que foi objeto de Recurso Especial pela PFN, não admitido em 04/12/2014:

*Processo nº 10166.727550/201100
Recurso nº De Ofício e Voluntário
Acórdão nº 2403-002.508– 4ª Câmara / 3ª Turma Ordinária
Sessão de 19 de março de 2014
Matéria CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS
Recorrentes LPS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA
FAZENDA NACIONAL
ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS
Período de apuração: 01/04/2008 a 31/12/2008
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 ADIMPLEMENTO 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.
Recurso de Ofício Negado
Recurso Voluntário Provido
Crédito Tributário Exonerado*

34. E ainda na mesma ação fiscal do presente processo foi lavrada autuação relativa a exigência de Imposto sobre a Renda Retido na Fonte - IRRF sobre os pagamentos dos Corretores, processo nº 10166.724561/2014-72, fatos geradores nos anos-calendário 2010 e 2011, o julgamento pela Turma Ordinária foi favorável ao contribuinte, Acórdão nº 1401-002.069 de 19/09/2017:

IRRF. FALTA DE RETENÇÃO/RECOLHIMENTO. MULTA ISOLADA. NÃO CABIMENTO.

Não há fundamentos para exigir da Recorrente qualquer valor a título de IRRF, pois na situação fática versada nos autos não se trata de pagamentos a profissionais autônomos que tenham recebido por serviços prestados. A Recorrente não é contribuinte ou responsável tributária relativamente às obrigações principais ou mesmo IRRF. Razão pela qual, impossível dela exigir o pagamento do crédito tributário em questão.

Quanto a aplicação da multa prevista no inciso I do artigo 44 da Lei n.º 9.430/96, a que faz remissão o artigo 9º da Lei n.º 10.426/02, com as alterações constantes da Lei n.º 1.488/200, entendo que ela somente é aplicada quando exigida juntamente com o imposto.

35. (...)

Porém, no caso em análise, os valores aferidos como remunerações pagas às citadas pessoas físicas ficaram restritos aos valores da receita de intermediação de venda pagos à imobiliária Lopes Royal (Imobiliária LPS Brasília) pelos serviços de alienação de imóveis prestados a diversas incorporadoras e construtoras, conforme dados informados nas planilhas anexas, resultantes da Planilha Consolidada DIMOB 2010 e 2011_LPS Brasília que deram origem as bases de cálculo lançadas.

36. Voto, Mérito:

A acusação fiscal restringe-se a natureza da relação existente entre a Recorrente e os corretores independentes que a ela se associaram, isto porque, defende o fisco tratar-se de uma relação jurídica que envolve a prestação e a tomada de serviços, que por via de consequência geraria a obrigação de retenção do Imposto de Renda Fonte incidente sobre os pagamentos efetuados a título de remuneração em benefício dos corretores independentes.

(...)

Esse modelo de negócios adotado pela Recorrente se mostra perfeitamente legítimo, pois encontra amparo na legislação pertinente:

Código Civil Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.

Lei 6.530/78 Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1o As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito.

§ 2o O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis § 3o Pelo contrato de que trata o § 2o deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§ 4o O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3o da Consolidação das Leis do Trabalho CLT, aprovada pelo DecretoLei nº 5.452, de 1o de maio de 1943.

Tal modelo de negócios, foi inclusive referendado recentemente pelo STJ, em sede do julgamento do RESP 1.599.511, repetitivo com publicação em 06/09/2016, cuja ementa foi assim redigida:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICOIMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1.

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.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese.

III RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

REsp 1599511 / SP Relator(a) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144) S2 SEGUNDA SEÇÃO Data do Julgamento 24/08/2016 Data da Publicação/Fonte DJe 06/09/2016.

Portanto, feita a análise acima e considerada a análise trazida no Parecer do Professor Marco Aurélio Greco anexado aos memoriais, verifica-se que o modelo de negócios praticado pela Recorrente era perfeitamente possível, não havendo que se falar em simulação.

(...)

Não há fundamentos para exigir da Recorrente qualquer valor a título de IRRF, pois na situação fática versada nos autos não se trata de pagamentos a profissionais autônomos que tenham recebido por serviços prestados. A Recorrente não é contribuinte ou responsável tributária relativamente às obrigações principais ou mesmo IRRF. Razão pela qual, impossível dela exigir o pagamento do crédito tributário em questão.

37. Contudo, a PFN apresentou Recurso Especial, que foi admitido; o contribuinte apresentou suas contrarrazões, sendo esta a situação no momento, portanto, pendente de decisão definitiva.

2.2 JULGADO STJ.

38. Quanto ao julgado citado, do STJ, RESP 1.599.511, repetitivo com publicação em 06/09/2016, cabe transcrever o teor da análise realizada no respectivo voto:

Conclui-se, assim, neste item, que, no contrato tradicional de corretagem disciplinado pelo Código Civil, a obrigação de pagar a comissão ao corretor é, em regra, do incumbente (ou comitente), o qual, usualmente, no mercado imobiliário, é o vendedor, podendo, entretanto, ser transferida a outra parte interessada no negócio mediante cláusula contratual expressa no contrato principal. (Grifou-se.)

1.2. Da corretagem na compra e venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária:

Modernamente, a forma de atuação do corretor de imóveis tem sofrido modificações nos casos de venda de imóveis na planta, não ficando ele mais sediado em uma empresa de corretagem, mas, contratado pela incorporadora, em estandes situados no próprio local da construção do edifício de apartamentos.

O cenário fático descrito nos processos afetados é uniforme no sentido de que o consumidor interessado se dirige a um estande de vendas com o objetivo de comprar uma unidade autônoma de um empreendimento imobiliário.

No estande, o consumidor é atendido por um corretor previamente contratado pela incorporadora.

Alcançado êxito na intermediação, a incorporadora, ao celebrar o contrato de promessa de compra e venda, transfere para o promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem diretamente ao corretor, seja mediante cláusula expressa no instrumento contratual, seja por pactuação verbal ou mediante a celebração de um contrato autônomo entre o consumidor e o corretor.

Esse cenário fático, aliás, é condizente com o que foi apurado nas fiscalizações realizadas pela Receita Federal do Brasil, conforme se constata na manifestação escrita da FAZENDA NACIONAL, apresentada nos autos do REsp 1.551.591/SP, na condição de amicus curiae, abaixo transcrita:

8. Como a Receita Federal constatou em diversas fiscalizações, e como já mencionado alhures, há uma contratação prévia por parte da construtora, que repassa toda a intermediação, em caráter exclusivo, à imobiliária, a qual realiza os serviços contratados mediante seus colaboradores. A intermediação é realizada, portanto, em função dos interesses da construtora e os corretores da imobiliária contratada ficam a serviço da construtora, inclusive para coletar informações sobre futuros clientes.

9. Tanto é assim que, em várias ocasiões, a Receita Federal apurou que, somente após a concretização da venda, é celebrado um contrato de intermediação (de corretagem) que contém, geralmente, um anexo denominado 'Carta Proposta', em que estão relacionados os valores de comissão devidos pelo comprador aos corretores envolvidos na venda ou à imobiliária. Ressalte-se que, somente após a 'concretização' da venda, o comprador (pessoa física) assina o contrato com o corretor, do que se infere que esse contrato de intermediação seria apenas um termo de transferência de responsabilidade pelo pagamento dos serviços, contratados inicialmente pela construtora e, em grande parte, já finalizados (captação, orientação e convencimento do cliente).

10. Não se nega que ambos (construtora e comprador) acabam usufruindo dos serviços do corretor, mas, como alguns doutrinadores manifestam-se pelo entendimento de que os serviços devem ser pagos pelo contratante, a Receita Federal, em geral, autua as imobiliárias e construtoras pelo não faturamento de tais valores e pelo não pagamento das contribuições previdenciárias referentes aos corretores.

11. Seguem os auditores, o entendimento, por exemplo, de Orlando Gomes no sentido de que se “somente uma das partes haja encarregado o corretor de procurar determinado negócio, incumbe-lhe a obrigação de remunerá-lo”. E ainda, “entre nós, quem paga usualmente a comissão é quem procura os serviços do corretor” (GOMES, Orlando. Contratos. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 382). (fls. 1872 s., dos autos do REsp 1.551.951/SP)

Esse quadro fático sintetiza a prática usual do mercado imobiliário brasileiro da utilização da corretagem em benefício do vendedor, pois toda a atividade desenvolvida, desde a divulgação até à contratação, tem por objetivo angariar clientes para a incorporadora (promitente-vendedora).

39. Na situação dos autos, a LPS Brasília é contratada por construtoras/incorporadoras, a fim de organizar e efetuar as vendas das unidades imobiliárias. De acordo com jurisprudência citada, cabe ao incumbente, neste caso a construtora/incorporadora, pagar a comissão sobre as vendas efetuadas; o comprador efetua o pagamento à construtora/incorporadora, a qual, segundo alega a Autuada, lhe paga a comissão, em relação à qual, a Autuada emite Nota Fiscal de Prestação de Serviços; contudo, o comprador emite cheque em separado para pagamento aos membros da equipe de vendas, que são o corretor que atendeu o cliente, colocado pela Autuada no ponto de venda, portanto, não foi contratado pelo comprador a fim de pesquisar imóveis do seu agrado, mas o comprador é atendido por ele em nome da Autuada, e ainda Coordenador da equipe e Coordenador de produto; segundo os dois exemplos examinados, além deles, também recebem uma parte do valor da comissão paga pelo comprador, a Diretoria da Autuada e a Autuada.

3 Legislação.

40. A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamentou a profissão de Corretor de Imóveis, com as alterações vigentes a partir da data da publicação da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, art. 139:

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1º As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da

Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1o de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

4 Regime de apuração. Ano-calendário 2011.

41. A autuação foi lavrada no regime do lucro presumido, nos dois anos-calendário autuados, 2010 e 2011.

42. Para estes anos, vigia a redação dada pela Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, art. 46, para o art. 13 da 9.718, de 27 de novembro de 1998:

Art. 13. A pessoa jurídica cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

43. O Autuante explicou no Relatório Fiscal, item 31.3:

*31.3 - dentre os diversos direitos e deveres enunciados na **Tabela de Honorários**, está prevista a **divisão de comissão entre corretores e/ou empresa imobiliária em 50% para cada parte**; (...) Então, no caso em foco, foi considerado como remuneração paga aos corretores e demais pessoas físicas o mesmo valor da comissão/premiação recebida pela empresa Lopes Royal e registrado na DIMOB 2010 e 2011 e na conta contábil acima mencionadas, logo, **a remuneração devida aos corretores é igual a receita de intermediação de venda recebida pela imobiliária**;*

44. Assim, para apurar a receita bruta atribuída pelo Autuante à empresa, no ano 2010, cabe somar: a) os valores autuados, que correspondem às comissões pagas aos Corretores, que o autuante arbitrou como iguais aos valores das comissões que a Autuada recebeu (50% para os Corretores e 50% para a Autuada), informados no Dimob, com b) os valores das comissões que a Autuada informou como recebidos por ela, no mesmo Dimob, resultando, para o ano-calendário 2010;

	fonte: Dimob, págs. 1.369/1.623	Receita Bruta
1º trim/2010	10.667.530,00*2=	21.335.060,00
2º trim/2010	10.566.251,05*2=	21.132.502,10
3º trim/2010	6.786.529,24*2=	13.573.058,48
4º trim/2010	12.346.141,09*2=	24.692.282,18
Total		80.732.902,76

45. Evidencia-se que a Recorrente tem razão, ao apontar que a receita bruta da empresa considerada pelo Autuante extrapolou os limites do lucro presumido.

46. Como a legislação determinava que somente podem optar pelo regime, as empresas que no ano precedente tiveram receita bruta inferior a R\$48.000.000,00, resulta, de plano, que a autuação relativa ao ano-calendário 2011 deveria ter sido efetuada pelo regime do lucro real a que estaria sujeita a Recorrente, sendo ilegal a apuração pelo lucro presumido.

47. Pelo exposto, cabe o cancelamento da autuação relativa ao ano-calendário 2011.

5 Ano-calendário 2010. Mérito.

48. Verificou-se que a Autuada era contratada por empresas construtoras/incorporadoras, para a realizar as vendas das unidades imobiliárias vendidas.

49. A Autuada tem registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, assim como os Corretores que atuam junto aos compradores potenciais e que negociam a venda dos imóveis com estes.

50. A legislação vigente em 2010 e 2011, objeto das autuação, apenas determinava que as pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas e deverão possuir como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito; somente legislação vigente a partir de 2015, disciplinou a associação entre o corretor de imóveis e as imobiliárias, e mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário (desde que não caracterizado o vínculo empregatício), mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato e que tal contrato regulará como o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem.

51. O art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943:

Art. 3º - Considera-se empregado toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a empregador, sob a dependência deste e mediante salário.

52. Verificou-se que tanto a Autuada como os Corretores receberam comissões referentes às vendas efetuadas de imóveis, ou seja, a remuneração foi pelos resultados dos negócios fechados; não há comprovação de pagamentos de salários fixos pelo fato de ficarem os Corretores disponíveis para a Autuada; a tabela montada pelo Autuante e a análise das duas vendas deixaram claro que as comissões recebidas tanto pela Autuada como pelos Corretores, em última análise, saíram do bolso dos compradores, assim como todo o pagamento pela compra, sendo que:

- a. em alguns casos a Autuada recebeu a comissão da Incorporadora/Construtora que a contratou e os Corretores (o que negociou, mais o coordenador de produto e o coordenador da equipe) receberam o pagamento da comissão pelo comprador;
- b. em outros, tanto a Autuada como os Corretores foram pagos pelo comprador;

- c. em outros, a Autuada recebeu a comissão da Incorporadora/Construtora que a contratou, e recebeu também uma parcela do pagamento efetuado pelo comprador, enquanto os Corretores receberam do comprador;
- d. assim, conclui-se que a partilha das comissões foi definida para cada negócio, não sendo igual para todos os negócios.
- e. Eis que o art. 728 do Código Civil, Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002:

Art. 728. Se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.

53. O site do CRECI/DF informa, na presente data: fonte: <https://crecidf.gov.br/institucional/perguntas-e-respostas/>

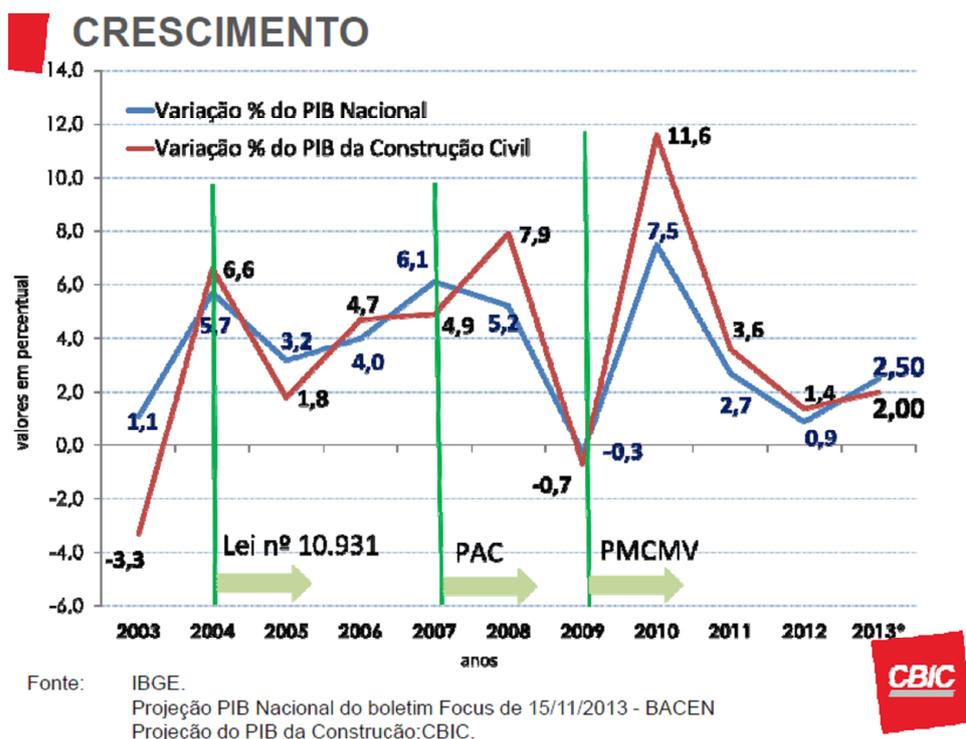
*Existe algum percentual mínimo de comissão legalizado?
A vigente Tabela Referencial de Comissões e Serviços Imobiliários, aprovada em Assembléia Geral Extraordinária do SINDIMÓVEIS/DF e homologada em Sessão Plenária do CRECI/DF, estabelece, para a venda de imóveis urbanos, remuneração equivalente a um mínimo de 6% e o máximo de 8%, calculados sobre o valor total da transação. Entretanto o percentual amplamente utilizado na remuneração do corretor é de 5%, atribuindo-se, para o caso específico de parceria com imobiliárias, percentual de 50% para cada parte. Por se tratar de Tabela Referencial, é permitida a negociação antecipada quanto a forma e montante da remuneração, observando-se, no entanto, que o valor acordado deve sempre compatibilizar os interesses das partes, preservando a importância e a responsabilidade que o exercício da profissão atribui ao corretor de imóveis.*

54. Como se vê, o percentual de comissão e a partilha da mesma é de livre negociação entre as partes envolvidas.
55. A atividade imobiliária tem tido desempenho bastante variável no País:

Construção Civil no Brasil

ANO	PIBpm BRASIL (em R\$ milhões)	VALOR ADICIONADO BRUTO - VABpb (em R\$ milhões)			TAXA REAL DE CRESCIMENTO (%)		PARTICIPAÇÃO DO VABpb CONSTRUÇÃO CIVIL	
		BRASIL	CONSTRUÇÃO CIVIL	INDÚSTRIA	BRASIL - PIBpm	CONSTRUÇÃO CIVIL - VABpb	VABpb TOTAL BRASIL (%)	VABpb INDÚSTRIA (%)
2000	1.179.482	1.021.648	56.364	283.321	4,3	2,0	5,5	19,9
2001	1.302.136	1.118.613	59.486	301.171	1,3	(2,1)	5,3	19,8
2002	1.477.822	1.273.129	67.219	344.406	2,7	(2,2)	5,3	19,5
2003	1.699.948	1.470.614	68.935	409.504	1,1	(3,3)	4,7	16,8
2004	1.941.498	1.666.258	84.868	501.771	5,7	6,6	5,1	16,9
2005	2.147.239	1.842.253	90.228	539.283	3,2	1,8	4,9	16,7
2006	2.369.484	2.034.421	96.287	584.952	4,0	4,7	4,7	16,5
2007	2.661.344	2.287.858	111.201	636.280	6,1	4,9	4,9	17,5
2008	3.004.881	2.556.305	128.206	698.939	5,1	8,2	5,0	18,3
2009	3.143.015	2.702.101	137.378	686.445	(0,2)	(6,3)	5,1	20,0

Fonte: IBGE



Fonte: Balanço Nacional da Indústria da Construção - 2013, CBIC- Câmara Brasileira da Indústria de Construção

56. Fonte: Empresa Junior Fundação Getúlio Vargas, em 2 de junho de 2016; fonte: <http://ejfgv.com/2016/06/02/setores-estao-beneficiados-sao-estao-sofrendo-crise/>:

***Imobiliária** Com muitas pessoas precisando diminuir seus gastos, um dos setores que mais sofrem frente à crise econômica é o imobiliário. Uma parte muito pequena da população pode gastar na compra de imóveis, tampouco trocá-los. A fraca movimentação deste mercado nos últimos anos, causada pela imensa diminuição da procura de imóveis e pelas rescisões contratuais, tem se agravado progressivamente.*

Segundo pesquisas, o número de tentativas para desfazer contratos de compra de imóvel em 2015 subiu 20% em relação a 2014. Este fato ocorre devido, além dos altos cortes de gastos que foram necessários para grande parte da população brasileira, pois uma grande parcela da população perdeu parte de sua renda, não podendo investir em um novo imóvel em um momento de tamanha instabilidade.

57. A legislação vigente a partir de 2015, veio de encontro à forma de atuação mediante a associação entre o corretor de imóveis e as imobiliárias, que já era praticada.

58. De fato, muitas vezes a legislação disciplina situações que se consolidaram, o que é o caso; dada a variabilidade do mercado imobiliário, e sendo desnecessários investimentos que, por exemplo, uma indústria (maquinário, edificações, estoques), ou mesmo um comércio (estoques, lojas) demandam, a atividade de comercialização de imóveis se caracteriza pela variabilidade de recursos humanos para cada momento econômico - se a imobiliária contratar como funcionários assalariados todos os corretores de que necessita em dado momento, em

momento seguinte, corre o risco de ter que incorrer em encargos trabalhistas decorrentes da dispensa destes funcionários, pois o mercado já não justifica tantas pessoas.

59. Daí resultou que o arranjo mediante associações entre os Corretores e as pessoas jurídicas imobiliárias, na qual dividem o trabalho e os ganhos resultantes das vendas concretizadas, é o mais vantajoso, dada a flexibilidade; as equipes de vendas são formadas e dissolvidas sem maiores formalidades.

60. O site do CRECI/DF esclarece:

Quando o Corretor de Imóveis não está atuando, o que deve fazer junto ao CRECI?

O Corretor de Imóveis é um profissional liberal, e como tal tem a prerrogativa de exercer suas atividades com autonomia e sem a necessidade de vínculo empregatício, o que torna impossível para o CRECI determinar ou constatar que ele está atuando em sua plenitude.

61. A decisão citada do STJ deixou claro que não há ilegalidade em o comprador pagar a comissão diretamente ao Corretor, desde que isso lhe seja esclarecido previamente; nos exemplos descritos nestes autos, evidenciou-se que esse esclarecimento é bastante tortuoso, pois, primeiramente, o comprador é informado do preço do imóvel (no qual está embutido o valor da comissão ao Corretor) e, quando do fechamento, toma conhecimento de que o preço efetivo do imóvel é menor e a diferença se trata de comissão ao Corretor - de qualquer forma, o comprador fecha o negócio ciente do total que irá desembolsar (que inclui a comissão); quanto à eventual futura apuração de um ganho de capital, se este comprador revender o imóvel, cabe esclarecer que o custo do imóvel será o preço efetivo do imóvel, acrescido da comissão ao Corretor, que pagou, desde que lhe seja fornecido o correspondente Recibo ou Nota Fiscal, o que segundo os autos, é feito.

6 Intimações. Procuradores.

62. Requer que as intimações e notificações relativas às decisões proferidas neste processo sejam encaminhadas aos seus procuradores, bem como sejam enviadas cópias à Impugnante.

63. A legislação que rege o procedimento administrativo fiscal, Decreto nº 70.235, de 1972, art. 23, e alterações, determina que far-se-á a intimação por via postal, telegráfica, por meio eletrônico ou por qualquer outro meio ou via, com prova de recebimento no domicílio tributário eleito pelo sujeito passivo, não havendo previsão de as intimações serem dirigidas a procuradores.

7 Conclusão

Voto por DAR provimento aos Recursos Voluntários e NEGAR ao Recurso de Ofício.

(assinado digitalmente)

Eva Maria Los

Processo nº 10166.724562/2014-17
Acórdão n.º **1201-002.487**

S1-C2T1
Fl. 31
