ACÓRDÃO GERADO NO PGD-CARF PROCESSO 10166.727551/2011-46

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

Processo nº	10166.727551/2011-46
Recurso nº	De Ofício e Voluntário
Acórdão nº	**2403-002.509 – 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: 01/01/2009 a 31/12/2009

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CORRETAGEM DE IMÓVEIS. PAGAMENTO INDIRETO POR PARTE DA VENDEDORA. NÃO VERIFICAÇÃO. PAGAMENTO ACORDADO E REALIZADO PELO COMPRADOR - ADQUIRENTE. AUSÊNCIA DE PROVAS DE DESEMBOLSO FINANCEIRO DA VENDEDORA PARA 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 Oficio. 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 03-48.430 da 5ª Turma, que julgou a impugnação procedente em parte, conforme ementa abaixo transcrita.

> *AIOP DEBCAD nº 51.003.780-1 (PATRONAL)*
>
> *51.003.781-0 (SEGURADOS)*
>
> *AIOA DEBCAD n. 51.003.777-1 (CFL 30)*
>
> *51.003.778-0 (CFL 59)*
>
> *51.003.779-8 (CFL 34)*
>
> *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 nº 8.212/91 e nº 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 nº 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.

FOLHAS DE PAGAMENTO EM DESACORDO COM O REGULAMENTO.

Constitui infração à Legislação Previdenciária deixar a empresa de preparar folhas de pagamento das remunerações pagas ou creditadas a todos os segurados a seu serviço, de acordo com os padrões e normas estabelecidos pela Previdência Social.

DEIXAR DE LANÇAR, EM TÍTULOS PRÓPRIOS DA CONTABILIDADE, FATOS GERADORES DA CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA.

Deixar a empresa de lançar mensalmente em títulos próprios de sua contabilidade, de forma discriminada, os fatos geradores de todas as contribuições, o montante das quantias descontadas, as

contribuições da empresa e os totais recolhidos, constitui infração à legislação previdenciária.

AUSÊNCIA DE DESCONTO DA CONTRIBUIÇÃO DOS SEGURADOS.

Determina a lavratura de auto de infração deixar a empresa de arrecadar, mediante desconto das remunerações, as contribuições dos segurados a seu serviço, conforme previsto nas Leis nº 8.212/91 e nº 10.666/93.

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.

As autuações e a impugnação foram assim apresentadas no acórdão recorrido:

*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 51.003.780-1**, no valor de R$ 22.123.221,49 (vinte e dois milhões, cento e vinte três mil duzentos e vinte um reais e quarenta e nove centavos),*

***AIOP DEBCAD 51.003.781-0**, no valor de R$ 4.037.045,55 (quatro milhões, trinta e sete mil e quarenta e cinco reais e cinquenta e cinco 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 os Autos de Infração de obrigações acessórias: **AIOA DEBCAD n. 51.003.777-1 (CFL 30), 51.003.778-0 (CFL 59) E 51.003.779-8 (CFL 34)***

AIOA DEBCAD n. 51.003.777-1 (CFL 30)

*_ **AIOA DEBCAD n. 51.003.777-1 (CÓDIGO DE FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - 30)**, no valor de R$ 4.573,29 (quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e vinte nove centavos**), por deixar a empresa de incluir na sua FOLHA DE PAGAMENTOS as remunerações dos SEGURADOS CONTRIBUINTES INDIVIDUAIS** objeto dos Autos de Infração 37.352.722-5 e 51.003.781-0, descumprindo o disposto no inciso I do art. 32 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Os fatos geradores não*

incluídos em folha de pagamento estão discriminados nos arquivo ANEXO I - BASE DE CÁLCULO.pdf e no relatórios RL - Relatório de Lançamentos que foram gravados na mídia CD -SAFIS e entregue ao contribuinte.

A multa aplicável à esta infração tem sua capitulação legal no art. 283, inciso I, alínea "a", do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto n. 3.048, de 6 de maio de 1999. Tendo em vista a configuração de circunstância agravante, a multa aplicada foi elevada em três vezes, conforme art. 290, II e IV e art. 292, II e III do RPS.

*_ **AIOA DEBCAD n. 51.003.778-0 (CÓDIGO DE FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - 59)**, no valor de R$ 4.573,29 (quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e vinte nove centavos), **por deixar a empresa de descontar e recolher as contribuições dos SEGURADOS CONTRIBUINTES INDIVIDUAIS** objeto dos Autos de Infração 37.352.722-5 e 51.003.781-0, descumprindo o disposto no parágrafo 4º da Lei nº 10.666, de 08 de maio de 2003.*

A multa aplicável à esta infração tem sua capitulação legal no art. 283, inciso I, alínea "g", do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto n. 3.048, de 6 de maio de 1999. Tendo em vista a configuração de circunstância agravante, a multa aplicada foi elevada em três vezes, conforme art. 290, II e IV e art. 292, II e III do RPS.

*_ **AIOA DEBCAD n. 51.003.779-8 (CÓDIGO DE FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - 34)**, no valor de R$ 15.244,14 (quinze mil, duzentos e quarenta e quatro reais e quatorze centavos), **por deixar de lançar, em títulos próprios de sua contabilidade, de forma discriminada, os fatos geradores de todas as contribuições, o montante das quantias descontadas, as contribuições da empresa e os totais recolhidos.***

De acordo com o Relatório Fiscal, a Empresa LOPES & ROYAL optou por assumir o risco de omitir e negar a sua relação com os corretores de imóveis, e por isto deixou de LANÇAR NA SUA CONTABILIADE O PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO dos segurados contribuintes individuais corretores imobiliários. Os fatos geradores da contribuição previdenciária, objeto dos Autos de Infração 37.295.047-7, 37.352.722-5, 51.003.781-0 e 51.003.780-1, não estão discriminados na contabilidade da Empresa como estabelece o disposto no art. 32, inciso II da Lei 8.212/91.

A multa aplicável à esta infração tem sua capitulação legal no art. 283, inciso II, alínea "a", do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto n. 3.048, de 6 de maio de 1999.

Tendo em vista a configuração de circunstância agravante, a multa aplicada foi elevada em três vezes, conforme art. 290, II e IV e art. 292, II e III do RPS.

Valores atualizados, a partir de 1° de fevereiro de 2011, pela Portaria Interministerial MPS/MF n° 407, de 14 de julho de 2011 - DOU de 20/07/2011.

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. 1° e 2° 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.*

DOS AUTOS DE OBRIGAÇÃO PRINCIPAL (AIOP) DEBCAD - 51.003.780-1 e 51.003.781-0.

Os fatos geradores objeto dos presentes lançamentos se referem aos pagamentos efetuados aos corretores de imóveis (contribuintes individuais), cujos valores foram arbitrados em decorrência da não apresentação de documentos e esclarecimentos, referente aos meses de 01/2009 a 12/2009.

A fiscalização efetuou a verificação nas DIMOB transmitidas e nas GFIP/SEFIP transmitidas antes do início do procedimento fiscal, conforme fls. 296 e 297 e constatou que não estão contemplados na folha de pagamento e na GFIP/SEFIP o profissional competente para a execução da transação imobiliária (COD 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 discriminas 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. 298 a 316.

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 51.003.780-1** 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: C2 – CONTR. EMPRESA A PARTIR DE JAN 2009 *–corresponde à remuneração dos corretores de imóveis - Base de cálculo da Contribuição Previdenciária - devida pela Empresa, referente ao* ***exercício de 2009.*** *Multas regidas pela Lei 8.212/91* ***APÓS*** *a vigência da MP n° 449/2008 (D.O.U de 04/12/2008), convertida na Lei n° 11.941/2009 (D.O.U de 28/05/2009).*

DEBCAD 51.003.781-0 *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 01/01/2009 a 31/01/2009, foi de R$ 3.038,99 (três mil e trinta e oito reais e noventa e nove centavos) e de 1°/02/2009 até 31/12/2009 foi de R$ 3.218,90 (três mil duzentos e dezoito reais e noventa 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: C4 - CONTR SEGURADO A PARTIR DE 01/2009 *–corresponde à contribuição Previdenciária devida pelos segurados Contribuintes Individuais (Corretores imobiliários Autônomos), arrecadada pela Empresa na forma estabelecida pelo Artigo 4° da Lei 10.666/2003, referente ao* ***exercício de 2009****. Multas regidas pela Lei 8.212/91* ***APÓS*** *a vigência da MP n° 449/2008. (D.O.U de 04/12/2008), convertida na Lei n° 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-decontribuição;

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 CONTABILIADE 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 DE OFÍCIO A PARTIR DE NOVEMBRO DE 2008** A partir da edição da Medida Provisória 449/2008 (convertida na Lei n° 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 apenar, 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, a LPS Brasília Consultoria de Imóveis incorreu nas hipóteses da qualificação da multa pelas razões discriminadas no item 8.2 do Relatório Fiscal, fls. 317, com a duplicação prevista*

no parágrafo primeiro do art. 44 da Lei 9.430/1996, resultando a multa de 150%.

DA IMPUGNAÇÃO

A autuada apresentou impugnação tempestiva em 11/01/12 (fls. 2.917/2.968), anexando a documentação de fls. 2.970/2.971, 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. 4° 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° l 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 circunstância - 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 n° 3 do relatório fiscal.

Irrelevância das 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 informações não seria estratagema; 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 n° 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 n° 8.212/91, inexiste 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 pretenso crédito tributário.

Descabimento do Agravamento da Multa de Ofício (150%)

Dispõe que a autoridade fiscal aplicou a multa de ofício prevista no artigo 44 da Lei n° 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 n° 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.*

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).*

E, por fim, afirma a autoridade fiscal que a Impugnante teria substituído a DIMOB, o que nada prova sobre a alegada conduta dolosa. A uma, porque a retificação da DIMOB visou a corrigir um erro cometido; e a duas, porque, uma vez declaradas as informações mais abrangentes (na primeira DIMOB), a sua retificação não poderia ser capaz de ocultar algo já declarado à Receita Federal, tanto conhecida por esta que foi explorada pela autoridade fiscal em seu relatório.

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 n° 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, devem ser igualmente cancelados os Autos de Infração que ventilam a imposição de multas 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) 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 n° 4.502/64), e da ausência de demonstração do dolo específico requerido para a caracterização do evidente intuito de fraude.

REQUER, AO FINAL, *Que seja cancelado* in totum *o Auto de Infração, ou, subsidiariamente, reduzido o valor da exigência nele descrita.*

Que seja o Processo Administrativo n° 10166.727550/2011-00, julgado conjuntamente com o presente processo, tendo em vista que discutem a mesma situação fática, de acordo com o art. 9º, § 1 °, do Decreto n° 70.235/72.

E, que todas as intimações ou notificações relativas ao presente processo administrativo sejam enviadas, além de à Impugnante, ao seu representante, ***DR. LUÍS EDUARDO SCHOUERI,*** *que possui escritório na Rua Padre João Manuel, 923, na Capital do Estado de São Paulo. Protesta, por último, a Impugnante, pela produção de quaisquer provas dentre as admitidas em Direito.*

O sujeito passivo apresentou recurso voluntário onde reitera o alegado na impugnação e requer o julgamento conjunto com o processo 10166.727550/2011-00.

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 aufere 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 nº 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, freqüência 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.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB
Delegacia da Receita Federal do Brasil – DRF – BRASÍLIA
Serviço / Seção de Fiscalização

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:	**(x) 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 serviço à imobiliária Lopes Royal.

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

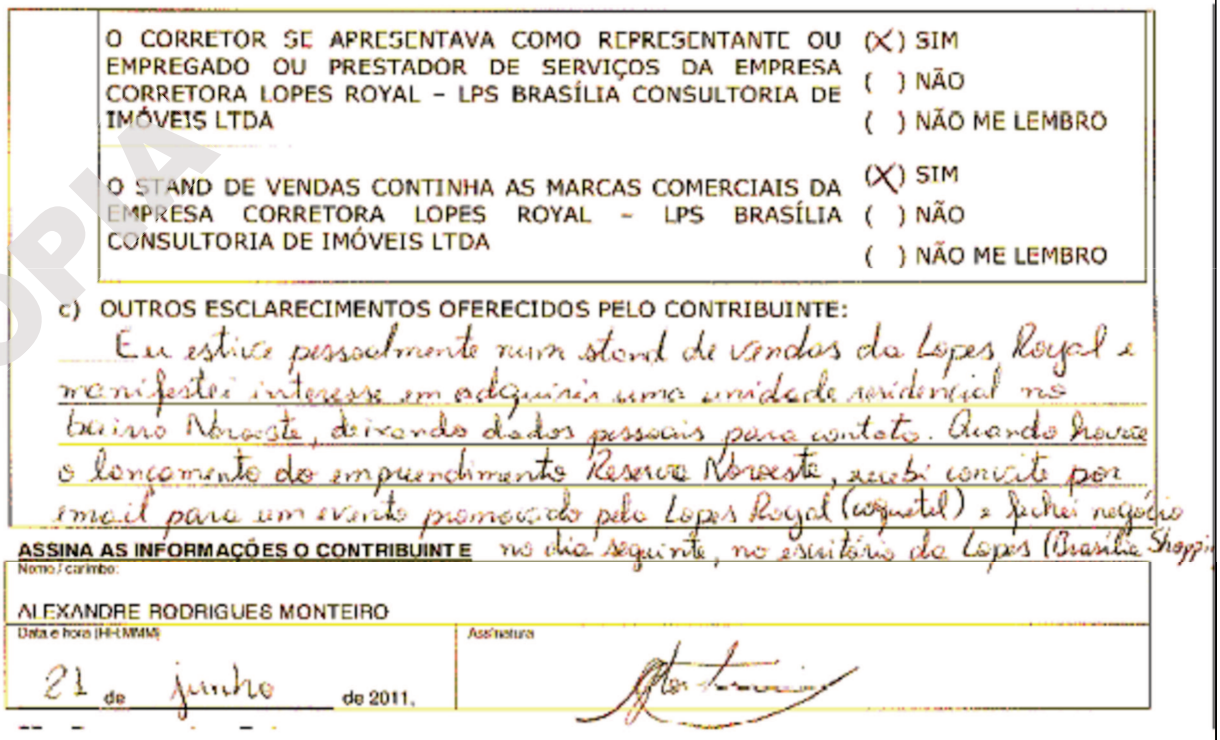
O CORRETOR ESTAVA À DISPOSIÇÃO DOS INTERESSADOS NO STAND DE VENDAS	(X) SIM ( ) NÃO ( ) NÃO ME LEMBRO
O CORRETOR USAVA UNIFORME DA EMPRESA CORRETORA LOPES ROYAL – LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	( ) SIM ( ) NÃO (X) NÃO ME LEMBRO
O CORRETOR USAVA CRACHÁ DA EMPRESA CORRETORA LOPES ROYAL – LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	(X) SIM ( ) NÃO ( ) NÃO ME LEMBRO

Continua na pag. 02

Bruno M. C. de Queiroz
AFRFB Mat. 0.953.714

Visto do contribuinte:

Assinatura/Rubrica
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	(X) SIM ( ) NÃO ( ) NÃO ME LEMBRO
O STAND DE VENDAS CONTINHA AS MARCAS COMERCIAIS DA EMPRESA CORRETORA LOPES ROYAL – LPS BRASÍLIA CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	(X) SIM ( ) NÃO ( ) NÃO ME LEMBRO

c) OUTROS ESCLARECIMENTOS OFERECIDOS PELO CONTRIBUINTE:

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 pelo Lopes Royal (coquetel) e fechei negócio no dia seguinte, no escritório da Lopes (Brasília Shoppi

ASSINA AS INFORMAÇÕES O CONTRIBUINTE

Nome / carimbo:

ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO

Data e hora (HH:MM)

21 de junho de 2011.

Assinatura

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 promovida 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 24/08/2001

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

BRENNO MARCELO LEITE ALVES	a) "O corretor prestava serviços ao dono do imóvel. Estava no stahnd 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 LOPES	a) "O corretor prestava serviços à empresa imobiliária." c) Não formulou outros esclarecimentos

CÓPIA

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

RODRIGO 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 Rolyal." c) Não formulou outros esclarecimentos
SEBASTIÃO SATURNINO DE MOURA	a) "Segundo depreendi 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

CÓPIA

CONCLUSÃO n° 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 n° 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

2.2 PAGAMENTO DA COMISSÃO

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

CÓPIA

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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

LOPES ROYAL

SCN - Quadra 05 Edifício Brasília Shopping - Torre Norte - Sala 517 Brasília - DF CEP 70.715-900
Fone: (61) 3226-2233
www.lopesroyal.com.br

PROPOSTA DE COMPRA COM RECIBO DE SINAL
Nº 16692

DATA: 03.04.09.

PROPONENTE: CELMA DA SILVA ANASTACIO ROCCO

026.053.577.08 | 2394543 SSP.DF | 24.12.03 | 05.02.73

CASADA | COMUNHÃO UNIVERSAL 22.09.2001 | BRASILEIRA | ENGENHEIRA QUÍMICA

E-MAIL: | EMPREGADOR:

ENDEREÇO: QI 24/25 BLOCO A APTO 1401 ÁGUAS CLARAS. | 71906.500

TELEFONE: 3435 0751 | TELEFONE COMERCIAL: | 9994 5168

CÔNJUGE: NILBSON ROCCO

000.625.777.19 | 07610291.2 | IFP.RJ | DATA DE EMISSÃO: | 09.04.67

BRASILEIRO | PROFISSÃO: AUTÔNOMO | TEL. CELULAR:

E-MAIL: | EMPREGADOR:

IMÓVEL: MACHADO DE ASSIS.

UNIDADE: 1.606 | GARAGEM: 53 1º SUBSOLO | Previsão de entrega: NOVEMBRO/2009.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA 22 SUL LOTE 08 ÁGUAS CLARAS DF.

ÁREAS: AP 81,25; AT 131,30 | FRAÇÃO IDEAL: 0.006934 | ROLITEC INCORPORADORA LTDA; MTD. ENGENHARIA LTDA.

PREÇO:
VENDA R$ 255.169,05 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL, CENTO E SESSENTA E NOVE REAIS E CINCO CENTAVOS)
COMISSÃO R$ 4.517,20 (QUATRO MIL, QUINHENTOS E DEZESSETE REAIS E VINTE CENTAVOS).
CONTRATO R$ 250.651,85 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

QUANT.	VALOR EM REAIS (R$)	PERIODICIDADE	VENC. DA 1ª PARCELA	FIXA/REAJUSTÁVEL
01	13.344,70	ATO.		( ) FIXA ( ) REAJUSTÁVEL
08	796,81	MENSAL.	03/05/09	( ) FIXA (X) REAJUSTÁVEL
01	3.827,57	SEMESTRAL	03/10/09	( ) FIXA (X) REAJUSTÁVEL
01	637,45 *	S	SETEMBRO/2011	( ) FIXA (X) REAJUSTÁVEL
01	87.727,75	HABITE-SE	30/11/09	( ) FIXA (X) REAJUSTÁVEL
01	138.739,90	FINANCIAMENTO BANCÁRIO		( ) FIXA (X) REAJUSTÁVEL
				( ) FIXA ( ) REAJUSTÁVEL
				( ) FIXA ( ) REAJUSTÁVEL

ÍNDICE E FORMA DE REAJUSTE DAS PARCELAS ACIMA:
ATÉ A ENTREGA SERÁ CORRIGIDO PELO INCC (COL. 35 FGV) APÓS A ENTREGA 1% AO MÊS + IGPM.

RECEBEMOS NESTE ATO DO(S) PROPONENTE(S) COMPRADOR(ES) A IMPORTÂNCIA ABAIXO COMO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO

TIPO DE DOCUMENTO	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	Nº CHEQUE	DATA DEPÓSITO
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(S) Nº(S): 850708; 850711 | BANCO(S) Nº(S): BRASIL | CORRETOR AUTÔNOMO - CRECI Nº: WILLIAM FORTALEZA 9921

NOS TERMOS ACIMA E CONHECEDORES DO EXPOSTO NO VERSO, AS PARTES ASSINAM A PRESENTE

Brasília - DF, 03 de ABRIL de 2009.

Celma da Silva Anastacio Rocco
PROPONENTE(S) COMPRADOR(ES)

CORRETOR AUTÔNOMO

CÓPIA

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014
por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOT
O
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

CÓPIA

LOPES ROYAL

PROPOSTA DE COMPRA COM RECIBO DE SINAL

Nº

Data da proposta
22/08/2009

ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO

455.254.041-68 | 00502768410 | DETRAN-DF | 06/04/2009 | 22/01/1971

CASADO | COMUNHÃO PARC | 13/04/2002 | BRASILEIRA | BANCARIO

alexandre2201@hotmail.com | BANCO DO BRASIL S/A

SQN 314 BLOCO J AP 309 - ASA NORTE - BRASILIA-DF | 70.767-100

(61)3273-3784 | (61)3310-3673 | (61)9979-0918

ANDREIA PENNA DE LIMA MONTEIRO

539.279.151-49 | 00011942196 | DETRAN-DF | 25/04/2005 | 03/01/1972

BRASILEIRA | BANCARIA

BANCO DO BRASIL S/A

RESERVA NOROESTE

201 | 152.154.155 | 31/12/2012

SHCNW-SQNW 311, PROJEÇÃO "A" - NOROESTE - - PLANO PILOTO

158,75 304,57 | 013216 | 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, TREZENTOS E VINTE E OITO REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS)

CONDICÕES DE PAGAMENTO

QUANT.	VALOR EM REAIS (R$)	PERIODICIDADE	VENC. DA 1ª PARCELA	FIXA/REAJUSTÁVEL
1	56.428,50	SINAL	22/08/2009	FIXA
120	3.112,20	MENSAL	25/09/2009	REAJUSTÁVEL
1	12.450,00	UNICA	25/12/2009	REAJUSTÁVEL
1	12.450,00	UNICA	25/01/2010	REAJUSTÁVEL
[illegible]	24.900,00	ANUAL	25/12/2010	REAJUSTÁVEL
1	572.235,95	UNICA	31/12/2012	REAJUSTÁVEL

ICC ATÉ O HABITE-SE, APÓS IGPM + JUROS DE 1% AO MÊS.

TIPO DE DOCUMENTO*	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	Nº CHEQUE	DATA DEPÓSITO
CHEQUE	30.016,32	001	4597	850540	28/08/2009
CHEQUE	26.412,18	001	4597	850542	30/09/2009

250,00 | 850543, 850544, 850546 | 001 | DE PAULA-12717

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

I - DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1. VENDEDORA:

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, então, p or seu Diretor, DILTON CASTRO JUNQUEIRA BARBOSA.

1.2. COMPRADORES:

NOME: ALEXANDRE RODRIGUES MONTEIRO
CI: 1311691 SSP-DF
CPF: 466.254.041-68

(...)

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 (cinqüenta e seis mil e quatrocentos e vinte e oito reais e cinqüenta centavos)** a título de

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

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 1ª — QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

PROMITENTE VENDEDORA:

POLITEC INCORPORADORA LTDA, estabelecida no SEP/Norte 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 **LUCIANO BUCCI**, italiano, casado, arquiteto, portador da CI nº. 169.659-6 DIPMAF/DPF e do CPF nº. 000.180.401-44, residente e domiciliado nesta Capital.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,AS)(ES): Doravante denominado(s)(a,as), abreviadamente, por **PROMITENTE COMPRADOR**, independentemente do gênero e do número de contratantes neste pólo.

NOME: CELMA DA SILVA ANASTACIO ROCCO
NACIONALIDADE: BRASILEIRA
C.P.F. 026.053.577-08

CLÁUSULA 3ª — DO PREÇO E DOS PAGAMENTOS

3.1) — O preço total da unidade é de **R$ 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 <u>mais</u> recibo pelos serviços prestados pela imobiliária (recorrente).

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

CÓPIA

RECIBO

R$ 4.572,20

Comprador: [illegible]
CPF: 026.053.597-08

Recebi do(a) Sr.(a) acima epigrafado, a importância supra de R$ 4.572,20 ([illegible]),
referente ao pagamento da comissão combinada em razão dos serviços de corretagem devidamente executados, em prol da compra e venda da Unidade nº 1.606 do Empreendimento [illegible]
sito à [illegible]

CONSTRUTORA: [illegible]

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, 03 de Abril de 2009.

Nome do Corretor: [illegible]
CPF: 115.556.081-87 CRECI: [illegible]
End.: [illegible]
Tels.: 3321-2233

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 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 Sito 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

CÓPIA

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

CÓPIA

RECIBO DE CORRETAGEM PROVISÓRIO DA LOPES ROYAL

R$ 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 Bolco A - Ed. Brasília Shopping.
CNPJ - 09.264.879/0001-53

DIRETOR 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 peço 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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

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

CÓPIA

> *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.

AGRAVAMENTO DA MULTA

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)*

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

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% (cinqüenta por cento), exigida isoladamente, sobre o valor do pagamento mensal:(Redação dada pela Lei nº 11.488, de 2007)

a) na forma do art. 8ºda 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 tôda 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 tôda 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 impôsto 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

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.

RECURSO DE OFÍCIO

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

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

Voto por negar provimento tanto para o recurso de ofício quanto para o recurso voluntário.

Carlos Alberto Mees Stringari

Voto Vencedor

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

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 do processo conexo 10166.727550/2011-00) que se confirma que o pagamento é realizado pelo adquirente: *O valor da comissão do corretor é a comissão cobrada do adquirente menos o valor da nota fiscal emitida para o adquirente.*

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

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

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA

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

CÓPIA

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001
Autenticado digitalmente em 15/09/2014 por CLAUDIA DOLORES ROSA, Assinado digitalmente em 15/09/2014 por CARLOS ALBERTO MEES STRINGARI, Assinado digitalmente em 22/09/2014 por MARCELO MAGALHAES PEIXOTO
Impresso em 26/09/2014 por MARIA MADALENA SILVA