



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS**  
SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO

**Processo nº** 10166.727550/2011-00  
**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

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os membros do Colegiado: I) Por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso de Ofício. II) Por maioria de votos, em dar provimento ao recurso voluntário, por entender que não ocorreu pagamento indireto. Vencidos os conselheiros Paulo Maurício Pinheiro Monteiro e Carlos Alberto Mees Stringari (relator) que entenderam que houve a prestação do serviço e a remuneração dos empregados. Designado para redigir o voto vencedor o conselheiro Marcelo Magalhães Peixoto.

Carlos Alberto Mees Stringari

Presidente e Relator

Marcelo Magalhães Peixoto

Relator Designado

Participaram do presente julgamento, os Conselheiros Carlos Alberto Mees Stringari (Presidente), Elfas Cavalcante Lustosa Aragão Elvas, Ivacir Julio De Souza, Marcelo Magalhães Peixoto, Marcelo Freitas De Souza Costa e Paulo Mauricio Pinheiro Monteiro.

## **Relatório**

Trata-se de recurso de ofício e voluntário apresentados contra Decisão da Delegacia da Secretaria da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília, Acórdão 03-48.603 da 5ª Turma, que julgou a impugnação procedente em parte, conforme ementa abaixo transcrita.

*AIOP DEBCAD n.º 37.295.047-7 (PATRONAL)*

*37.352.722-5 (SEGURADOS)*

*AIOA DEBCAD n. 37.295.046-9 (CFL 68)*

*CONTRIBUIÇÃO PATRONAL SOBRE A FOLHA DE PAGAMENTO DOS SEGURADOS CONTRIBUINTES INDIVIDUAIS.*

*São devidas pela empresa e equiparadas as contribuições sociais incidentes sobre a remuneração paga aos segurados contribuintes individuais que lhes prestem serviços.*

*CONTRIBUIÇÃO DOS SEGURADOS CONTRIBUINTES INDIVIDUAIS.*

*A empresa é obrigada a arrecadar, mediante desconto das remunerações, e recolher à Seguridade Social, as contribuições dos segurados a seu serviço, conforme previsto nas Leis n.º 8.212/91 e n.º 10.666/93.*

*A alíquota de contribuição a ser descontada pela empresa da remuneração paga, devida ou creditada ao contribuinte individual a seu serviço, observado o limite máximo do salário-de-contribuição, é de onze por cento no caso das empresas em geral e de vinte por cento quando se tratar de entidade beneficente isenta das contribuições patronais, nos termos do § 26 do RPS aprovado pelo Decreto n.º 3.048, de 1999.*

*DESCONTO DA CONTRIBUIÇÃO DO SEGURADO*

*O desconto de contribuição e de consignação legalmente autorizadas sempre se presume feito oportuna e regularmente pela empresa a isso obrigada, não lhe sendo lícito alegar omissão para se eximir do recolhimento, ficando diretamente responsável pelo que deixou de*

*receber ou arrecadou em desacordo com a lei, nos termos do parágrafo 5º do art. 33 da Lei 8.212/91.*

#### *AFERIÇÃO INDIRETA*

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

#### *VERDADE MATERIAL E TIPICIDADE*

*A busca da verdade material pressupõe a observância, pelo sujeito passivo, do seu dever de colaboração para com a Fiscalização no sentido de lhe proporcionar condições de apurar a verdade dos fatos. O lançamento de acordo com as normas vigentes e regentes do tributo exigido atende integralmente o requisito da tipicidade da tributação.*

#### *PEDIDO GENÉRICO DE APRESENTAÇÃO DE PROVAS. PEDIDO DE JUNTADA DE DOCUMENTOS. PRECLUSÃO TEMPORAL.*

*A impugnação deve ser instruída com os documentos em que se fundamentar precluindo o direito de o impugnante fazê-lo em outro momento, salvo exceções previstas legalmente.*

*A prova documental deve ser apresentada na impugnação, precluindo o direito de o impugnante fazê-lo em outro momento processual.*

#### *INTIMAÇÃO DO ADVOGADO. FALTA DE PREVISÃO LEGAL. INDEFERIMENTO.*

*O domicílio tributário do sujeito passivo é o endereço fornecido pelo próprio contribuinte à Receita Federal do Brasil (RFB) para fins cadastrais.*

*Dada a inexistência de previsão legal, há que ser indeferido o pedido de endereçamento das intimações ao escritório do procurador.*

#### *OMISSÃO DE FATOS GERADORES EM GFIP.*

*Determina a lavratura de auto de infração, a omissão de fatos geradores previdenciários na declaração prestada pela empresa em GFIP, conforme art. 32, inciso IV, e § 5º, da Lei n.º 8.212/91.*

#### *RECURSO DE OFÍCIO.*

*Recorre-se de ofício sempre que a decisão exonerar o sujeito passivo do pagamento de tributo, juros e encargos de multa, em valor total superior a um milhão de reais.*

*MULTA. ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. RETROATIVIDADE BENIGNA.*

*Tratando-se de notificação decorrente do descumprimento de obrigação tributária principal não definitivamente julgada, aplica-se a lei superveniente, na ocorrência do pagamento, quando cominar penalidade menos severa que a prevista naquela vigente ao tempo de sua lavratura.*

*Impugnação Procedente em Parte*

*Crédito Tributário Mantido em Parte*

O lançamento e a impugnação foram assim relatadas no julgamento de primeira instância:

*Trata-se de crédito tributário, constituído em desfavor da empresa LPS - CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA, por intermédio dos seguintes autos de infração de obrigação principal: – AIOP DEBCAD 37.295.047-7, no valor de R\$ 7.735.017,04 (sete milhões setecentos e trinta e cinco mil e dezessete reais e quatro centavos), AIOP DEBCAD 37.352.722-5, no valor de R\$ 2.599.840,60 (dois milhões quinhentos e noventa e nove mil oitocentos e quarenta reais e sessenta centavos), relativos às contribuições previdenciárias devidas pela empresa, **parte patronal e parte dos segurados, respectivamente, incidentes sobre as remunerações dos contribuintes individuais (Corretores Imobiliários Autônomos)**, consolidados em 09/12/2011.*

*Faz parte, também, do presente processo o Auto de Infração de obrigação acessória:*

***– AIOA DEBCAD n. 37.295.046-9 (CÓDIGO DE FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - 68)**, no valor de R\$ 121.954,40 (cento e vinte um mil novecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos), por deixar de declarar fatos geradores de contribuições previdenciárias em GFIP, nas competências 04/2008 a 11/2008, conforme tabela no Relatório Fiscal às fls. 185/186.*

***DOS AUTOS DE OBRIGAÇÃO PRINCIPAL (AIOP) DEBCAD - 37.295.047-7 e 37.352.722-5.***

*Os fatos geradores objeto dos presentes lançamentos se referem aos pagamentos efetuados aos corretores de imóveis autônomos (contribuintes individuais), cujos valores foram arbitrados em decorrência da não apresentação de documentos e esclarecimentos, referente aos meses de 04/2008 a 12/2008.*

*A fiscalização efetuou a verificação nas DIMOB transmitidas e nas GFIP/SEFIP transmitidas antes do início do procedimento fiscal, conforme fls. 162 e 163 e constatou que não estão contemplados na folha de pagamento e na GFIP/SEFIP o profissional competente para a execução da transação imobiliária (CÓD. CBO – 03546 -Corretores de imóveis). Dessa forma, intimou a empresa por meio dos TIPF – Termo de Início de Procedimento Fiscal nos dias 24/02/2011 e 20/04/2011 para discriminar os segurados contribuintes individuais que prestaram serviços nas intermediações imobiliárias, sendo informados pela empresa que não há contratos de prestação de serviços com os corretores pessoas físicas porque os corretores não prestam serviços à LPS Brasília.*

*Diante desta afirmação, o Auditor Fiscal promoveu a técnica de auditoria denominada CIRCULARIZAÇÃO junto aos adquirentes das unidades imobiliárias (Circularização é um dos procedimentos de auditoria fiscal promovido por meio de diligências fiscais autorizadas em MPF, que tem por finalidade a obtenção de informações e provas sobre fatos geradores e bases de cálculo relacionado ao contribuinte sob procedimento fiscal), conforme demonstrado no Relatório Fiscal às fls. 164 a 182.*

*Comprovada a verdadeira relação entre os corretores de imóveis e a imobiliária LOPES & ROYAL, o fato gerador das contribuições lançadas se constitui na prestação de serviços de intermediação imobiliária para Pessoa Jurídica mediante pagamento de comissão a título de remuneração.*

*Os protagonistas que compõem o fato gerador são:*

- a) a empresa tomadora de serviços LPS Brasília Consultoria de Imóveis Ltda, que se utiliza dos serviços dos corretores de imóveis para a "conclusão da intermediação imobiliária";*
- b) o corretor de imóveis, segurado obrigatório do RGPS - Regime Geral de Previdência Social - contribuinte individual, que presta serviços à LPS Brasília Consultoria de Imóveis mediante remuneração;*
- c) a comissão imobiliária, que se constitui a remuneração do corretor de imóvel e base de cálculo da contribuição previdenciária, que é pago pela LPS Brasília consultoria de Imóveis indiretamente, destacando do valor da transação imobiliária pago pelo adquirente e repassando ao corretor*

*A remuneração de cada corretor imobiliário identificado foi somada, por competência, para possibilitar a observância do limite máximo do salário de contribuição por segurado. As transações imobiliárias para as quais a LOPES E ROYAL não forneceu o nome dos corretores foram consideradas isoladamente; neste caso, o limite máximo foi aplicado por transação.*

*O lançamento foi efetuado de acordo com os seguintes levantamentos, que representam agrupamentos de informações que regem o cálculo das contribuições previdenciárias, identificando a fonte da coleta dos dados (p.ex.: folha de pagamento, contabilidade, reclamatória trabalhista, entre outros), a natureza (p.ex.: solidariedade, aferição indireta, apropriação indébita, entre outros), as alíquotas incidentes sobre as bases de cálculo, o período de incidência, o quantum tributável e a (s) contribuição (ões) devida (s):*

**DEBCAD 37.295.047-7**

*O referido Auto de Infração corresponde às contribuições previdenciárias devidas pela empresa, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o total das remunerações pagas ou creditadas a qualquer título, no decorrer do mês, aos corretores imobiliários que, prestando serviços à empresa como autônomo, configura-se SEGURADO OBRIGATÓRIO do RGPS - Regime Geral de Previdência Social, na qualidade de SEGURADO CONTRIBUINTE INDIVIDUAL. O valor lançado está identificado no Discriminativo de Débito - DD, conforme abaixo:*

**LEVANTAMENTO: C1 - CONTR EMPRESA ATE NOV 2008** – corresponde à remuneração dos corretores de imóveis - Base de cálculo da Contribuição Previdenciária - devida pela Empresa, referente às competências de **abril/2008 a novembro/2008**. Multas regidas pela Lei 8.212/91 **ANTES** da vigência da pela MP nº 449/2008 (D.O.U de 04/12/2008) convertida na Lei nº 11.941/2009 (D.O.U de 28/05/2009);

**LEVANTAMENTO: C5 - CONTR EMPRESA DEZ 2008** – corresponde à remuneração dos corretores de imóveis - Base de cálculo da Contribuição Previdenciária - devida pela Empresa, referente à competência **dezembro/2008**. Multas regidas artigos 32-A, 35 e 35-A da Lei nº 8.212/1991, incluídos pela MP nº 449/2008.(D.O.U de 04/12/2008) convertida na Lei nº 11.941/2009 (D.O.U de 28/05/2009).

**DEBCAD 37.352.722-5** Este Auto de Infração se refere a contribuição do segurado contribuinte individual correspondente a 20% sobre o seu salário de contribuição, observado o limite máximo, que de 01/04/2008 a 31/12/2008, foi de R\$ 3.038,99 (três mil e trinta e oito reais e noventa e nove centavos). As transações imobiliárias para as quais a LOPES E ROYAL não forneceu o nome dos corretores foram consideradas isoladamente; neste caso, o limite máximo foi aplicado por transação.

*A fiscalização informa no Relatório Fiscal que não cabe a redução do valor da contribuição do segurado condicionada à prestação de serviços a pessoa jurídica com o regular recolhimento da Contribuição Previdenciária patronal ou a declaração em GFIP/SEFIP, pois, no presente caso, os*

*segurados corretores imobiliários e as suas respectivas remunerações não foram declarados à Previdência Social por meio de GFIP/SEFIP, bem como a empresa não cumpriu a obrigação de recolher a sua contribuição, incidente sobre a remuneração dos corretores de imóveis em questão. A multa pelo descumprimento de informar à Previdência e os respectivos tributos estão sendo cobrados no presente procedimento fiscal. O valor lançado está identificado no Discriminativo de Débito - DD, conforme abaixo:*

**LEVANTAMENTO: C3 - CONTR SEGURADO ATE NOV 2008** – *corresponde à contribuição Previdenciária devida pelos segurados Contribuintes Individuais (Corretores imobiliários Autônomos), arrecadada pela Empresa na forma estabelecida pelo Artigo 4º da Lei 10.666/2003, referente às competências de **abril/2008 a novembro/2008**. Multas regidas pela Lei 8.212/91 ANTES da vigência da pela MP nº 449/2008. (D.O.U de 04/12/2008) convertida na Lei nº 11.941/2009 (D.O.U de 28/05/2009);*

**LEVANTAMENTO: C6 - CONTR SEGURADO DEZ 2008** – *corresponde à contribuição Previdenciária devida pelos segurados Contribuintes Individuais (Corretores imobiliários Autônomos), arrecadada pela Empresa na forma estabelecida pelo Artigo 4º da Lei 10.666/2003, referente à competência dezembro/2008. Multas regidas artigos 32-A, 35 e 35-A da Lei nº 8.212/1991, incluídos pela MP nº 449/2008. (D.O.U de 04/12/2008) convertida na Lei nº 11.941/2009 (D.O.U de 28/05/2009).*

*Para fins de discriminação no Relatório de Lançamentos foram utilizados dois códigos de Lançamento para compor a contribuição de 20%:*

**D11 – CONTRIBUIÇÃO 11% CONTRIBUINTE INDIVIDUAL** – *Corresponde alíquota de contribuição a ser descontada pela empresa da remuneração paga, devida ou creditada ao contribuinte individual a seu serviço, observado o limite máximo do salário-de-contribuição;*

**D09 – CONTRIBUIÇÃO 9% CONTRIBUINTE INDIVIDUAL** – *Corresponde à complementação da Obrigação Previdenciária em face ao descumprimento das obrigações previdenciárias à cargo da Empresa tomadora de serviços.*

#### **DO ARBITRAMENTO**

***O Relatório Fiscal informa, ainda, que, como ficou provado que os corretores prestam serviços para a LOPES & ROYAL e que a empresa dispõe da relação dos corretores de imóveis e respectivas remunerações, mas não os apresentou à Receita Federal, optando por assumir o risco de omitir e negar a sua relação com os corretores de imóveis, e que por este motivo deixou de LANÇAR NA SUA CONTABILIDADE O PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO dos corretores de imóveis bem como recusou-se a ATENDER À INTIMAÇÃO***

*FISCAL para discriminar todos os segurados corretores imobiliários a seu serviço e as respectivas remunerações; e Considerando que a Auditoria Fiscal não dispõe da identificação dos corretores e dos valores necessários para apuração da comissão de venda para todas as transações imobiliárias, a BASE DE CÁLCULO da Contribuição Previdenciária foi apurada por arbitramento, na forma autorizada no artigo 33 da Lei 8.212/1991, cabendo à empresa o ônus da prova em contrário (§ 6º do referido artigo 33).*

*O critério adotado para o arbitramento consta do item 6.2 do Relatório Fiscal e os valores das comissões apuradas estão discriminados na planilha do arquivo ANEXO I – BASE DE CÁLCULO, que compõem os argumentos e provas do lançamento fiscal.*

#### **DA MULTA A PARTIR DE NOVEMBRO DE 2008**

*A partir da edição da Medida Provisória 449/2008 (convertida na Lei nº 11.941, de 2009), a multa em lançamento de ofício sobre a totalidade ou diferença das contribuições previdenciárias, simultaneamente nos casos de falta de recolhimento, de falta de declaração e no de declaração inexata, passou a ser regido pelo art. 44 da Lei 9.430/96. A multa prevista no art. 44, inciso I, é única, no importe de 75%, e visa apenas, de forma conjunta, tanto o não pagamento (parcial ou total) do tributo devido, quanto a não apresentação da declaração ou a declaração inexata.*

#### **DUPLICAÇÃO DA MULTA A PARTIR DE NOVEMBRO DE 2008**

*Ainda de acordo com o Relatório Fiscal em seu item 8.2 (fls. 183), a LPS Brasília Consultoria de Imóveis incorreu nas hipóteses da **qualificação da multa pelas razões a seguir discriminadas:***

*\_ o Sujeito Passivo utilizou-se dos serviços dos corretores imobiliários efetuando a remuneração destes de maneira indireta, por meio de terceiros, omitindo sua relação jurídica com o corretor de imóvel;*

*\_ o valor destacado da transação imobiliária para remunerar o corretor imobiliário **não é contabilizado ou declarado** pelo Contribuinte que se exime das obrigações previdenciária e tributária;*

*\_ o Sujeito Passivo detém as informações dos corretores imobiliários porque é o proprietário dos formulários utilizados nas transações imobiliárias e embora intimado, **não informou à autoridade fiscal;***

*\_ o Sujeito Passivo detém a relação dos corretores de imóveis porém não atendeu às intimações para relacionar os corretores*

*de imóveis. Prova disto é que parte dos corretores compuseram a DIMOB (CTR. 24.95.66.59.86 transmitida em 26/02/2010), bem como nos formulários "PROPOSTA DE COMPRA COM RECIBO DE SINAL";*

*\_ o Sujeito Passivo substituiu a DIMOB com o valor de venda real e com o nome dos corretores por outra DIMOB com o valor de venda a menor somente para omitir o valor destacado para o pagamento da comissão do corretor.*

*\_ o Sujeito Passivo repetiu inúmeras vezes que os adquirentes haviam contratado os corretores de imóveis, mesmo depois que foi cientificado de que a Auditoria Fiscal havia buscado informações junto aos adquirentes;*

*A atitude da empresa **retardou** o conhecimento do fato gerador e das bases de cálculo, porque a autoridade fiscal foi obrigada a buscar a verdade dos fatos por meio de Diligência Fiscal, junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.*

*Dessa forma, foi aplicada a qualificação da multa, com a duplicação prevista no parágrafo primeiro do Art. 44 da Lei 9.430/1996, resultando a multa de 150%.*

***DO AUTO DE INFRAÇÃO DE OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA – AIOA DEBCAD n. 37.295.046-9 (CODIGO DE FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - 68)***

*Este auto de infração foi aplicado tendo em vista que os fatos geradores das contribuições previdenciárias cobradas nos AIOA DEBCAD -37.295.047-7 e 37.352.722-5 não foram informados à Previdência Social por meio de GFIP / SEFIP - Guia do FGTS e Informações à Previdência Social, caracterizando, assim, descumprimento de obrigação legal prevista no art. 32, IV, da Lei n. 8.212/91.*

*A multa aplicável à esta infração tem sua capitulação legal no art. 284, inciso II, do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto n. 3.048, de 6 de maio de 1999, acompanhado do art. 283, que estabelece os valor mínimo aplicado no cálculo da multa, e do Inciso I do Art. 284 que estabelece o limite máximo do valor da multa.*

*A legislação tributária para a matéria menos severa é Lei 8.212/91, regulamentada pelo Decreto 3.048/99, cujo valor da multa acessória somado à multa de mora vigente (24%) monta a R\$ 1.386.242,45 (um milhão trezentos e oitenta e seis mil duzentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos), que é menor do que a multa de mora estabelecida no inciso I do artigo 44 da Lei 9.430/96, (75%), apurado em R\$ 3.950.900,15 (três milhões novecentos e cinqüenta mil e novecentos reais e quinze centavos).*

***Informa, ainda, a fiscalização, que a prática adotada para as transações comerciais praticadas pela empresa e identificadas no procedimento fiscal produz os seguintes efeitos negativos:***

***\_ Diminui o valor da contribuição previdenciária;***

*\_ Diminui o valor do tributo incidente sobre o faturamento, porque nem o incorporador nem a imobiliária contabilizam o valor destacado para o pagamento da comissão;*

*\_ Não permite o reconhecimento da filiação no RGPS - Regime Geral de Previdência Social dos corretores de imóveis;*

*\_ Não permite o efetivo controle e rastreio do dinheiro pago para comissão, porque não é contabilizado, não compõe o valor do contrato de compra e venda, não é incluído no valor do registro do imóvel e, por estas razões e usualmente, o adquirente também não soma à sua declaração de bens;*

*Dessa forma, os fatos relatados podem caracterizar, em tese, crime contra ordem tributária, previsto nos arts. 1º e 2º da Lei 8.137/1990, razão pela qual, por dever de ofício, foi expedida a RFFP - Representação Fiscal para Fins Penais à qual serão anexados todos os documentos e provas do procedimento fiscal.*

#### **DA IMPUGNAÇÃO**

*A atuada apresentou impugnação tempestiva em 11/01/12 (fls. 2782/2837), anexando a documentação de fls. 2.839/2.841, que comprovam a capacidade postulatória dos advogados que a assinam, e alega, em apertada síntese:*

#### **DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR**

*Que os segurados contribuintes não estiveram a serviço da impugnante, sendo, portanto, inaplicável o art. 4º da Lei 10.666/03.*

*Que, o Corretor Autônomo atua mais como um cliente do que como um prestador de serviços para a impugnante, pois este está a serviço de um comprador, sendo a impugnante mera intermediária na corretagem envolvendo a compra e venda de imóvel, beneficiando-se indiretamente com o trabalho do corretor.*

*Que os corretores autônomos não recebem qualquer remuneração paga pela Impugnante, nem pelos clientes desta. A impugnante aufere remuneração paga por seus clientes vendedores, conforme nota fiscal de corretagem, enquanto que os corretores autônomos são remunerados por seus clientes compradores, conforme recibos apresentados.*

*Que não há no processo nenhuma prova direta da ocorrência do fato gerador da contribuição previdenciária, ou seja, do pagamento da remuneração aos Corretores Autônomos como retribuição por serviços prestados.*

#### **DA IMPROCEDÊNCIA DAS ILAÇÕES DECORRENTES DA CIRCULARIZAÇÃO**

*Alega que a autoridade fiscal, ao utilizar-se de expediente inusitado na tentativa de melhor aparamentar os Autos de Infração, selecionou, "por amostragem", adquirentes de unidades imobiliárias cujas vendas tiveram contato com a participação da Impugnante para, então, fazer-lhes diversas perguntas e solicitar a apresentação de documentos.*

*Entretanto, tais "depoimentos" não se mostram aptos a configurar prova hábil e idônea de qualquer fato, em razão da ausência, no relatório fiscal, da indicação dos critérios estatísticos utilizados para a "seleção" dos compradores entrevistados.*

*Que, ao contrário do que parece pensar a autoridade fiscal, amostragem não é um procedimento intuitivo. Existem métodos a partir dos quais, segundo a **ciência da estatística**, pode-se obter uma conclusão a partir de uma amostra, e aplicá-la para toda a população.*

***Que o relatório fiscal aponta que a Impugnante teria intermediado 3.761 operações em 2008, e 5.670 operações em 2009, o que totalizaria 9.431 operações. Para examinar todas estas, a autoridade fiscal selecionou 30 operações, ou seja, uma amostra de irrisórios 0,32%.***

*Deve, portanto, ser considerada inidônea a prova produzida por meio da chamada "circularização", consistente na tomada de depoimentos de compradores de unidades imobiliárias.*

*Que, remuneração é a retribuição compulsória pelo serviço prestado, tendo como traço característico a sua obrigatoriedade. Decorre disso, portanto, que a prestação de serviços é atividade obrigatória, ou seja, caracteriza-se pela assunção, pelo prestador de serviços, da obrigação de fazer algo. É esse traço, precisamente, que falta no caso em tela: os Corretores Autônomos não assumem a obrigação, perante a Impugnante, de prestar serviços (até porque não querem: desejam, diversamente, explorar a própria atividade). Disso decorre a inexistência de remuneração no cenário em exame, seja porque a Impugnante nada paga aos Corretores, seja porque eles jamais estão obrigados a fazê-lo. Daí ser impossível a configuração dos fatos geradores das obrigações tributárias objeto dos Autos de Infração.*

*Dessa feita, improcedem as conclusões n° 1 e 2 do relatório fiscal, as quais devem ser rechaçadas pelos Senhores Julgadores.*

*Não há, nos autos prova alguma no sentido de que o Corretor Autônomo estaria obrigado a prestar os serviços compromissados, como ocorre em uma relação de prestação de serviços.*

***O fato de alguns dos formulários utilizados na operação de compra e venda apresentarem o logotipo da Impugnante não evidencia nada além da circunstancia - natural ao modelo de negócios em exame - de que, na hora do fechamento do negócio, estão presentes dois corretores, em condição de cooperação (coordenação horizontal), não subordinação***

*(coordenação vertical): o corretor de compra (o Autônomo), e o corretor de venda (a Impugnante). A Impugnante, detentora de uma estrutura da qual não dispõe o Corretor Autônomo, permite a este, que se utilize de seu espaço físico, de formulários por ela padronizados e confeccionados, etc.*

*O pagamento de remuneração pela impugnante não foi comprovado, pois não se verifica a prática de repasse de valores pela impugnante aos corretores autônomos, nem o pagamento de quaisquer quantias pelos clientes da impugnante. Requer, dessa forma, a improcedência da conclusão nº 3 do relatório fiscal.*

### **QUESTÕES SUBSIDIÁRIAS**

#### **Conclusões da Fiscalização**

*A impugnante alega que as conclusões da auditoria são irrelevantes e desprovidas de substâncias. Discorre sobre os procedimentos da fiscalização, afirmando que a autoridade fiscal não concluiu nada que pudesse indicar, com liquidez e certeza que os Corretores Autônomos prestaram serviços à Impugnante e que a mesma tenha pago ou creditado remuneração aos corretores.*

#### **Da Reintimação Fiscal**

*Afirma a Impugnante que, em momento algum, deixou de apresentar os documentos e informações solicitados. Ocorre que não poderia apresentar informações sobre fatos que nunca existiram, nem documentos que comprovassem o que apenas nos confins da imaginação da autoridade fiscal poder-se-ia vislumbrar.*

*Que a negativa em oferecer essas formações não seria estratégia; que não houve má vontade da Impugnante; apenas não poderia, aquela informar sobre algo que não existe. Esse aspecto, adiante-se, foi invocado pela autoridade fiscal como fundamento para o agravamento da multa de ofício; mas essa circunstância, ainda que configurada, não poderia dar azo àquela consequência.*

#### **Ilegalidade do Arbitramento**

*A impugnante questiona o fato de na legislação citada pela autoridade fiscal constar a redação do art. 33 § 3º, da Lei nº 8.212/91, anterior à edição da Medida Provisória nº 449/08.*

*De acordo com o contribuinte o art. 201, § 3º do Decreto nº 3.048, de 6 de maio de 1999, que identificou os parâmetros a serem observados para a quantificação da base de*

*cálculo das contribuições previdenciárias incidentes sobre a remuneração. Contudo, entende não ser possível a aplicação do dispositivo, uma vez que a autoridade fiscal não identificou quais os contribuintes individuais prestaram serviço à empresa.*

*Alega que a legislação previdenciária não prevê a adoção da tabela de honorários, conforme utilizada pela fiscalização, para aferir a base de cálculo. Desse modo, é incontestável a ausência de base legal para o procedimento.*

*Que, no caso presente, a autoridade fiscal poderia, se quisesse e não achasse muito trabalhoso, utilizar-se de um método que não seria tão indireto assim: poderia ter expandido a tal circularização para todas as 9431 operações fiscalizadas entre 2008 e 2009. E, assim fazendo, a autoridade fiscal, ao menos, colheria informações baseadas em documentos, não em raciocínios mirabolantes nunca imaginados pelo legislador. De modo que, evidenciado o indecoroso grau de discricionariedade que caracteriza o arbitramento, o qual poderia ter sido substituído por uma aferição quase direta" (via circularização), deve ser considerada ilegal a base de cálculo dos Autos de Infração.*

#### ***Inconsistências específicas do Arbitramento***

*Caso o arbitramento perpetrado pela autoridade fiscal não seja rejeitado em razão da inobservância dos preceitos legais pertinentes, deve-se notar que os critérios utilizados não se mostram consistentes.*

*Às fls. 23 e 24 do relatório fiscal, a Autoridade Fiscal apresenta os métodos que teriam sido utilizados para o pretendido arbitramento. O exame desses métodos se mostra bastante dificultoso, em razão da redação lacunosa e imprecisa utilizada pela autoridade fiscal.*

*Que, além de não se compreender plenamente o que passou pela cabeça da autoridade fiscal quando da concepção dos métodos de arbitramento descritos no relatório fiscal, não há, quer seja no relatório fiscal, quer seja em seus anexos, a demonstração dos motivos que teriam levado a autoridade fiscal a aplicar, para cada operação imobiliária, a metodologia que aplicou.*

*De acordo com o § 6º do artigo 33 da Lei nº 8.212/91, a aferição indireta inverte o ônus da prova, passando a ser do contribuinte o encargo de demonstrar a incorreção da assunção fiscal. A inversão do ônus da prova é expediente muito excepcional, sendo certo que dele não pode decorrer cerceamento ao direito de defesa do contribuinte. Isto é, pode haver a inversão do ônus da prova desde que o contribuinte tenha plenas condições, em tese, de provar o contrário.*

*Enfim, por todos os esses motivos, constata-se a ilegalidade da aferição indireta propugnada pela autoridade fiscal. Há dúvida bastante razoável sobre o valor indiretamente aferido, e uma*

*prova (negativa) em sentido contrário seria de impossível produção.*

#### ***Dedução de 9% do salário-de-contribuição***

*Dispõe que, subsidiariamente, caso as razões acima já não tenham determinado o cancelamento integral do Auto de Infração, é de se levar em conta que alíquota aplicável, no caso da contribuição do segurado, é a de 11%, não a de 20%, como propôs a autoridade fiscal.*

*Que a autoridade fiscal afirmou que a dedução de 45% da contribuição devida pela Impugnante, limitada a 9% do salário de contribuição não seria aplicável, in casu, porque não teriam sido as contribuições declaradas. Esse entendimento é equivocado, pois, de acordo com o § 4º do artigo 30 da Lei nº 8.212/91, inexistente qualquer limitação temporal quanto à declaração dos montantes devidos, nem discriminação sobre quem, e de que modo, deveria realizar essa declaração.*

*A idéia de declaração, inscrita no § 4º acima citado, refere-se a débito conhecido pelo Fisco, o que, indiscutivelmente, ocorre no caso do lançamento de ofício.*

*Deveria, portanto, a autoridade fiscal, no caso vertente, ter observado a regra aqui comentada, aplicando, quando muito, alíquota de 11% para quantificar o pretense crédito tributário.*

#### ***Incorreta aplicação da penalidade punitiva - Competências 04/2008 a 11/2008***

*Alega que, quanto aos fatos geradores relativos às competências compreendidas entre 04/2008 e 11/2008, a autoridade fiscal aplicou apenas multa de mora, nos termos do artigo 35 da Lei nº 8.212/91. Tal procedimento, contudo, não pode prosperar, pois o referido artigo 35 teve sua redação alterada pela Lei nº 11.941/09.*

*Como se vê, em razão do princípio da retroatividade benéfica, se fosse aplicável alguma multa de mora à Impugnante, seria a multa de 20%, prevista no artigo 61 da Lei nº 9.430/96. Ocorre, todavia, que nenhuma multa de mora pode ser aplicada no presente caso.*

*Para se compreender isso, é necessário ter-se em mente que as alterações promovidas pela Lei nº 11.941/09 quanto às penalidades previdenciárias decorrem do esforço do legislador em harmonizar às regras aplicáveis aos tributos administrados pela antiga Secretaria da Receita Previdenciária, com aquelas a que se submetiam os demais tributos federais, já que todos os tributos, incluindo as contribuições previdenciárias, passaram a se submeter à jurisdição da Receita Federal do Brasil.*

*Desse modo, a multa prevista no artigo 32, § 5º, da Lei nº 8.212/91, foi substituída pela multa de ofício de 75%, prevista no artigo 44 da Lei nº 9.430/96, ex vi do artigo 35-A da Lei nº 8.212/91. Já a multa de mora de que tratava o artigo 35 da Lei nº 8.212/91 (24%), viria a ser substituída, com a nova redação desse dispositivo, pela multa de mora do artigo 61 da Lei nº 9.430/96 (20%).*

*Assim, a Lei nº 8.212/91, segundo a nova sistemática, deixou de prever, ela mesma, penalidades específicas para ausência de recolhimento de contribuições previdenciárias, passando a simplesmente fazer remissão às multas descritas na Lei nº 9.430/96. Nesse contexto, importa notar que, segundo a sistemática prevista nessa última Lei, as multas do artigo 44 e 61 aplicam-se em situações diversas, e nunca podem ser aplicadas cumulativamente. Em especial, a multa de mora somente possui aplicabilidade nas hipóteses de recolhimento espontâneo em atraso, deixando-se ser passível de cominação nas hipóteses de lançamento de ofício.*

*A multa revogada (de 24%) é multa de mora (compensatória, portanto: não é multa punitiva). Logo, para fins de aplicação da retroatividade benigna, deve aquela ser comparada com a multa de mora que a substituiu, a qual, com base na nova redação do mesmo artigo 35, é aquela do artigo 61 da Lei nº 9.430/96.*

*Acontece que, em caso de lançamento de ofício, a multa de mora é sempre igual a R\$ 0,00. Como visto acima, não incide a multa do artigo 61 da Lei nº 9.430/96 quando há lançamento de ofício. Conseqüentemente, a multa de mora cobrada no Auto de Infração, com base no artigo 35 da Lei nº 8.212/91, necessariamente será maior que a multa de mora que seria cobrada, no presente caso, com supedâneo no artigo 61 da Lei nº 9.430/96.*

*Desse modo, a nova redação do artigo 35 da Lei nº 8.212/91 previu situação que é mais benéfica ao contribuinte, e, portanto, possui eficácia retroativa. Essa nova situação é a seguinte:*

*(i) havendo pagamento espontâneo de contribuições em atraso, a multa de mora será de 20%;*

*(ii) havendo atraso, e, sobrevivendo lançamento de ofício, não será aplicável a multa de mora, apenas a multa de ofício, do artigo 44 da Lei nº 9.430/96.*

*Diante dessas premissas, em razão da retroatividade benéfica da lei punitiva menos gravosa (artigo 106, inciso II, do CTN), não há que se cogitar, no caso presente, da aplicação da multa de mora, pois, quando lavrado lançamento de ofício, esta não tem lugar, sendo aplicável apenas a multa de ofício.*

#### ***Descabimento do Agravamento da Multa de Ofício (150%)***

*Dispõe que a autoridade fiscal aplicou a multa de ofício prevista no artigo 44 da Lei nº 9.430/96, duplicada, em razão de, supostamente, a Impugnante ter adotado conduta dolosa.*

---

*Os artigos 71, 72 e 73 da Lei n 4.502/64 descreve os tipos penais referentes à sonegação, fraude e conluio e sonegação. Portanto as hipóteses de que tratam esses dispositivos requerem, para sua caracterização, a adoção de conduta dolosa pelo contribuinte.*

*No caso presente, a Autoridade Fiscal sequer se dignou a indicar, dentre as hipóteses de que tratam os artigos 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502/64, em qual teria a Impugnante incorrido. Essa falha já seria suficiente para afastar a qualificação da penalidade, uma vez que, sem a indicação do enquadramento pretendido, a subsunção do fato à norma, in casu, tornou-se impossível.*

*Mas, além disso, a Autoridade Fiscal não foi capaz de comprovar, de maneira cabal e inequívoca, a conduta dolosa da Impugnante apta a caracterizar o evidente intuito de fraude. Sem essa prova, não pode prevalecer a exasperação da penalidade.*

*A necessidade de prova do dolo específico do contribuinte, isto é, a intenção de, sabidamente, descumprir a lei tributária, com vistas à produção de resultado lesivo ao Fisco, é reafirmada pela Súmula 14 do CARF, segundo a qual "a simples apuração de omissão de receita ou de rendimentos, por si só, não autoriza a qualificação da multa de ofício, sendo necessária a comprovação do evidente intuito de fraude do sujeito passivo".*

*No caso presente, a Autoridade Fiscal simplesmente reafirma suas conclusões, para, então, buscar dobrar a multa de ofício. Contudo, não foi trazida à baila aquela prova definitiva de que a Impugnante efetivamente contratava serviços de terceiros, e, sabendo disso, resolveu criar um esquema para burlar a aplicação da legislação fiscal. Não há tal prova, da consciência do ilícito pela Impugnante, nos presentes autos. Veja-se.*

*A primeira afirmação da autoridade fiscal tendente à exasperação da penalidade é a de que "o sujeito passivo utilizou-se dos serviços de corretores imobiliários, efetuando a remuneração destes de maneira indireta, por meio de terceiros, omitindo sua relação jurídica com o corretor de imóveis". Se fosse verdadeira, essa conclusão teria, como consequência, tão somente a cobrança dos tributos (já exigidos nos Autos de Infração).*

*Ainda que tivesse omitido a verdadeira relação que possuísse com os Corretores Autônomos, a Impugnante não teria, necessariamente, feito isso de maneira dolosa, ou seja, com o objetivo específico de retardar o conhecimento, pela autoridade fiscal, dos fatos geradores das contribuições previdenciárias. Mas, sobretudo, veja-se que a Impugnante sempre teve certeza de que sua relação com os Corretores Autônomos (de co-corretagem, não prestação de serviços) era pública, e por todos conhecida.*

*Tanto é assim que a autoridade saiu à torto e à direita perguntando para os compradores o que eles achavam daquela relação.*

*Desse modo, não omitiu, a Impugnante, qualquer fato necessário para a valoração da relação jurídica mantida entre ela e os Corretores Autônomos. Se a conclusão será, como defende a autoridade fiscal, a de que haveria prestação de serviços, isso se refere tão somente à qualificação jurídica dos fatos, não à eventual omissão de informações pela Impugnante.*

*A segunda alegação da autoridade fiscal é a de que "o valor destacado na transação imobiliária para remunerar o corretor imobiliário não é contabilizado ou declarado...". Qual seria a omissão dolosa nesse caso? Mais uma vez: os fatos (mundo do "ser") nunca foram escondidos. A Impugnante não contabilizou os valores referidos pela autoridade fiscal porque interpreta aqueles fatos no sentido de que essa escrituração não seria necessária. Mas, se, ao final do dia, concluir-se que a contabilização das tais comissões dos Corretores Autônomos será necessária, isso decorrerá do juízo de mérito do caso, e não terá sido causa da divergência a que ele se relacionará.*

*A terceira postulação da autoridade fiscal dita que "o sujeito passivo detém as informações dos corretores imobiliários porque é o proprietário dos formulários utilizados nas transações imobiliárias e embora intimado não informou à autoridade fiscal". Em sentido semelhante, vem a quarta afirmação: "o sujeito passivo detém a relação dos corretores de imóveis porém não atendeu às intimações para relacionar os corretores de imóveis". Nesse passo, deve-se diferenciar o evidente intuito de fraude (que duplica a multa de ofício) do embaraço à fiscalização, que, quando muito, poderia aumentar a multa para 112,5% (hipótese, contudo, não perpetrada pela autoridade fiscal).*

*Pelo exposto, percebe-se que não houve, in casu, omissão de fatos, mas conflito de qualificação dos negócios jurídicos empreendidos pelas partes da corretagem imobiliária. Os fatos, conhecidos e destacados pela autoridade fiscal em seu relatório, com efeito, podem ser interpretados de maneiras diferentes. A Autoridade Fiscal buscou, por meio de indícios (relembre-se a pequeníssima amostragem coletada por meio da circularização), que a melhor maneira de se interpretar a relação entre a Impugnante e os Corretores Autônomos seria a de vislumbrar, aí, uma prestação de serviços, destes em favor daquela.*

*Tendo-se em vista todo o exposto, deve-se reputar descabida a majoração da multa de ofício, em razão da inadequada construção da acusação (falta de*

*enquadramento em uma das hipóteses de que tratam os artigos 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502/64), e da ausência de demonstração do dolo específico requerido para a caracterização do evidente intuito de fraude.*

#### **Obrigações Acessórias**

*Ante todo o acima exposto, e pelas mesmas razões já expendidas, deve ser igualmente cancelado o Auto de Infração com imposição de multa pelo descumprimento de obrigações acessórias. De fato, confirmada a qualificação jurídica dos fatos defendida pela Impugnante, e afastada a incidência das contribuições previdenciárias, não deverá persistir a cobrança de multas pelo descumprimento de obrigações acessórias.*

*Ante todo o exposto, conclui-se:*

*(i) os Corretores Autônomos trabalharam por conta própria, em favor de seus próprios clientes, sem qualquer ingerência da Impugnante, realizando a atividade de corretagem de compra. Não houve, portanto, prestação de serviços para a Impugnante;*

*(ii) não houve, além de prestação de serviços, pagamento de remuneração efetuado pela Impugnante. Os documentos anexados pela própria autoridade fiscal comprovam que a remuneração dos Corretores Autônomos não foi paga pela Impugnante. Sem pagamento, não há fato gerador da contribuição previdenciária, a cargo da Impugnante, já que esta não foi fonte de pagamento, como exige a Lei;*

*(iii) a autoridade fiscal não conseguiu provar nenhum dos aspectos acima mencionados, essenciais à caracterização do fato gerador das obrigações previdenciária lançadas (serviço e pagamento). A prova produzida por amostragem (circularização), além de não seguir critérios mínimos de estatística, é imaterial, e, portanto, insuficiente para provar o ponto de vista da autoridade fiscal;*

*(iv) o relatório fiscal traz diversas conclusões que nada têm a ver com o direito aqui discutido, e, portanto, devem ser ignoradas;*

*v) a aferição indireta de que se valeu a autoridade fiscal é ilegal, no presente caso, uma vez que não segue as regras legais pertinentes, nem ampara-se em premissas consistentes. Ademais, a aferição indireta poderia ter sido menos "indireta", e, assim, menos discricionária, se a autoridade fiscal tivesse ampliado a circularização para todas as operações;*

*(vi) para a contribuição dos segurados, é de se aplicar a alíquota de 11%, decorrente da dedução de 45% da contribuição, que, supostamente, é devida pela Impugnante (cota da empresa). A negativa a tal dedução equivaleria a criação de restrição não prevista na Lei; e (vii) descabe a aplicação da*

*multa de mora de 24%, em razão da sua revogação pela Lei nº 11.941/09;*

*(viii) deve-se reputar descabida a majoração da multa de ofício, em razão da inadequada construção da acusação (falta de enquadramento em uma das hipóteses de que tratam os artigos 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502/64), e da ausência de demonstração do dolo específico requerido para a caracterização do evidente intuito de fraude.*

Inconformada com a decisão, em 05/07/2012, a recorrente apresentou recurso voluntário onde apresenta as mesmas alegações da impugnação.

É o relatório.

## **Voto Vencido**

Conselheiro Carlos Alberto Mees Stringari, Relator

O recurso é tempestivo e por não haver óbice ao seu conhecimento, passo à análise das questões pertinentes.

### **RECURSO VOLUNTÁRIO**

**A questão central deste recurso é definir se os corretores prestaram serviço à recorrente ou não e por quem foram remunerados.**

**A tese apresentada pelo fisco é que os corretores prestavam serviços sim à recorrente, que os remunerou de forma indireta.**

**A tese da recorrente é que os corretores prestavam serviço ao comprador dos imóveis, mais especificamente, alega que a recorrente auferia remuneração paga por seus clientes vendedores, enquanto que os corretores autônomos são remunerados por seus clientes compradores.**

**Observo que o Relatório Fiscal contém um tópico específico sobre a circularização e que esse tópico informa que todos os recibos e formulários apresentados pelos adquirentes são similares. Como essa informação não foi contestada, será tomada como verdadeira.**

### **1. VERDADE MATERIAL**

Segundo esse princípio, a decisão deve tomar os fatos tais como se apresentam na realidade, não se satisfazendo com a versão oferecida pelas partes."

**O fisco tem a obrigação de verificar o correto cumprimento das obrigações tributárias e durante o exercício dessa atividade, investigações são feitas. No tocante às provas, a Administração detém a liberdade plena de produzi-las desde que obtidas por meios lícitos. A investigação dos fatos deve trazer aos autos o que realmente ocorreu, ou seja, a realidade.**

Por isso, **a Administração tem o direito e o dever de carrear para o expediente todos os dados, informações e documentos a respeito da matéria tratada, sem estar jungida aos aspectos considerados pelos sujeitos** (Medauar, 1993, p. 121, *apud* Néder e López, 2002, p. 63).

No campo do direito tributário, portanto, a verdade material prevalece sobre a estrutura jurídica de direito privado adotada para encobrir a real intenção das partes.

*“No campo do direito tributário, portanto, a verdade material prevalece sobre a estrutura jurídica de direito privado adotada para encobrir a real intenção das partes, não obstante esta possa até ser válida, sob o prisma formal.” (MARTINS, Ives Gandra da Silva; MENEZES, Paulo Lucena de. Elisão Fiscal RDDT n° 63, dezembro de 2000, p. 159)*

A técnica de circularização é uma técnica de investigação e pode ser regularmente utilizada.

## **2. CORRETORES AUTÔNOMOS**

**Conforme dito acima, a questão central é definir se os corretores prestavam serviço à recorrente ou aos compradores dos imóveis e por quem foram remunerados.**

**A recorrente afirma que os corretores autônomos trabalharam por conta própria, em favor de seus próprios clientes, sem qualquer ingerência da recorrente e que não houve pagamento, conforme documentos anexados pela fiscalização.**

**A fiscalização afirma o oposto, que não foram contratados pelos compradores dos imóveis, que trabalhavam para a recorrente e que o pagamento da comissão era efetuado pela recorrente, de forma indireta, por meio do adquirente, para ocultar os fatos geradores e diminuir a tributação sobre o faturamento.**

**A fiscalização efetuou verdadeira investigação neste caso e me apoiarei nos documentos trazidos ao processo para demonstrar minha convicção de que os fatos geradores ocorreram conforme o entendimento do fisco.**

### **2.1 PRESTAÇÃO DE SERVIÇO**

Nos anos de 2008 e 2009, foram intermediadas por meio da recorrente, 9.431 transações mobiliárias. Em todos os casos, afirma a recorrente, os adquirentes contrataram diretamente os corretores.

Faticamente, a recorrente contrata com proprietários de imóveis o direito de intermediar as transações imobiliárias.

**Este contrato impõe a obrigação de a recorrente promover a intermediação das vendas, por preço definido, utilizando os recursos profissionais e humanos que dispõe, comprometendo-se a manter o serviço de atendimento nos seus "Pontos de Vendas".**

## **2 – DO OBJETO DO CONTRATO:**

**2.1 – A CONTRATANTE é proprietária e legítima possuidora de 07 (sete) apartamentos sitos na QS 411 CONJUNTO "F" LOTES 01/02 – Samambaia-DF, empreendimento denominado "Villa Di Splendore", cujo valor global (estimado) de vendas é de R\$ 1.092.000,00 (um milhão e noventa e dois mil reais) nesta data, com base na tabela de vendas da data da assinatura deste instrumento.**

**2.2 – Incumbirá à CONTRATADA promover, a promoção e intermediação das vendas das 07 (sete) unidades da CONTRATANTE no supramencionado local.**

/

### **3 – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:**

**3.1 – A CONTRATADA** compromete-se a exercer em toda sua plenitude as suas atividades de PROMOTORA E CONSULTORA DE VENDAS, utilizando-se para isso, de toda a sua experiência, meios, formas e recursos que dispõe, comprometendo-se a manter os "Pontos de Vendas" em atividade.

**3.2 –** A forma, frequência e demais itens serão definidos de comum acordo entre as partes, de acordo com o que, mercadologicamente, dentro dos limites legais, melhor proveito surtir efeito para os fins pretendidos no presente instrumento.

**3.3 - A CONTRATADA** prestará à **CONTRATANTE**, se admitido ou solicitado por esta, serviço de assistência jurídica, de cunho legalista e preventivo, na elaboração e atualização das minutas-padrão de promessa de compra e venda das unidades autônomas e alterações, se houver, e colaborará, quando necessário, com os advogados e responsáveis porventura indicados pela **CONTRATANTE**, ficando, desde já, convencionado que este serviço possuirá caráter meramente sugestivo. Deste modo, somente à **CONTRATANTE** caberá a liberação final das mencionadas minutas contratuais, bem como a aprovação dos respectivos termos e eventuais modificações que se fizerem necessários.

**Entendo fundamental que a recorrente se utilize de serviço de corretores para bem cumprir o que contratou (vender imóveis) e entendo também que, segundo o contrato, esses profissionais devem trabalhar nos Pontos de Venda da recorrente.**

Conforme transcrição efetuado do Relatório Fiscal, abaixo apresentada, a fiscalização efetuou pesquisa junto a adquirentes e das respostas coletadas, ninguém respondeu que o corretor prestava serviço para o adquirente.

**O esclarecimento solicitado era: “Informar se o corretor, pessoa física, que atendeu o adquirente na intermediação imobiliária, foi contratado pelo adquirente ou prestava serviços ao dono do imóvel e/ou à empresa imobiliária”.**

Também foi informado pelos adquirentes pesquisados que os corretores de imóveis estavam à disposição dos clientes no stand de vendas e que este stand de vendas estava caracterizado com as marcas comerciais da recorrente, que alguns corretores chegavam a usar uniforme e/ou crachá da recorrente, e que em nenhum caso houve a identificação de que o serviço de corretagem era por conta e risco do próprio corretor, muito pelo contrário, a maioria dos adquirentes intimados esclareceu que os corretores estavam a serviço da recorrente.

Observo que algumas vezes também foi citado que a negociação se estendeu até escritório da recorrente.

*A diligência junto aos adquirentes das unidades imobiliárias teve o objetivo de identificar os protagonistas da intermediação imobiliária (a empresa Imobiliária, o corretor imobiliário, o proprietário ou incorporador), a relação entre eles, os instrumentos utilizados e os valores pagos para a aquisição da(s) unidade(s) imobiliária(s).*

*Foram exigidos dos contribuintes (adquirentes) por meio de Termo de Intimação Fiscal os seguintes documentos e informações:*

*a) Comprovante(s) do(s) pagamento(s) para aquisição do imóvel (notas fiscais e/ou recibos e/ou cópia dos cheques), incluído todos os pagamentos efetuados à empresa e/ou aos intermediários por serviços prestados, sinal de entrada, pedido de reserva, comissão de vendas e de corretagem, seguros, etc;*

*b) cópia do contrato de financiamento, se for o caso;*

*c) cópia do contrato de compra e venda, acompanhado do original;*

*d) cópia da proposta / pedido de reserva / compra e venda do imóvel, acompanhado do original;*

*e) toda documentação que possa identificar o valor do imóvel e os intermediários: propagandas, prospectos, planilhas, correspondências / correspondências eletrônicas, tabelas de vendas, cartões de apresentação etc.;*

*f) Prestar outros esclarecimentos de interesse da Receita Federal do Brasil sobre o processo de compra do referido imóvel, a forma de aquisição, as pessoas envolvidas e o pagamento.*

*Os documentos comprobatórios apresentados pelos adquirentes foram digitalizados e gravados na mídia que acompanha o presente Auto de Infração.*



TERMO DE ATENDIMENTO À INTIMAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS E  
ESCLARECIMENTOS DE INTERESSE DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

Identificação da Ordem

Número do Mandado de Procedimento Fiscal (MPF): **01.1.01.00-2011-00921**  
Tipo de Procedimento Fiscal:  Diligência  Fiscalização  Reexame

Sujeito Passivo

Nome: **ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO**

CPF: **455.254.041-68**

Contexto

Em atendimento ao Mandado de Procedimento Fiscal acima identificado e ao contido no Termo de Intimação Fiscal de 21/03/2011, o sujeito passivo acima identificado compareceu à Delegacia da Receita Federal do Brasil no Distrito Federal, na data e horário previamente agendados com o Auditor-Fiscal responsável pelo procedimento fiscal, com o propósito de apresentar os documentos abaixo relacionados bem como prestar esclarecimentos de interesse da fiscalização.

I - Esclarecimentos:

- a) Informar se o corretor, pessoa física, que atendeu o adquirente na intermediação imobiliária, foi contratado pelo adquirente ou prestava serviços ao dono do imóvel e/ou à empresa imobiliária:

*A corretora prestava serviços à imobiliária Lopes Royal.*

- b) Em relação ao corretor, pessoa física, que atendeu o adquirente na intermediação imobiliária, informar:


O CORRETOR ESTAVA À DISPOSIÇÃO DOS INTERESSADOS NO STAND DE VENDAS	<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/> NÃO ME LEMBRO
O CORRETOR USAVA UNIFORME DA EMPRESA CORRETORA LOPES ROYAL - LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	<input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input checked="" type="checkbox"/> NÃO ME LEMBRO
O CORRETOR USAVA CRACHÁ DA EMPRESA CORRETORA LOPES ROYAL - LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/> NÃO ME LEMBRO

Continua na pag. 02

*[Assinatura]*  
Bruno M. C. de Queiroz  
CPF nº mat. 8.953.714

Visto do contribuinte:

*[Assinatura]*  
Assinatura/Eletrônica  
Contribuinte/Representante

O CORRETOR SE APRESENTAVA COMO REPRESENTANTE OU EMPREGADO OU PRESTADOR DE SERVIÇOS DA EMPRESA CORRETORA LOPES ROYAL - LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/> NÃO ME LEMBRO
O STAND DE VENDAS CONTINHA AS MARCAS COMERCIAIS DA EMPRESA CORRETORA LOPES ROYAL - LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/> NÃO ME LEMBRO
c) OUTROS ESCLARECIMENTOS OFERECIDOS PELO CONTRIBUINTE:	
<p><i>Eu estive pessoalmente num stand de vendas da Lopes Royal e manifestei interesse em adquirir uma unidade residencial no bairro Noroeste, deixando dados pessoais para contato. Quando houve o lançamento do empreendimento Reserva Noroeste, recebi convite por email para um evento promovido pela Lopes Royal (coquetel) e fechei negócio no dia seguinte, no escritório da Lopes (Brasília Shopping).</i></p>	
<b>ASSINA AS INFORMAÇÕES O CONTRIBUINTE</b>	
Nome / carimbo:	
ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO	
Data e hora (HH-MM-SS)	Assinatura
21 de junho de 2011.	

NOME	QUESTÕES "a)" e "b)" DO FORMULÁRIO
ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO	a) "A corretora prestava serviço à imobiliária Lopes Royal." c) "Eu estive pessoalmente num stand de vendas da Lopes Royal e manifestei interesse em adquirir uma unidade residencial no bairro Noroeste, deixando dados pessoais para contato. Quando houve o lançamento do empreendimento Reserva Noroeste, recebi convite por email para um evento promovido pela Lopes Royal (coquetel e fechei negócio no dia seguinte, no escritório da Lopes (Brasília Shopping))."
ANALICE MENDES TEIXEIRA	a) "Não estou sabendo, o vínculo dele com a empresa ou o dono do imóvel." c) Não formulou outros esclarecimentos
ANTONIO CARVALHO FEITOSA	a) "Prestava serviço à empresa Imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos
ARMINDO CARVALHO FERNANDES	a) "O corretor trabalhava para a Royal (Lopes Royal) e o conheci no stand de vendas, montado no local da obra na SGCV SUL Q 5, lotes 25 e 26, Guará - DF." c) Não formulou outros esclarecimentos

mento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/10/2001

BRENNO MARCELO LEITE ALVES	a) "O corretor prestava serviços ao dono do imóvel. Estava no stand de vendas." c) Não formulou outros esclarecimentos
CELMA DA SILVA ANASTACIO ROCCO	a) "Prestava serviço à empresa imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos
DANIELLY CALLADO CORREA	a) "O corretor era funcionário da Lopes Royal e me atendeu no stand do empreendimento. O negócio foi fechado no escritório da Lopes Royal no Shopping Águas Claras." c) Não formulou outros esclarecimentos
DENILSON SIQUEIRA GOMES	a) "O corretor era funcionário da empresa." c) Não formulou outros esclarecimentos
DENYS DA CUNHA CAVALCANTE TORMIN	a) "O corretor, pessoa física, não prestava serviço para mim." c) "O valor do imóvel no contrato de compra e venda foi de R\$99.104,02."
DERMEVAL DIAS	a) "O corretor prestava serviços a empresa imobiliária Lopes Royal, do qual foi atendido no stand de vendas." c) Não formulou outros esclarecimentos
DIVINO CEZAR PINHEIRO	a) "O corretor, em ambos os imóveis, trabalhava para a Lopes Royal." c) Não formulou outros esclarecimentos
DYNALVA DE JESUS CUNHA	a) "Ele pertencia à Royal." c) Não formulou outros esclarecimentos
EDUARDO JUNIO DIAS NUNES	a) "Não conheci o corretor por meio da Lopes Royal, mas o mesmo se apresentou a serviço da empresa como corretor autônomo." c) "Declaro ainda que a negociação não foi realizada no stand de vendas onde está sendo construído o imóvel, mas na própria sede da empresa Lopes Royal no Brasília Shopping."
EMANOEL CARLOS CELESTINO	a) "Não contratei o corretor. O mesmo encontrava-se no stand de vendas da empresa vendedora do imóvel." c) Não formulou outros esclarecimentos
FERNANDO ROGÉRIO PINHEIRO DA COSTA	a) "A corretora prestava serviços à empresa imobiliária Lopes Royal. Encontrei a corretora no stand de vendas de um dos empreendimentos da Lopes Royal." c) "O primeiro contato com a corretora foi feito em um dos empreendimentos da Lopes Royal. Posteriormente, a corretora nos levou a outro empreendimento da mesma empresa (Harmonie) no qual fechamos negócio."
FLAVIO ALVES GOMES	a) "O corretor prestava serviço para Lopes Royal. O stand estava montado em frente ao próprio edifício em construção." c) "O corretor me informou, após a negociação, que não trabalhava naquela região. Estava apenas cobrindo a falha de um amigo mas não poderia estar naquele instante no stand."
HELENA FERREIRA PIMENTA	a) "O corretor prestava serviço à empresa imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos
IVAN ANISIO BRITO	a) Não respondeu. c) Não formulou outros esclarecimentos
LUCIANO SIMÕES PINTO	a) "O corretor me atendeu em nome da imobiliária. Fui acompanhado por ele em duas ou três visitas ao local das obras e ao decorado (apartamento), no churrasco de lançamento e na assinatura do contrato." c) "O corretor me apresentou outros imóveis comercializados pela Lopes Royal. A assinatura do contrato e o pagamento inicial deu-se em escritório da empresa no shopping Águas Claras com a participação da supervisora do corretor."
MARIA FERNANDA RODRIGUES VENTURA	a) "Prestava serviço à empresa imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos
MARILIA GUEDES DE ALBUQUERQUE	a) "Prestava serviços ao dono do imóvel." c) Não formulou outros esclarecimentos
MARIO SANTOS	a) "O corretor prestava serviços à empresa imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos
RAFAEL BARBOSA LÓPES	a) "O corretor prestava serviços à empresa imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos

RÓDRIGO MARTINS DE CAMPOS	a) "Prestava serviço à imobiliária / corretora Lopes Royal." c) "A compra foi realizada por contato telefônico e a proposta de compra foi preenchida no stand de vendas da Lopes Royal."
RUYTER UNGARELLI BORGES	a) "Entendo que a corretora era uma pessoa da minha total confiança, mas que prestava serviço para a Lopes Royal." c) Não formulou outros esclarecimentos
SEBASTIÃO SATURNINO DE MOURA	a) "Segundo deparei e informações que foram dadas à época, o corretor era empregado da empresa imobiliária Lopes Royal. Sempre que necessitava falar com ele marcávamos dia e hora no stand da empresa Lopes Royal no stand de vendas da obra." c) Não formulou outros esclarecimentos
SOLANGE REZENDE LEITE	a) "Eu não contratei o corretor." c) Não formulou outros esclarecimentos
VALDIMIR DE CASTRO MIRANDA	a) "Não prestava serviço a minha pessoa. Prestava serviço ao grupo Lopes Royal. Em anexo Doc. Da solicitação de reserva de imóvel." c) Não formulou outros esclarecimentos
WILLIAN CARLOS MARQUES MOURÃO	a) "O corretor prestava serviços à empresa imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos

*CONCLUSÃO nº 1: Os corretores imobiliários, pessoas físicas, que atuaram na intermediação imobiliária para a empresa LPS BRASÍLIA – CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA NÃO FORAM CONTRATADOS PELOS ADQUIRENTES.*

*Nos demais esclarecimentos fornecidos também ficou demonstrado que a maioria dos corretores de imóveis estava à disposição dos clientes no stand de vendas e que este stand de vendas estava caracterizado com as marcas comerciais da LOPES e ROYAL, que alguns corretores chegavam a usar uniforme e/ou crachá da LOPES e ROYAL, e que em nenhum caso houve a identificação de que o serviço de corretagem era por conta e risco do próprio corretor, muito pelo contrário, a maioria dos adquirentes intimados esclareceu que os corretores estavam a serviço da LOPES e ROYAL.*

*CONCLUSÃO nº 2: Os corretores imobiliários, pessoas físicas, que atuaram na intermediação imobiliária PRESTAVAM SERVIÇOS PARA A LPS BRASÍLIA –CONSULTORIA DE IMÓVEL*

**Estou convencido que os corretores prestaram serviço à recorrente.**

## 2.2 PAGAMENTO DA COMISSÃO

Na investigação efetuada pelo fisco junto a adquirentes, estes apresentaram comprovantes de pagamento, sendo os documentos mais frequentes: Proposta de Compra Com Recibo de Sinal, Recibo de Corretagem Autônoma e Contrato de Compra e Venda.

Abaixo ficará demonstrado que o valor da comissão para aos corretores está incluso no valor de venda dos imóveis.

Faticamente, o que se opera é, num primeiro momento, a apresentação de uma proposta de compra do imóvel com pagamento de sinal. O documento utilizado é intitulado “Proposta de Compra e Venda Com Recibo de Sinal”. O valor do negócio, é o valor total da operação.

Fica estabelecido prazo para o vendedor se manifestar pela aceitação da proposta.

Após esse prazo, o comprador deve ir à recorrente para assinar o contrato de compra e venda, intitulado “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda”. Neste segundo contrato, o valor do negócio é reduzido, excluindo-se as comissões.

<b>LOPES ROYAL</b>		SCM - Quadra 05 Edifício Brasília Shopping Torre Norte - Sala 517 Brasília - DF CEP: 712.715-900 Fone: (071) 3276-7220 www.lopesroyal.com.br		PROPOSTA DE COMPRA COM RECIBO DE SINAL Nº 16692		DATA 03.04.09.	
PROPONENTE <b>CELMA DA SILVA ANASTACIO ROCCO</b>							
CPF: 026.053.577-08		RG: 2.392.943 SSP-DF		DATA DE EMISSÃO: 24.12.03		DATA DE RECEBIMENTO: 09.02.03	
ENDEREÇO: LOTE 2095 BLOCO A RTO 1401 ÁGUAS CLARIAS		VALOR: 71906.500		TELEFONE RESIDUAL: 3435.0751		TELEFONE COMERCIAL: 9994.5108	
COPISTA: ROBSON ROCCO		CPF: 000.625.777-19		RG: 076.0291.2		DATA DE EMISSÃO: 09.04.07	
ENDEREÇO: BRASÍLIA		ENDEREÇO: HUTOADOMO		TELEFONE RESIDUAL:		TELEFONE COMERCIAL:	
MÓVEL: MACHADO DE ASSIS							
UNIDADE FISCAL: 1.006		GARAGEM Nº: 53 1º SUBSÓLO		DATA DE AQUISIÇÃO: NOVEMBRO/2009		ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA 22, SUL LOTE 08 ÁGUAS CLARIAS DF.	
ÁREAS M²: 81,25		FRACÇÃO IDEAL: 0,006934		VALOR DE AQUISIÇÃO: 131,30		REGISTRO: ROLITEC INCORPORADORA S/A MTO. ENGENHARIA S/A	
VALOR DE VENDA: R\$ 235.169,05 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL, CENTO E SESENTA E NOVE REAIS E CINCO CENTAVOS) COMISSÃO: R\$ 4.517,20 (QUATRO MIL CINQUENTA E DEZESSETE REAIS E VINTE CENTAVOS) CUSTAS: R\$ 250.651,85 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E OITO CENTAVOS)							
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO							
QUANT.	VALOR EM REAIS (R\$)	PERÍODO DE	VENC. DA PARCELA	FIXA REAJUSTÁVEL			
01	13.344,70	ATO.		<input type="checkbox"/> FIXA	<input type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
08	796,81	MESES	03/05/09	<input type="checkbox"/> FIXA	<input checked="" type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
01	3.822,57	SEMESTRAIS	03/10/09	<input type="checkbox"/> FIXA	<input checked="" type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
01	637,45 *	5	SEM ANUAL	<input type="checkbox"/> FIXA	<input checked="" type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
01	87.727,75	HABITATE	30/11/09	<input type="checkbox"/> FIXA	<input checked="" type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
01	138.739,90	FINANCIAMENTO		<input type="checkbox"/> FIXA	<input checked="" type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
				<input type="checkbox"/> FIXA	<input type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
				<input type="checkbox"/> FIXA	<input type="checkbox"/> REAJUSTÁVEL		
MODO E FORMA DE REAJUSTE DAS PARCELAS: ATE A ENTREGA SEM ADIÇÃO PELA TREC (R\$ 35,00) APÓS A ENTREGA 5% AO MÊS + IOF.							
RECEBAMOS NESTE(A) DO(S) PROPONENTE(S) COMPRADOR(ES) A IMPORTÂNCIA ABAIXO COMO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO							
TIPO DE DOCUMENTO	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	Nº CHEQUE	DATA DEPOSITO		
CHEQUE	6.672,35	BRASIL	4886	850706	07.04.09		
CHEQUE	6.672,35	BRASIL	4886	850707	03.05.09		
TAXA CONTRATO (R\$)	250,00	CHEQUE Nº	850708	BANCO (R\$)	BRASIL		
		CHEQUE Nº	850711		WILLIAM AUGERINA 9921		
NOS TERMOS DA M.E. E CONHECEDORES DO DEPOSITO NO VERSO, AS PARTES ASSINAM A PRESENTE							
DATA DE: 03 de Abril de 2009							
Assinatura do Proprietário: Celma da Silva Anastácio Rocco				Assinatura do Comprador:			

1582

	SHCN - Quadra 03 Bloco Shopping Turf Norte - SIA G17 Doca II - DF - CEP 70715-900 Fone: (61) 3324-2233 www.lopesroyal.com.br		PROPOSTA DE COMPRA CONDIÇÃO DE PAGAMENTO Nº		Data da proposta 22/08/2009
	<b>PROPOSTANTE</b> <b>ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO</b>				
CNPJ 455.254.041-68	IDENTIFIC. Nº 00502768410	ESTADO DE/TRAN-DF	DATA DE EMISSÃO 06/04/2009	DATA DE REGISTRO 22/01/1971	
COLOMBAI CASADO	REGIME DE CASAMENTO COMUNHÃO PARC	DATA DE CASAMENTO 13/04/2002	NACIONALIDADE BRASILEIRA	PROFISSÃO BANCARIO	
E-MAIL alexandre2201@hotmail.com			INSTITUIÇÃO BANCO DO BRASIL S/A		
ENDEREÇO SQN 314 BLOCO J AP 309 - ASA NORTE - BRASÍLIA-DF					CEP 70.767-100
TELEFONE RESIDENCIAL (61) 3273-3784		TELEFONE COMERCIAL (61) 3310-3673	TELEFONE CELULAR (61) 9979-0918		
<b>CONJUGES</b> <b>ANDREIA PENNA DE LIMA MONTEIRO</b>					
CNPJ 539.279.151-49	IDENTIFIC. Nº 00011942196	ESTADO DE/TRAN-DF	DATA DE EMISSÃO 25/04/2005	DATA DE REGISTRO 03/04/1972	
NACIONALIDADE BRASILEIRA			PROFISSÃO BANCARIA		
E-MAIL			INSTITUIÇÃO BANCO DO BRASIL S/A		
<b>IMÓVEL</b> <b>RESERVA NOROESTE</b>					
IDENTIFIC. Nº 201	CÁLCULO DE IPTU 152.154.155	PRAZO MÁXIMO PARA ENTREGA 31/12/2012			
IDENTIFIC. Nº DO TERRENO SHCNW-SQNW 311, PROJEÇÃO "A" - NOROESTE - - PLANO PILOTO					
ÁREA M² 158,73	Nº JOM, S/	INSCRIÇÃO 011216	CONSTRUTORA/CONDOMÍNIO BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA		
VALOR DA VENDA: 1.244.899,95 ( UM MILHÃO, DUZENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL, OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS)					
VALOR DO RECIBO: 43.571,50 ( QUARENTA E TRES MIL, QUINHENTOS E SETENTA E UM REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)					
VALOR DA PROPOSTA: 1.201.328,45 ( UM MILHÃO, DUZENTOS E UM MIL, TRISSENTOS E VINTE E OITO REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS)					
<b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>					
QNTD.	VALOR EM REAIS (R\$)	PERIODICIDADE	VENC. DA 1ª PARCELA	FIXA/REAJUSTÁVEL	
1	56.428,50	SINAL	22/08/2009	FIXA	
120	1.112,20	MENSAL	25/08/2009	REAJUSTÁVEL	
1	12.450,00	UNICA	25/12/2009	REAJUSTÁVEL	
1	12.450,00	UNICA	25/01/2010	REAJUSTÁVEL	
2	24.900,00	ANUAL	25/12/2010	REAJUSTÁVEL	
1	572.235,95	UNICA	31/12/2012	REAJUSTÁVEL	
PERCELIAMENTO DE 120 PARCELAS (120 PARCELAS) COM 10% DE JUROS ANUAIS (10% AO ANO) E 10% DE JUROS DE ATARDAMENTO (10% AO ANO)					
ICC ATÉ O HABITE-SE, APÓS IGPIM + JUROS DE 1% AO MES.					
<b>RECEBIMOS NESTE(A) (S) PROPONENTE(S) COMPRADOR(S) A BEMERITÂNCIA ABAIXO (COMO SINAL E PRIMEIRO DE PAGAMENTO)</b>					
TIPO DE DOCUMENTO*	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	Nº CHEQUE	DATA DO PAGO
CHEQUE	30.016,32	001	4597	850540	28/08/2009
CHEQUE	26.472,18	001	4597	850542	10/09/2009
TAXA DE CONTRATAÇÃO	250,00	CHEQUES	850543, 850544, 850546	001	DE PAULA-12717

PROPOSTANTE (S) (S)

DE PAULA-12717

\* VALOR MÁXIMO DE CANCELAMENTO: 10% DO VALOR DO IMÓVEL.

### CONDIÇÕES GERAIS

01) A presente proposta fica sujeita à confirmação pela empresa, ficando facultado a sua recusa no prazo de 10 (dez) dias, contados desta data, mediante comunicação escrita enviada ao endereço indicado pelo proponente no averso desta proposta. Neste caso, o valor do sinal que tiver sido pago será devolvido ao proponente.

02) se, no prazo acima, não chegar qualquer comunicação de recusa ao endereço informado pelo proponente, presumi-se-á aceita a presente proposta de compra do imóvel descrito no anverso, devendo o proponente comparecer à sede da empresa LPS Brasília Consultoria de Imóveis Ltda. (LOPES ROYAL), no prazo de 05 (cinco) dias contados da presunção da aceitação, para assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, e das respectivas notas promissórias, quando for o caso. Na hipótese do proponente não comparecer nem assinar o documento supracitado no prazo estipulado, perderá o valor do sinal pago em favor da parte vendedora, nos termos dos arts. 417 a 420 do Código Civil Brasileiro.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE  
UNIDADE IMOBILIÁRIA, EM CONSTRUÇÃO, COM PARCELAMENTO DO PREÇO,  
GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS**

Por este instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção com parcelamento do preço, garantia de pagamento e outras avenças que fazem de um lado, **BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.**, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente de **VENDEDORA**, e, de outro, conforme indicação do item 1.2. na qualidade de **PROMITENTES COMPRADORES**, doravante denominados simplesmente de **COMPRADORES**, devidamente nominados e qualificados no Quadro Resumo de Elementos Variáveis, têm entre si justo e contratado as cláusulas e condições dispostas neste Instrumento com todos os seus Anexos, nos termos que se seguem:

**QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS**

<b>I - DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES</b>
<b>1.1. VENDEDORA:</b> BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida no SIA Sul, Trecho 02, Lote 630, Sala "B", em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.323.063/0001-89, neste ato representada por seu Diretor Financeiro, OSÓRIO ADRIANO NETO, ou, outorgado, por seu Diretor, DILTON CASTRO JUNQUEIRA BARBOSA.
<b>1.2. COMPRADORES:</b> NOME: ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO / CI: 1311691 SSP-DF CPF: 455.254.041-68

**III – DO PREÇO DE AQUISIÇÃO E DAS CONDIÇÕES / FORMA DE PAGAMENTO**

O preço de aquisição da unidade é de **R\$ 1.201.328,45** (um milhão e duzentos e um mil e trezentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos) que será pago ou amortizado nas seguintes condições:

**3.1.** Neste ato os **COMPRADORES** pagam a importância de **R\$ 56.428,50** (cinquenta e seis mil e quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos) a título de

BRASAL DE SIA Sul, Trecho 02, Lote 630, Salão B, CEP 71600-010, Fone 01 200-0616

2

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE  
UNIDADE IMOBILIÁRIA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

As partes abaixo qualificadas têm, entre si, justa e contratada a presente Promessa de Compra e Venda, mediante as cláusulas, termos e condições pactuados neste Contrato

**CLÁUSULA 01 – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

<b>PROMITENTE VENDEDORA:</b>  POLITEC INCORPORADORA LTDA, estabelecida no SEP/Neste Quadra 509 – Conjunto "D" – n.º 50 - Sala 101 – BRASÍLIA-DF. Fone: 3349-3612, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 05.311.165/0001-06, neste ato, representada por seu Diretor <b>LUCIANO BUCCI</b> , italiano, casado, arquiteto, portador da CI n.º. 169.659-6 DPM/AF/DIP e do CPF n.º. 000.180.401-44, residente e domiciliado nesta Capital.
<b>PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,AS)(ES):</b> Doravante denominado(s)(a,as), abreviadamente, por <b>PROMITENTE COMPRADOR</b> , independentemente do gênero e do número de contratantes neste pólo.  NOME: CELMA DA SILVA ANASTACIO ROCCO / NACIONALIDADE: BRASILEIRA /  C.P.F. 026.055.577-08 /

**CLÁUSULA 3ª — DO PREÇO E DOS PAGAMENTOS**

3.1) — O preço total da unidade é de **RS 250.651,85** (duzentos e cinquenta mil e seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta e cinco centavos) que será amortizado nas seguintes condições :

A diferença entre o valor do contrato inicial e do segundo contrato se transforma num recibo pelos serviços prestados pelo corretor ao comprador ou em recibo pelos serviços prestados pelo corretor mais recibo pelos serviços prestados pela imobiliária (recorrente).

**RECIBO**

RS 40720

Comprador: Celma da Silva Puntocio Rocco  
CPF: 026.053.577-08

Recibi do(a) Sr(a) acima epigrafado, a importância supra de RS 40720  
(Quatro mil e setenta e dois reais e vinte centavos)


referente ao pagamento da comissão combinada em razão dos serviços de corretagem devidamente exercitados, em prol da compra e venda da Unidade nº 1606 do Empreendimento MARANHÃO DE PAZ sito à Rua 22 Sul, nº 08, Região Cláudia DF

CONSTRUTORA: Valter Incorporadora Ltda e MTD Engenharia Ltda

Para clareza e devidos fins de direito, firmo o presente recibo, dando a mais ampla, rasa e brevesogível quitação do valor ora recebido.

Brasília/DF, 03 de April de 2009.

Nome do Corretor: William Santos Costa  
CPF: 115.556.881-87 CREG: E.5223  
End: SEN. WILSON 05 ED. BRASILIA SUDOESTE SALA 617  
Tel: 3826.2233

  
ASSINATURA DO CORRETOR

"Declaro que os serviços autônomos de corretagem foram prestados a contento, sem nada ter a reclamar a este título".

Valter da Silva Puntocio Rocco  
ASSINATURA DO COMPRADOR

RECIBO DE CORRETAGEM AUTÔNOMA

**R\$ 17.677,58**

Comprador: ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO

CPF: 455.254.041-68

Recebi do(a) Sr.(a) acima epigrafado, a importância supra de R\$ 17.677,58 ( DEZESSETE MIL, SEISCENTOS E SETENTA E SETE REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS ), referente ao pagamento da comissão combinada em razão dos serviços de corretagem devidamente executados, em prol da compra e venda da Unidade nº 201 do Empreendimento: RESERVA NOROESTE SÍTIO À SHCNW-SQNW 311, PROJEÇÃO "A" - NOROESTE - PLANO PILOTO.

Construtora: BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Para clareza e devidos fins de direito, firmo o presente recibo, dando a mais ampla, rasa e irrevogável quitação do valor ora recebido.

Brasília/DF, 22 de Agosto de 2009.

Corretor: DANIELA DE PAULA

CPF: 993.504.161-15

CRECI: 12717

Telefones: CELULAR 1: (61)8408-6890 RESIDENCIAL: (61)3443-5380

Coordenado CARLOS HENRIQUE PEIXOTO DE ALMEIDA

Telefones: CELULAR 1: (61)9983-1904 CELULAR 2: (61)9275-6881 RESIDENCIAL: (61) 3381-2674

  
ASSINATURA DO CORRETOR

Declaro que os serviços autônomos de corretagem foram prestados a contento, sem nada ter a reclamar a este título.

  
ASSINATURA DO COMPRADOR

RECIBO DE CORRETAGEM PROVISÓRIO DA LOPES ROYAL

**RS 25.893,92**

Comprador: ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO  
CPF: 455.254.041-68

Recebi do(a) Sr.(a) acima epigrafado, a importância supra de R\$ 25.893,92 ( VINTE E CINCO MIL, OITOCENTOS E NOVENTA E TRES REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS ), referente ao pagamento da comissão combinada em razão dos serviços de assessoria imobiliária devidamente executados, em prol da compra e venda da Unidade nº 201 do Empreendimento: RESERVA NOROESTE sito à SHCNW-SQNW 311, PROJEÇÃO "A" - NOROESTE - - PLANO PILOTO.

Construtora: BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

A Nota fiscal referente a este recibo será encaminhada ao Promitente Comprador em anexo, com a via do contrato de compra e venda assinado pelas partes.

Para clareza e devidos fins de direito, firmo o presente recibo, dando a mais ampla, rasa e irrevogável quitação do valor ora recebido.

Brasília/DF, 22 de Agosto de 2009.

Lopes Royal - LPS Brasília Consultoria de Imóveis LTDA.  
SCN Quadra 5 Bloco A - Ed. Brasília Shopping.  
CNPJ - 09.264.879/0001-53

  
\_\_\_\_\_  
DIRÉTOR DE OPERAÇÕES

A recorrente afirma que sua remuneração provém dos clientes vendedores enquanto que os corretores autônomos são remunerados por seus clientes compradores.

Não concordo com a recorrente. Entendo provado que todas as comissões estavam embutidas no preço de venda dos imóveis, que o valor da Comissão pelos serviços imobiliários é destacado do VALOR TOTAL e não se relaciona a nenhum contrato entre o corretor e o adquirente.

Entendo também que a recorrente, de forma indireta, pagava os corretores, ocultando essa operação por meio do "Recibo de Corretagem" dos corretores autônomos.

## ARBITRAMENTO

O arbitramento está fundamentado no artigo 33 da Lei 8.212/91 e no fato de que a recorrente foi intimada duas vezes a apresentar a relação dos corretores com as respectivas remunerações e mesmo possuindo estas informações não apresentou à Receita Federal.

Uma vez que se entendeu pela ocorrência dos fatos geradores, não restou outra alternativa para o lançamento dos valores a não ser o lançamento por arbitramento

*Art. 33. À Secretaria da Receita Federal do Brasil compete planejar, executar, acompanhar e avaliar as atividades relativas à tributação, à fiscalização, à arrecadação, à cobrança e ao recolhimento das contribuições sociais previstas no parágrafo único do art. 11 desta Lei, das contribuições incidentes a título de substituição e das devidas a outras entidades e fundos.(Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009).*

(...)

*§ 6º Se, no exame da escrituração contábil e de qualquer outro documento da empresa, a fiscalização constatar que a contabilidade não registra o movimento real de remuneração dos segurados a seu serviço, do faturamento e do lucro, serão apuradas, por aferição indireta, as contribuições efetivamente devidas, cabendo à empresa o ônus da prova em contrário.*

A metodologia utilizada para a determinação do tributo está devidamente descrita no item 6.2 do Relatório Fiscal.

Concordo com o procedimento fiscal.

**MULTAS - AIOP DEBCAD nº 37.295.047-7 (PATRONAL) E 37.352.722-5 (SEGURADOS), ATÉ COMPETÊNCIA 11/2008**

No que se referem à multa de mora aplicada, mister se faz tecer alguns comentários.

A MP nº 449, convertida na Lei nº 11.941/09, que deu nova redação aos arts. 32 e 35 e incluiu os arts. 32-A e 35-A na Lei nº 8.212/91, trouxe mudanças em relação à multa aplicada no caso de contribuição previdenciária.

Assim dispunha o art. 35 da Lei nº 8.212/91 antes da MP nº 449, *in verbis*:

**Art. 35. Sobre as contribuições sociais em atraso, arrecadadas pelo INSS, incidirá multa de mora, que não poderá ser relevada, nos seguintes termos: (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999).**

*I - para pagamento, após o vencimento de obrigação não incluída em notificação fiscal de lançamento:*

*a) oito por cento, dentro do mês de vencimento da obrigação; (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999).*

*b) quatorze por cento, no mês seguinte; (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999).*

*c) vinte por cento, a partir do segundo mês seguinte ao do vencimento da obrigação; (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999).*

***II - para pagamento de créditos incluídos em notificação fiscal de lançamento:***

*a) vinte e quatro por cento, em até quinze dias do recebimento da notificação; (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999).*

*b) trinta por cento, após o décimo quinto dia do recebimento da notificação; (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999).*

*c) quarenta por cento, após apresentação de recurso desde que antecedido de defesa, sendo ambos tempestivos, até quinze dias da ciência da decisão do Conselho de Recursos da Previdência Social - CRPS; (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999).*

*d) cinquenta por cento, após o décimo quinto dia da ciência da decisão do Conselho de Recursos da Previdência Social - CRPS, enquanto não inscrito em Dívida Ativa; (Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999). (sem destaques no original)*

Verifica-se, portanto, que antes da MP nº 449 não havia multa de ofício. Havia apenas multa de mora em duas modalidades: decorrente do pagamento em atraso, desde que de forma espontânea e decorrente da notificação fiscal de lançamento, conforme previsto nos incisos I e II, respectivamente, do art. 35 da Lei nº 8.212/91, então vigente.

Nesse sentido dispõe a hodierna doutrina (Contribuições Previdenciárias à luz da jurisprudência do CARF – Conselho Administrativo de Recursos Fiscais / Elias Sampaio Freire, Marcelo Magalhães Peixoto (coordenadores). – Julio César Vieira Gomes (autor) – São Paulo: MP Ed., 2012. Pág. 94), *in verbis*:

*“De fato, a multa inserida como acréscimo legal nos lançamentos tinha natureza moratória – era punido o atraso no pagamento das contribuições previdenciárias, independentemente de a cobrança ser decorrente do procedimento de ofício. Mesmo que o contribuinte não tivesse realizado qualquer pagamento espontâneo, sendo, portanto, necessária a constituição do crédito tributário por meio do lançamento, ainda assim a multa era de mora. (...) **Não se punia a falta de espontaneidade, mas tão somente o atraso no pagamento – a mora.**” (com destaque no original)*

Com o advento da MP nº 449, que passou a vigorar a partir 04/12/2008, data da sua publicação, e posteriormente convertida na Lei nº 11.941/09, foi dada nova redação ao art. 35 e incluído o art. 35-A na Lei nº 8.212/91, *in verbis*:

*Art. 35. Os débitos com a União decorrentes das contribuições sociais previstas nas alíneas a, b e c do parágrafo único do art. 11 desta Lei, das contribuições instituídas a título de substituição e das contribuições devidas a terceiros, assim entendidas outras entidades e fundos, não pagos nos prazos previstos em legislação, serão acrescidos de **multa de mora e juros de mora**, nos termos do art. 61 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. (Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009).*

*Art. 35-A. Nos casos de **lançamento de ofício** relativos às contribuições referidas no art. 35 desta Lei, aplica-se o disposto no art. 44 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996. (Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009). (sem destaques no original)*

Nesse momento surgiu a multa de ofício em relação à contribuição previdenciária.

Logo, tendo em vista que o lançamento se reporta à data da ocorrência do fato gerador, nos termos do art. 144 do CTN, tem-se que, em relação aos fatos geradores ocorridos até 11/2008, aplica-se apenas a multa de mora. Já em relação aos fatos geradores ocorridos a partir de 12/2008, aplica-se apenas a multa de ofício.

Contudo, no que diz respeito à multa de mora aplicada até 11/2008, com base no artigo 35 da Lei nº 8.212/91, tendo em vista que o artigo 106 do CTN determina a aplicação retroativa da lei quando, tratando-se de ato não definitivamente julgado, comine-lhe penalidade menos severa que a prevista na lei vigente ao tempo da sua prática, princípio da retroatividade benigna. Impõe-se o cálculo da multa com base no artigo 61 da Lei nº 9.430/96, **que estabelece multa de 0,33% ao dia, limitada a 20%**, em comparativo com a multa aplicada com base na redação anterior do artigo 35 da Lei 8.212/91, para determinação e prevalência da multa mais benéfica, **no momento do pagamento.**

**MULTAS - AIOP DEBCAD nº 37.295.047-7 (PATRONAL) E 37.352.722-5 (SEGURADOS), COMPETÊNCIA 12/2008**

A qualificação da multa está prevista no § 1º do artigo 44 da Lei 9.430/96 e depende da ocorrência dos casos previstos nos artigos. 71, 72 e 73 da Lei nº4.502/64 e tais casos estão vinculados a atitude dolosa.

Lei 9.430/96

*Art. 44. Nos casos de lançamento de ofício, serão aplicadas as seguintes multas:(Redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007)*

***I - de 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade ou diferença de imposto ou contribuição nos casos de falta de pagamento ou recolhimento, de falta de declaração e nos de declaração inexata;(Redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007)***

*II - de 50% (cinquenta por cento), exigida isoladamente, sobre o valor do pagamento mensal:(Redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007)*

*a) na forma do art. 8º da Lei nº7.713, de 22 de dezembro de 1988, que deixar de ser efetuado, ainda que não tenha sido apurado imposto a pagar na declaração de ajuste, no caso de pessoa física;(Incluída pela Lei nº 11.488, de 2007)*

*b) na forma do art. 2º desta Lei, que deixar de ser efetuado, ainda que tenha sido apurado prejuízo fiscal ou base de cálculo negativa para a contribuição social sobre o lucro líquido, no ano-calendário correspondente, no caso de pessoa jurídica.(Incluída pela Lei nº 11.488, de 2007)*

***§ 1º O percentual de multa de que trata o inciso I do caput deste artigo será duplicado nos casos previstos nos arts. 71, 72 e 73 da Lei nº4.502, de 30 de novembro de 1964, independentemente de outras penalidades administrativas ou criminais cabíveis.(Redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007)***

Lei 4.502/64

*Art . 71. Sonegação é toda ação ou omissão dolosa tendente a impedir ou retardar, total ou parcialmente, o conhecimento por parte da autoridade fazendária:*

*I - da ocorrência do fato gerador da obrigação tributária principal, sua natureza ou circunstâncias materiais;*

*II - das condições pessoais de contribuinte, suscetíveis de afetar a obrigação tributária principal ou o crédito tributário correspondente.*

*Art . 72. Fraude é toda ação ou omissão dolosa tendente a impedir ou retardar, total ou parcialmente, a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária principal, ou a excluir ou modificar as suas características essenciais, de modo a reduzir o montante do imposto devido a evitar ou diferir o seu pagamento.*

*Art . 73. Conluio é o ajuste doloso entre duas ou mais pessoas naturais ou jurídicas, visando qualquer dos efeitos referidos nos arts. 71 e 72.*

A recorrente alega que a fiscalização não foi capaz de comprovar a atitude dolosa, necessária ao agravamento da multa.

O fisco, segundo o Relatório Fiscal, entendeu que a recorrente incorreu nas hipóteses de qualificação da multa, conforme abaixo:

*A LPS Brasília Consultoria de Imóveis incorreu nas hipóteses da qualificação da multa pelas razões a seguir discriminadas:*

*- O Sujeito Passivo utilizou-se dos serviços dos corretores imobiliários efetuando a remuneração destes de maneira indireta, por meio de terceiros, omitindo sua relação jurídica com o corretor de imóvel;*

*- O valor destacado da transação imobiliária para remunerar o corretor imobiliário não é contabilizado ou declarado pelo Contribuinte que se exime das obrigações previdenciária e tributária;*

*- O Sujeito Passivo detém as informações dos corretores imobiliários porque é o proprietário dos formulários utilizados nas transações imobiliárias e embora intimado, não informou à autoridade fiscal;*

*- O Sujeito Passivo detém a relação dos corretores de imóveis porém não atendeu às intimações para relacionar os corretores de imóveis. Prova disto é que parte dos corretores compuseram a DIMOB (CTR. 24.95.66.59.86 transmitida em 26/02/2010), bem como nos formulários “PROPOSTA DE COMPRA COM RECIBO DE SINAL”;*

*- O Sujeito Passivo substituiu a DIMOB com o valor de venda real e com o nome dos corretores por outra DIMOB com o valor de venda a menor somente para omitir o valor destacado para o pagamento da comissão do corretor.*

*- O Sujeito Passivo repetiu inúmeras vezes que os adquirentes haviam contratado os corretores de imóveis, mesmo depois que*

*foi cientificado de que a Auditoria Fiscal havia buscado informações junto aos adquirentes;*

*- A atitude da empresa retardou o conhecimento do fato gerador e das bases de cálculo porque a autoridade fiscal foi obrigada a buscar a verdade dos fatos, por meio de Diligência Fiscal, junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.*

Entendo bem comprovadas as afirmações do fisco e comprovado o dolo. Concordo com o agravamento da multa.

MULTA - AIOA DEBCAD n. 37.295.046-9 (CFL 68)

No que tange ao cálculo desta multa, é necessário tecer algumas considerações, face à edição da recente Medida Provisória nº 449/2008, convertida na Lei 11.941/2009. A citada Lei 11.941/2009 alterou a sistemática de cálculo de multa por infrações relacionadas à GFIP.

Para tanto, a Lei 11.941/2009, inseriu o art. 32-A, o qual dispõe o seguinte:

*“Art.32-A. O contribuinte que deixar de apresentar a declaração de que trata o inciso IV do art. 32 no prazo fixado ou que a apresentar com incorreções ou omissões será intimado a apresentá-la ou a prestar esclarecimentos e sujeitar-se-á às seguintes multas:*

*I – de R\$ 20,00 (vinte reais) para cada grupo de 10 (dez) informações incorretas ou omitidas; e [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11941.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11941.htm) - art26*

*II – de 2% (dois por cento) ao mês-calendário ou fração, incidentes sobre o montante das contribuições informadas, ainda que integralmente pagas, no caso de falta de entrega da*

*§ 1º Para efeito de aplicação da multa prevista no inciso II do caput deste artigo, será considerado como termo inicial o dia seguinte ao término do prazo fixado para entrega da declaração e como termo final a data da efetiva entrega ou, no caso de não-apresentação, a data da lavratura do auto de infração ou da notificação de lançamento.(Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009).*

*§ 2º Observado o disposto no § 3º deste artigo, as multas serão reduzidas:(Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009).*

*I – à metade, quando a declaração for apresentada após o prazo, mas antes de qualquer procedimento de ofício; ou (Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009).*

*II – a 75% (setenta e cinco por cento), se houver apresentação da declaração no prazo fixado em intimação. (Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009).*

*§ 3º A multa mínima a ser aplicada será de: (Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009).*

*I – R\$ 200,00 (duzentos reais), tratando-se de omissão de declaração sem ocorrência de fatos geradores de contribuição previdenciária; e (Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009).*

*II – R\$ 500,00 (quinhentos reais), nos demais casos. (Incluído pela Lei nº 11.941, de 2009).*

Considerando o princípio da retroatividade benigna previsto no art. 106, inciso II, alínea “c”, do Código Tributário Nacional, há que se verificar a situação mais favorável ao sujeito passivo, face às alterações trazidas.

*Art.106 - A lei aplica-se a ato ou fato pretérito:*

*(...)*

*II - tratando-se de ato não definitivamente julgado:*

*(...)*

*c) quando lhe comine penalidade menos severa que a prevista na lei vigente ao tempo da sua prática.*

No caso da presente autuação, a multa aplicada ocorreu nos termos do art. 32, inciso IV, Lei nº 8.212/1991 e do art. 32, § 5º, da Lei nº 8.212/1991, o qual previa que pena administrativa correspondente à multa de cem por cento do valor devido relativo à contribuição não declarada, limitada aos valores previstos no art. 32, § 4º, da Lei nº 8.212/1991.

Para efeitos da apuração da situação mais favorável, há que se observar qual das seguintes situações resulta mais favorável ao contribuinte, conforme o art. 106, II, c, CTN: (a) a norma anterior, com a multa prevista no art. 32, inciso IV, Lei nº 8.212/1991 c/c o art. 32, § 5º, Lei nº 8.212/1991 ou (b) a norma atual, nos termos do art. 32, inciso IV, Lei nº 8.212/1991 c/c o art. 32-A, Lei nº 8.212/1991, na redação dada pela Lei 11.941/2009.

Nesse sentido, entendo que na execução do julgado, a autoridade fiscal deverá verificar, com base nas alterações trazidas, a situação mais benéfica ao contribuinte.

## **RECURSO DE OFÍCIO**

No lançamento foi aplicada a alíquota de 20% para o cálculo da contribuição dos segurados.

---

A autoridade lançadora considerou que a dedução de 45% da contribuição devida pela Impugnante, limitada a 9% do salário de contribuição não seria aplicável, *in casu*, porque não teriam sido as contribuições declaradas.

Tal entendimento foi revisto no julgamento de primeira instância que decidiu que a alíquota correta era de 11%.

*Assim, equivoca-se o auditor ao afirmar que não pode ser aplicada a alíquota de 11% (onze por cento) pelo fato de não ter havido recolhimento. Embora a empresa não tenha cumprido com sua obrigação legal de arrecadar e recolher a contribuição dos segurados a seu serviço e de recolher a obrigação da empresa sobre estas remunerações, a contribuição a cargo da empresa foi devidamente lançada no auto de infração DEBCAD 37.295.047-7.*

...

*Desse modo, deve ser retificado o lançamento do DEBCAD 37.352.722-5 (contribuição dos segurados) para reduzir a alíquota aplicada de 20% (vinte por cento) para 11% (onze por cento).*

Concordo com o posicionamento da DRJ e com a fundamentação apresentada.

## **CONCLUSÃO**

Para o recurso de ofício, voto por negar provimento.

Para o Recurso voluntário, voto pelo provimento parcial, determinando: I) para Aiop Debcad N° 37.295.047-7 (Patronal) e 37.352.722-5 (Segurados), até a competência 11/2008, o recálculo da multa de mora, com base na redação dada pela lei 11.941/2009 ao artigo 35 da Lei 8.212/91 e prevalência da mais benéfica ao contribuinte e II) para o AIOA DEBCAD n. 37.295.046-9 (CFL 68), o recálculo do valor da multa de acordo com o disciplinado no art. 32-A da Lei 8.212/91, na redação dada pela Lei 11.941/2009 e prevalência do mais benéfico ao contribuinte.

Carlos Alberto Mees Stringari

## Voto Vencedor

Quanto ao mérito da operação sob análise, cumpre destacar que entendo não haver incidência de contribuição previdenciária.

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

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

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

Da mesma forma, há nos autos provas de que os valores foram efetivamente pagos pelos compradores, a exemplo do "Recibo de Corretagem Autônoma" do comprador Alexandre Rodrigues Monteiro, para a corretora Daniela de Paula, fl. 1760.

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

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

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

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

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

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

### **CONCLUSÃO**

Do exposto, conheço do recurso voluntário para dar-lhe provimento.

Marcelo Magalhães Peixoto – Redator Designado