



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

**Processo n°** 10380.014657/2007-65  
**Recurso n°** Voluntário  
**Acórdão n°** 1101-000.935 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 10 de setembro de 2013  
**Matéria** IRPJ/CSLL  
**Recorrente** CCB CONSTRUTORA CASTELO BRANCO EMP. IMOB. LTDA.  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ**

Ano-calendário: 2002, 2003, 2004

DECADÊNCIA. MATÉRIA DECIDIDA NO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. OBSERVÂNCIA. OBRIGATORIEDADE. As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional, na sistemática prevista pelos artigos 543-C do Código de Processo Civil, deverão ser reproduzidas pelos conselheiros no julgamento dos recursos no âmbito do CARF. APLICAÇÃO DO ART. 150 DO CTN. NECESSIDADE DE CONDUTA A SER HOMOLOGADA. O fato de o tributo sujeitar-se a lançamento por homologação não é suficiente para, em caso de ausência de dolo, fraude ou simulação, tomar-se o encerramento do período de apuração como termo inicial da contagem do prazo decadencial. CONDUTA A SER HOMOLOGADA. Além do pagamento antecipado e da declaração prévia do débito, sujeita-se à homologação em 5 (cinco) anos contados da ocorrência do fato gerador, a informação prestada, pelo sujeito passivo, de que não apurou base tributável no período. PREJUÍZOS FISCAIS E BASES DE CÁLCULO NEGATIVAS DA CSLL. COMPENSAÇÃO COM O RESULTADO APURADO. POSSIBILIDADE. Amplia-se a compensação de prejuízos e bases negativas da CSLL quando declarada a decadência em relação a período de apuração no qual a contribuinte apurou prejuízo fiscal, bem como a autoridade julgadora consumiu prejuízos fiscais e bases negativas anteriores para reduzir exigência agora integralmente cancelada.

CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS. EXECUÇÃO DA OBRA POR ADMINISTRAÇÃO. CONTA CORRENTE NÃO CONTABILIZADA. PAGAMENTO DE DISPÊNDIOS COM RECURSOS DA CONTA NÃO ESCRITURADA. RECEITAS A FATURAR. FATO GERADOR NÃO DESCONSTITUÍDO. REGULARIDADE DA TRIBUTAÇÃO.

Correta a exigência sobre receitas não faturadas quando incorridas as despesas para execução de obras, na medida em que os contratos firmados com os condomínios estabelecem a remuneração da construtora em razão do custo global da construção.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, em: 1) por unanimidade de votos, REJEITAR a arguição de nulidade do lançamento; 2) por maioria de votos, ACOLHER a arguição de decadência suscitada de ofício pela Conselheira Edeli Pereira Bessa, divergindo o Presidente Marcos Aurélio Pereira Valadão; e 3) por voto de qualidade, NEGAR PROVIMENTO ao recurso voluntário relativamente ao mérito da exigência, vencido o Relator Conselheiro Benedicto Celso Benício Júnior que dava provimento parcial ao recurso, acompanhado pelos Conselheiros Marcelo de Assis Guerra e José Ricardo da Silva, nos termos do relatório e votos que integram o presente julgado. Designada para redigir o voto vencedor a Conselheira Edeli Pereira Bessa.

*(documento assinado digitalmente)*

MARCOS AURÉLIO PEREIRA VALADÃO - Presidente.

*(documento assinado digitalmente)*

BENEDICTO CELSO BENÍCIO JÚNIOR - Relator

*(documento assinado digitalmente)*

EDELI PEREIRA BESSA – Redatora designada

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Marcos Aurélio Pereira Valadão (presidente da turma), José Ricardo da Silva (vice-presidente), Edeli Pereira Bessa, Benedicto Celso Benício Júnior, Mônica Sionara Schpallir Calijuri e Marcelo de Assis Guerra.

## **Relatório**

Cuida-se de Autos de Infração lavrados em desfavor do sujeito passivo com exigências de Imposto de Renda de Pessoa Jurídica – IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido atinentes aos anos-calendários 2002, 2003 e 2004.

O contribuinte é sociedade empresária cujo objeto social é a construção de condomínios edifícios sob regime de Administração.

No início da fiscalização, o sujeito passivo foi intimado a apresentar livros da empresa e extratos bancários das contas bancárias de sua titularidade, ocasião em que o contribuinte trouxe aos autos os extratos de conta no Banco do Brasil.

A partir da análise de venda de apartamento efetuada pelo sócio da empresa, a fiscalização constatou a existência de outra conta bancária da empresa – conta essa mantida na mesma agência da primeira e única conta mencionada pela sociedade quando da resposta à primeira intimação –, de modo que instou o contribuinte a apresentar seus extratos e a identificar cada um dos seus ingressos.

O contribuinte apresentou tais extratos e esclareceu cada um dos seus ingressos no período aqui discutido, todos eles oriundos dos condôminos dos condomínios de cuja construção era responsável.

Analisando as saídas dessa conta bancária – conta essa integralmente mantida à margem da contabilidade da contribuinte –, a fiscalização constatou que parte dos recursos nela depositados era transferida para as contas dos próprios condomínios e outra fração era empregada em despesas dos condomínios, existindo ainda saídas que não restaram identificadas.

No período em destaque, a empresa participou da edificação de 8 (oit) condomínios, **sendo que a remuneração que lhe era devida em decorrência da administração das obras equivalia, em todos os casos, ao percentual de 12% (doze por cento) do custo global das construções.**

Foram constatadas, assim, duas infrações diversas:

**1ª infração – Omissão de receitas**, tendo em vista que a empresa não contabilizou uma série de despesas dos condomínios pagas com recursos da conta bancária inicialmente omitida; ademais, constatou-se que havia certas despesas dos condomínios pagas pelos próprios condomínios que não foram contabilizadas pelo sujeito passivo. Chegou-se à base de cálculo da receita omitida a partir da aplicação do citado percentual de 12% sobre o valor dessas despesas pagas pelos condomínios e por ela própria. (Quadros fls. 106, 108 e 110; 117-118)

Ademais, consoante adiantado, a fiscalização apurou saídas da conta bancária omitida que não foram identificadas pela contribuinte. Sobre essas, entendendo que tais dispêndios também seriam atinentes às obras – e, portanto, despesas que formariam a base de aplicação da taxa de administração –, o Sr. Fiscal também fez incidir o percentual de 12%.

### **2ª infração – Ganho de capital na venda de um apartamento.**

Devidamente intimada dos lançamentos em **29 de novembro de 2007**, a contribuinte apresentou tempestiva impugnação.

Nessa postulação (fls. 803 e ss.), o sujeito passivo conforma-se com o lançamento atinente à segunda infração, de modo que não houve instauração de litígio administrativo quanto ao ponto.

Alega que a conta bancária omitida não seria uma conta oculta, mas simplesmente uma conta transitória, para o recebimento de cotas condominiais antes da formal constituição desses condomínios para posterior repasse.

Prossegue tecendo considerações relativas à decadência, que, sob sua ótica, deveria ser regida pelo art. 150, §4º do CTN, de modo que estariam caducas as exigências atinentes aos três primeiros trimestres de 2002, tendo em vista que a ciência dos lançamentos teve lugar em novembro de 2007.

Acerca da parcela da omissão de receitas discutida atinente às saídas que não foram por ela identificadas, assevera que as exigências não poderiam prosperar, tendo em vista que seus aspectos temporal e material teriam sido mal identificados pela autoridade autuante, que concentrou tais valores em dezembro de cada um dos anos-calendários – sendo que tais saídas ocorreram ao longo dos períodos – e que não se podia presumir que esses valores seriam receitas da contribuinte.

Em relação às despesas dos condomínios que não compuseram a base da incidência do percentual de 12% para apuração das suas receitas – pagas com os recursos da conta *transitória* e com recursos dos condomínios –, faz uma série de considerações específicas a cada um deles, que, por uma razão de similitude entre as situações dos oito condomínios aqui discutidos, serão agrupadas conforme a divisão abaixo delineada.

### ***Condomínios Forest Hill/ Regina Castelo Branco/ Ruy Castelo Branco***

A respeito desses condomínios, a contribuinte assevera que o custo inicial da obra foi majorado, sendo que os dispêndios havidos após esse limite ter sido extrapolado não servem de base à Taxa de Administração de 12%, de modo que não consubstanciarão receitas.

Assevera que as receitas tidas por omitidas atinentes a tais condomínios corresponderiam à fase de entrega de tais obras, sendo que algumas das pretensas receitas diriam respeito inclusive a momentos em que os condomínios já tinham sido inaugurados, inexistindo dúvidas quanto ao fato de que as despesas realizadas após a entrega dos prédios não são levadas em conta para fins de cobrança da taxa de administração.

Traz aos autos declarações devidamente assinadas pelas Comissões de Representantes que atestam que houve majoração do custo inicial – 5% em relação ao Forest Hill e 8% quanto ao Regina Castelo Branco e quanto ao Ruy Castelo Branco –, sendo que a autuada não teria feito jus à taxa de administração sobre tais valores.

Na declaração prestada pelo Condomínio Forest Hill (fl. 839), assevera-se que não teria havido taxa de administração sobre os gastos efetuados entre julho/2002 a janeiro/2003 (átimo da conclusão da obra); ademais, teria havido gastos residuais, entre janeiro e junho de 2003, que também não serviram de base à taxa de administração.

Já nas declarações prestadas pelos Condomínios Regina Castelo Branco (fl. 852) e Ruy Castelo Branco (fl. 869), atesta-se que houve dispêndios que não deram azo à taxa de administração entre setembro/2002 e março/2004, sendo que tais prédios foram entregues em maio/2003.

***Condomínios Maison Cheverny e Notting Hill***

Quanto a esses condomínios, o contribuinte alega que o Fisco estaria a cobrar sobre despesas incorridas antes mesmo da constituição de tais condomínios, despesas essas sobre as quais não recairia a taxa de administração.

Não traz qualquer declaração a respaldar tais ilações.

***Condomínio Mucuripe Plaza***

Traz as mesmas considerações tecidas sobre os dois condomínios supra – despesas antes da constituição formal dos condomínios –, com o acréscimo de que traz aos autos declaração do condomínio que dá conta de que, entre janeiro e março/2004, houve despesas pré-operacionais (fl. 914), sobre as quais não houve taxa de administração.

***Condomínios Santiago de Compostela e Emílio Hinko***

Em relação a esses condomínios, alega o contribuinte que, ao tempo da sua constituição, havia ainda unidades a serem vendidas, respectivamente, 8 (oito) e 40 (quarenta), razão pela qual pactou com eles (com os condomínios) que a obra seguiria curso mais lento – eis que suas obras seguem o Regime de Administração, em que os custos são suportados pelos condôminos – e que o pagamento da taxa de administração seria postergado até a alienação de tais unidades.

O acordo feito com o Condomínio Santiago de Compostela repousa à fl. 890, ao passo que a avença com o Condomínio Emílio Hinko consta da fl. 905.

Com tais considerações, pleiteia, em caráter sucessivo, a compensação dos prejuízos apurados até o final de 2001, que foram desprezados pela autoridade autuante.

Sobreveio, então, a decisão ora guerreada, cuja ementa tem o seguinte teor, *litteris*:

***ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO***

*Ano-calendário:*

*2002, 2003, 2004*

*LANÇAMENTO. FATOS GERADORES JANEIRO/2002 A DEZEMBRO/2004.*

*CIÊNCIA EM 29/11/2007. DECADÊNCIA. RECONHECIMENTO PARCIAL.*

*Nos casos em que há pagamento, ainda que parcial, sem a existência de dolo, fraude ou simulação, o prazo decadencial inicia-se no dia seguinte ao da ocorrência do fato gerador (art. 150, § 4º, do CTN). Por outro lado, nas hipóteses em que não há pagamento, o prazo decadencial conta-se a partir do*

*primeiro dia do exercício seguinte à ocorrência do fato imponible (art. 173, inc. I, do CTN).*

*TRIBUTAÇÃO PELO LUCRO REAL. RECONHECIMENTO DA RECEITA. PRINCÍPIO DA REALIZAÇÃO. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA DO REGIME DE COMPETÊNCIA.*

*A receita é considerada realizada, sendo devido o seu registro contábil, à medida que os serviços são prestados, configurando-se a omissão de receitas na hipótese de o sujeito passivo não contabilizar tais valores, na proporção em que os serviços são prestados.*

*CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS. EXECUÇÃO DA OBRA POR ADMINISTRAÇÃO. CONTA CORRENTE NÃO CONTABILIZADA. PAGAMENTO DE DISPÊNDIOS COM RECURSOS DA CONTA NÃO ESCRITURADA. OMISSÃO DE RECEITA EQUIVALENTE À APLICAÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO SOBRE TAIS VALORES. NÃO CONTABILIZAÇÃO DE DESPESAS DOS CONDOMÍNIOS PAGAS COM RECURSOS DEPOSITADOS NAS CONTAS DOS CONDOMÍNIOS. REGULARIDADE DA TRIBUTAÇÃO.*

*Verificada a omissão de receita, a autoridade tributária determinará o valor do imposto e do adicional a serem lançados, de acordo com o regime de tributação a que estiver submetida a pessoa jurídica no período-base a que corresponder a omissão.*

*RECEITAS NÃO ESCRITURADAS SOBRE DESPESAS NÃO IDENTIFICADAS. TRIBUTAÇÃO NA CONDIÇÃO DE RECEITAS OMITIDAS. INCORREÇÃO. PROCEDÊNCIA DA IMPUGNAÇÃO.*

*Fica sujeito à incidência do imposto de renda exclusivamente na fonte, à alíquota de trinta e cinco por cento, todos os pagamento efetuados pelas pessoas jurídicas a beneficiários não identificados, ressalvado o disposto em normas especiais. Constatada imputação distinta, formalizada pela autoridade lançadora, essa parcela do lançamento deve ser cancelada, exonerando-se o sujeito passivo de sua cobrança.*

*PREJUÍZOS FISCAIS E BASES DE CÁLCULO NEGATIVAS DA CSLL. COMPENSAÇÃO COM O RESULTADO APURADO. POSSIBILIDADE.*

*A partir de 1º de janeiro de 1995, para efeito de determinar o lucro real, o lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas ou autorizadas pela legislação do Imposto de Renda, poderá ser reduzido em, no máximo, trinta por cento.*

*Impugnação Procedente em Parte*

*Crédito Tributário Mantido em Parte*

A Colenda Primeira Instância administrativa, pois, exonerou parte das exigências encerradas nos autos de infração, a saber:

- o 1º e o 3º trimestres de 2002, fulminados pela decadência, nos termos do §4º do art. 150 do CTN, ante a existência de pagamento parcial antecipado nesses períodos, o que não aconteceu em relação ao 2º trimestre de 2002, cujo prazo decadencial foi regulado pelo art. 173 do mesmo diploma legal;

Documento assinado digitalmente em 22/08/2013 por BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR, nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 08/10/2013 por BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR, Assinado digitalmente em 08/10/2013 por BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR, Assinado digitalmente em 09/10/2013 por EDELI PEREIRA BESSA, Assinado digitalmente em 10/10/2013 por MARCOS AURELIO PEREIRA VALADAO

Impresso em 29/10/2013 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

- a fração da omissão de receitas atinentes aos valores que saíram da conta bancária da empresa e que não foram identificados pelo contribuinte, valores esses que, por não terem tido o seu beneficiário identificado, deveriam ter sido submetidos à tributação do Imposto de Renda Retido na Fonte.

Permitiu-se, ainda, a compensação dos prejuízos apurados.

Não houve recurso de ofício, eis que os valores exonerados das exigências não extrapolaram a cifra de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Regularmente intimado desse *decisum*, o contribuinte apresentou Recurso Voluntário.

Nessa irresignação, aponta, preliminarmente, a nulidade dos autos de infração, eis que o Fiscal não teria buscado a verdade material, de modo que teria presumido as receitas supostamente auferidas pela empresa.

No mérito, traz os supracitados argumentos atinentes a cada um dos condomínios, pugnando pelo cancelamento integral das exigências.

É o relatório.

## Voto Vencido

Conselheiro BENEDICTO CELSO BENÍCIO JÚNIOR

O Recurso Voluntário é tempestivo, consoante atesta o despacho de encaminhamento de fls. 4140, de modo que imperioso o seu conhecimento.

Tendo em vista o quanto decidido pela DRJ – e dada a não interposição de Recurso de Ofício –, discute-se unicamente a fração do lançamento atinente à suposta omissão de receitas de Taxa de Administração de Obras conduzidas pela autuada.

De acordo com a fiscalização, a autuada não ofereceu à tributação as receitas correspondentes à aplicação do percentual de 12% sobre uma série de despesas dos condomínios, despesas essas pagas tanto com recursos da conta bancária da contribuinte quanto com recursos das próprias contas dos condomínios.

Inicialmente, rejeito a preliminar suscitada pelo ora Recorrente, eis que não visualizo o pretenso desprezo à verdade material suscitado pelo sujeito passivo.

Com efeito, as autuações imputam à Recorrente a omissão de receitas aqui controvertida em decorrência das avenças existentes, que atestam inequivocamente que o sujeito passivo faria jus à Taxa de Administração de 12% sobre o custo global das obras que administrava.

Assim sendo – **e a não ser que haja prova em contrário** –, o fato de haver algum dispêndio atinente a tais obras acarretava o nascimento de um direito creditório em favor

da construtora, direito creditório esse cujo advento importa reconhecimento contábil de receita, ante a imperiosidade do regime de competência na situação em vergaste.

O lançamento, na única fração que ainda é controvertida, cinge-se a inequívocos dispêndios com os condomínios – arcados pela conta bancária da Recorrente ou pelas contas dos próprios condomínios –, que, apesar de tal circunstância, não compuseram a base da Taxa de Administração em testilha, exclusão essa que se não coaduna com os termos das avenças firmadas com os condomínios.

Frise-se que não há dúvidas de que todos os ingressos aqui discutidos são oriundos dos condôminos – circunstância essa afirmada pelo contribuinte e aceita pela fiscalização –, inexistindo dúvida também no que tange ao emprego desses valores, que foram utilizados em prol das edificações.

Tais assertivas demonstram que, hialinamente, o labor fiscal foi no sentido de cotejar os inequívocos fatos com as previsões contratuais – induvidosos gastos com os condomínios e receita empresarial calculada a partir do custo global –, donde – frise-se, por essencial: **a não ser que houvesse prova em sentido contrário** – obviamente emergiria a receita tributável, base das exigências aqui encerradas.

Rejeito, pois, a preliminar de nulidade do lançamento.

Em relação ao mérito, penso que o Recurso Voluntário deve ser parcialmente provido.

Com efeito, no que tange à pretensa inexistência de receitas derivadas de dispêndios com os condomínios antes que esses estivessem formalmente constituídos – argumentação atinente aos **Condomínios Maison Cheverny e Notting Hill** –, entendo que não tem razão o sujeito passivo.

Deveras, os próprios atos constitutivos desses condomínios atestam que, ao tempo dessa constituição formal, os terrenos nos quais seriam edificadas as construções já tinham sido adquiridos, sendo que o próprio contribuinte admite que a existência de sua conta *transitória* devia-se também ao fato da necessidade de pagamento de despesas antes dessa formalização.

Ora, os valores aqui discutidos são oriundos dos próprios condôminos e foram empregados em benefício do condomínio, **inexistindo qualquer elemento que leve a afastar o entendimento de que tais dispêndios integram o custo global das ditas obras**, e isso ainda que incorridos antes da constituição formal dos condomínios.

A corroborar esse entendimento, tem-se que, em situação parecida, **logrou o contribuinte trazer aos autos um elemento que, salvo melhor juízo, mostra-se determinante, a saber, a declaração prestada pelo Condomínio Mucuripe Plaza (fl. 914) no sentido de que certos gastos anteriores à constituição do condomínio não compuseram o custo global da obra**, razão pela qual não ensejaram a taxa de administração à Recorrente.

No caso do Condomínio Mucuripe Plaza – ao contrário dos casos dos Condomínios Maison Cheverny e Notting Hill –, existe o elemento que dá suporte às afirmações de pré-operacionalidade das despesas discutidas, prestadas pelo próprio condomínio, que, entendo, jamais declararia à Receita Federal que não pagou uma quantia efetivamente desembolsada.

Esse o discrimen entre as duas situações, a determinar a procedência dos lançamentos em relação às despesas dos Condomínios Maison Cheverny e Notting Hill, e a improcedência no que tange ao Mucuripe Plaza.

Em relação aos **Condomínios Santiago de Compostela e Emílio Hinko**, entendo que devem ser mantidos os lançamentos fiscais.

De fato, o contribuinte trouxe aos autos acordos firmados com tais condomínios no sentido de que a Recorrente apenas receberia os valores correspondentes às taxas de administração quando da alienação de todas as unidades.

A validade desse acordo não pode ser questionada.

Contudo, tais avenças – que postergam o recebimento das taxas de administração por parte da Recorrente – não têm o condão de afastar a aplicação do regime de competência a que está submetida a autuada, de modo que, em se perfectibilizando a situação que dá origem ao crédito da Recorrente em desfavor dos condomínios, de rigor o reconhecimento das correspondentes receitas, sendo que os ditos créditos surgem à medida que os custos da construção se materializam (leia-se, à medida em que são feitos dispêndios com a obra).

Saliente-se que a empresa alega, em seu Recurso Voluntário, que certas desses pagamentos postergados de taxa de administração sequer tinham tido lugar ao tempo da interposição do recurso. É o que se depreende da leitura do seguinte trecho, constante desse inconformismo, *litteris*:

*No curso da ação fiscal, em resposta a Termo de Intimação específico, a fiscalizada informou o montante que havia faturado, bem como identificou a sua expectativa de faturamento futuro, fato, naquele momento, ainda pendente da anuência de cada uma das Comissões de Representantes dos respectivos condomínios, portanto, meras contingências.*

**Com o passar do tempo, essa expectativa de faturamento não se confirmou.**  
(fl. 4.094; sem grifos no original)

A ser correta a assertiva da contribuinte, ela só teria que reconhecer as receitas da taxa de administração ao tempo do seu pagamento, o que significaria dizer que ela poderia convencionar acerca do regime de competência, de modo a vir a ser regida pelo regime de caixa, o que não pode prosperar.

Por fim, penso que o contribuinte tem razão em relação às despesas atinentes aos **Condomínios Forest Hill, Regina Castelo Branco e Ruy Castelo Branco**.

Quanto a esses, há nos autos declarações de cada um dos condomínios atestando que teria havido majorações no custo global das obras, sendo que a Recorrente não teria feito jus à taxa de administração em relação a esses gastos suplementares e em relação aos valores residuais, que correspondem a dispêndios realizados após a entrega das obras.

A exemplo do que se passa em relação ao Condomínio Mucuripe Plaza, entendo que tais declarações são contundentes e não podem ser desprezadas, os condomínios

não declarariam à Receita Federal que não desembolsaram valores vertidos à Recorrente pelos serviços prestados.

Nada obstante, as despesas do mês de junho/2002 não são alcançadas pelas declarações prestadas pelos condomínios Regina Castelo Branco e Ruy Castelo Branco, de modo que a exigência sobre elas deve prevalecer.

Por todo o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso Voluntário para excluir as exigências atinentes às despesas havidas com o Condomínio Mucuripe Plaza, Forest Hill, Regina Castelo Branco e Ruy Castelo Branco – ressalvadas, quanto aos dois últimos, as despesas atinentes ao mês de junho/2002, sobre as quais incide a Taxa de Administração.

Deve ser refeita a compensação de prejuízos apurados até 2001, para que, obedecendo aos limites percentuais normativamente previstos, seja ajustada ao resultado deste julgamento.

É como voto.

BENEDICTO CELSO BENÍCIO JÚNIOR

## Voto Vencedor

Conselheira EDELI PEREIRA BESSA

*A autuada trabalha com construção de imóveis sob o regime de administração, cuja taxa de administração, fixada em contrato, é cobrada sobre todos os gastos reais mensais da obra, conforme por ela declarado às fls. 62/65.*

Os agentes fiscais identificaram conta bancária por ela mantida e não contabilizada. Intimada, a contribuinte *identificou todos os depósitos como tendo sido feitos pelos proprietários dos prédios (condomínios) em construção*. Informou também, à fiscalização, as transferências feitas a partir daquela conta para os condomínios de 2002 a 2004, bem como os *pagamentos efetuados diretamente, relativos a compras destes condomínios* (fls. 74/102).

A autoridade fiscal tomou por referência os depósitos bancários não contabilizados excluídos das transferências e dos pagamentos de despesas de construção dos condomínios, apurando os *recursos, dessa conta bancária, utilizados sem identificação de finalidade*. E, a partir deles, considerou *que a empresa utilizou, em benefício próprio, apenas os 12% acordados nas atas de constituição dos condomínios*.

Registrou, ainda, que a autuada somente reconheceu como receitas as comissões de administração referentes aos custos e despesas *pagos com cheques emitidos pelos condomínios, silenciando sobre a parte que permanecia na conta da Construtora e que era utilizada para o pagamento de custos e despesas das construções ou que tinha qualquer outro destino*.

Intimada a demonstrar as transferências feitas para cada um dos condomínios, **bem como as despesas mensais de cada um deles (fl. 72)**, a contribuinte indicou nos

demonstrativos de fls. 97/103 as despesas e custos gerais de construções pagos a partir da conta bancária da CCB, e a receita não faturada, correspondente a 12% do primeiro montante.

No ano-calendário 2002, a autuação teve em conta a receita não faturada calculada naqueles demonstrativos pela contribuinte (R\$ 305.287,95 = R\$ 2.544.066,25 x 12%), bem como a parcela de R\$ 25.960,50, equivalente a 12% de outros depósitos também utilizados pela contribuinte naquele período mas não identificados pela fiscalizada. Nos anos-calendário 2003 e 2004, as receitas omitidas totalizaram R\$ 740.678,73 e R\$ 604.583,33, como informado pela contribuinte às fls. 106/108, e foram acrescidas das parcelas 117.889,48 e R\$ 148.465,40, também em razão de despesas não identificadas, consoante cálculos da Fiscalização às fls. 110/111.

Impugnando a exigência, a contribuinte alegou, dentre outros aspectos, que restou acordada entre a construtora e os condôminos que estes *cobririam o rateio das unidades remanescentes (não vendidas) e a CCB não cobraria taxa de administração naquele momento, até que todas as unidades fossem vendidas, ou na medida de saldo disponível de caixa*, sendo feito um “acerto de contas” ao final do empreendimento e conclusão das vendas. Observou que no caso do Condomínio Santiago de Compostela a taxa aplicada foi inferior à contratada e no caso do Condomínio Emílio Hinko não houve qualquer pagamento de taxa, *por ainda possuir unidades à venda*. Mais à frente, enfatizou que os valores informados à Fiscalização corresponderiam a valor a faturar no futuro, e abordou o procedimento a ser observado para faturamento em face dos condomínios.

A Turma Julgadora de 1ª instância reconheceu a decadência das exigências pertinentes ao 1º e 3º trimestres/2002, dado que no 2º trimestre/2002 não foram apurados recolhimentos. A recorrente não reitera a arguição de decadência, mas tratando-se de matéria de ordem pública, entendo que devem ser afastadas, também, as exigências verificadas no 2º trimestre/2002, dado que os recolhimentos somente não se verificaram porque houve a apuração de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, consoante consta às fls. 598-verso e 601-verso, correspondentes à reprodução da DIPJ apresentada pela contribuinte.

Esclareço que esta conclusão é afetada pelas disposições do Regimento Interno do CARF, alterado por meio da Portaria MF nº 586/2010, para passar a conter, em seu Anexo II, o seguinte artigo:

*Art. 62-A. As decisões definitivas de mérito, proferidas pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional, na sistemática prevista pelos artigos 543- B e 543-C da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, Código de Processo Civil, deverão ser reproduzidas pelos conselheiros no julgamento dos recursos no âmbito do CARF.*

E, relativamente à contagem do prazo decadencial na forma do art. 150, do CTN, o Superior Tribunal de Justiça já havia decidido, na sistemática prevista pelo art. 543-C do Código de Processo Civil, o que assim foi ementado no acórdão proferido nos autos do REsp nº 973.733/SC, publicado em 18/09/2009:

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543-C, DO CPC. TRIBUTÁRIO. TRIBUTO SUJEITO A LANÇAMENTO POR HOMOLOGAÇÃO. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. INEXISTÊNCIA DE PAGAMENTO ANTECIPADO. DECADÊNCIA DO DIREITO DE O FISCO CONSTITUIR O CRÉDITO TRIBUTÁRIO. TERMO INICIAL. ARTIGO**

*173, I, DO CTN. APLICAÇÃO CUMULATIVA DOS PRAZOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 150, § 4º, e 173, do CTN. IMPOSSIBILIDADE.*

*1. O prazo decadencial quinquenal para o Fisco constituir o crédito tributário (lançamento de ofício) conta-se do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, nos casos em que a lei não prevê o pagamento antecipado da exação ou quando, a despeito da previsão legal, o mesmo incoorre, sem a constatação de dolo, fraude ou simulação do contribuinte, inexistindo declaração prévia do débito (Precedentes da Primeira Seção: REsp 766.050/PR, Rel. Ministro Luiz Fux, julgado em 28.11.2007, DJ 25.02.2008; AgRg nos EREsp 216.758/SP, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, julgado em 22.03.2006, DJ 10.04.2006; e EREsp 276.142/SP, Rel. Ministro Luiz Fux, julgado em 13.12.2004, DJ 28.02.2005).*

*2. É que a decadência ou caducidade, no âmbito do Direito Tributário, importa no perecimento do direito potestativo de o Fisco constituir o crédito tributário pelo lançamento, e, consoante doutrina abalizada, encontra-se regulada por cinco regras jurídicas gerais e abstratas, entre as quais figura a regra da decadência do direito de lançar nos casos de tributos sujeitos ao lançamento de ofício, ou nos casos dos tributos sujeitos ao lançamento por homologação em que o contribuinte não efetua o pagamento antecipado (Eurico Marcos Diniz de Santi, "Decadência e Prescrição no Direito Tributário", 3ª ed., Max Limonad, São Paulo, 2004, págs. 163/210).*

*3. O dies a quo do prazo quinquenal da aludida regra decadencial rege-se pelo disposto no artigo 173, I, do CTN, sendo certo que o "primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado" corresponde, iniludivelmente, ao primeiro dia do exercício seguinte à ocorrência do fato imponible, ainda que se trate de tributos sujeitos a lançamento por homologação, revelando-se inadmissível a aplicação cumulativa/concorrente dos prazos previstos nos artigos 150, § 4º, e 173, do Codex Tributário, ante a configuração de desarrazoado prazo decadencial decenal (Alberto Xavier, "Do Lançamento no Direito Tributário Brasileiro", 3ª ed., Ed. Forense, Rio de Janeiro, 2005, págs. 91/104; Luciano Amaro, "Direito Tributário Brasileiro", 10ª ed., Ed. Saraiva, 2004, págs. 396/400; e Eurico Marcos Diniz de Santi, "Decadência e Prescrição no Direito Tributário", 3ª ed., Max Limonad, São Paulo, 2004, págs. 183/199).*

*5. In casu, consoante assente na origem: (i) cuida-se de tributo sujeito a lançamento por homologação; (ii) a obrigação ex lege de pagamento antecipado das contribuições previdenciárias não restou adimplida pelo contribuinte, no que concerne aos fatos imponíveis ocorridos no período de janeiro de 1991 a dezembro de 1994; e (iii) a constituição dos créditos tributários respectivos deu-se em 26.03.2001.*

*6. Destarte, revelam-se caducos os créditos tributários executados, tendo em vista o decurso do prazo decadencial quinquenal para que o Fisco efetuasse o lançamento de ofício substitutivo.*

*7. Recurso especial desprovido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C, do CPC, e da Resolução STJ 08/2008.*

Extraio deste julgado que o fato de o tributo sujeitar-se a lançamento por homologação não é suficiente para, em caso de ausência de dolo, fraude ou simulação, tomar-se o encerramento do período de apuração como termo inicial da contagem do prazo decadencial de 5 (cinco) anos.

Vejo claro, a partir da ementa transcrita, que é necessário haver uma conduta objetiva a ser homologada, sob pena de a contagem do prazo decadencial ser orientada pelo disposto no art. 173 do CTN. E tal conduta, como é possível inferir a partir do item 1 da referida ementa, não seria apenas o pagamento antecipado, mas também a *declaração prévia do débito*.

Relevante notar, porém, que, no caso apreciado pelo Superior Tribunal de Justiça, a discussão central prendia-se ao argumento da recorrente (Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS) de que o prazo para constituição do crédito tributário seria de 10 (dez) anos, contando-se 5 (cinco) anos a partir do encerramento do prazo de homologação previsto no art. 150, §4º do CTN, como antes já havia decidido aquele Tribunal. Por esta razão, os fundamentos do voto condutor mais se dirigiram a registrar a inadmissibilidade da *aplicação cumulativa/concorrente dos prazos previstos nos artigos 150, §4º, e 173, do Codex Tributário, ante a configuração de desarrazoado prazo decadencial decenal*.

Em conseqüência não há, naquele julgado, maior aprofundamento acerca do que seria objeto de homologação tácita na forma do art. 150 do CTN, permitindo aqui a livre convicção acerca de sua definição.

Importa assim, ter em conta a peculiaridade das obrigações acessórias impostas aos contribuintes, dentre os quais se insere a recorrente, ao optarem pela apuração do lucro real anual. Cumpre-lhes: escriturar contabilmente suas operações, apurar mensalmente a necessidade de recolher antecipações (estimativas), apurar o resultado do exercício em seus livros contábeis, promover ajustes previstos em lei (adições, exclusões e compensações) para determinar o lucro real no Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR ou a base de cálculo da CSLL em outros demonstrativos, aplicar sobre estes as alíquotas correspondentes e do resultado deduzir as parcelas previstas na legislação, recolher o tributo eventualmente apurado, declará-lo em DCTF e, no exercício subsequente, informar esta apuração em DIPJ.

No cumprimento destas obrigações acessórias, pode o sujeito passivo não chegar, em sua apuração, a base de cálculo sujeita à incidência tributária, não só porque seu resultado do exercício já foi negativo ou igual a zero, como também porque os ajustes ao lucro líquido contábil geraram resultado igual a zero ou prejuízo fiscal/base de cálculo negativa da CSLL. Neste caso, é possível que apenas em razão do menor sucesso em suas atividades, o sujeito passivo não recolha tributo, nada tenha a declarar em DCTF, e apenas informe ao Fisco sua apuração no momento da entrega da DIPJ.

Em tais condições, o sujeito passivo não se enquadra em uma hipótese na qual *a lei não prevê o pagamento antecipado da exação*, nem mesmo naquela onde, *a despeito da previsão legal, o mesmo incorre*. E isto porque há uma situação intermediária na qual a lei prevê o pagamento antecipado da exação, mas admite que ele não seja feito se a apuração do sujeito passivo disto o dispensar.

E, para esta hipótese intermediária, não vejo como negar que o prazo previsto no art. 150 do CTN também seja aplicável.

Por tais razões, encerrado o período de apuração em 30/06/2002, tinha o Fisco a possibilidade de constituir o crédito tributário não recolhido até 30/06/2007, motivo pelo qual DECLARO a decadência do crédito tributário constituído em 30/11/2007. Em conseqüência, restabeleço para a interessada o prejuízo fiscal de R\$ 1.529,34 originalmente apurados pela contribuinte, bem como o prejuízo fiscal de R\$ 25.485,26 e a base de cálculo negativa de R\$ 25.945,07 utilizados pela autoridade julgadora para reduzir as exigências, inclusive permitindo sua utilização em períodos subsequentes autuados, caso mantidas as demais exigências.

A Turma Julgadora também cancelou as exigências sobre as receitas presumidas a partir das despesas não identificadas. Excluiu da base de cálculo as parcelas de

R\$ 25.960,50 em 2002; R\$ 117.889,48 em 2003; e R\$ 148.465,40 em 2004 acolhendo os argumentos da interessada contra a presunção construída pela Fiscalização, e complementando que em caso de despesas não identificadas, o lançamento deveria ter sido fundamentado no art. 61 da Lei nº 8.981/95. Além disso, como já antes apontado, embora mantendo as demais infrações imputadas à interessada, a autoridade julgadora de 1ª instância admitiu a compensação de prejuízos fiscais e bases negativas acumulados até 31/12/2001, reduzindo não só as exigências do 2º trimestre/2002, como também do 1º ao 3º trimestre/2003 e no 1º trimestre/2004, no que tange ao IRPJ, e do 4º trimestre/2002 a 2º trimestre/2003 relativamente à CSLL.

As demais exigências foram mantidas especialmente porque:

- A ata de constituição dos condomínios fixam a taxa de administração para construção do edifício residencial em 12% do custo global de construção, e estipulam seu pagamento até o terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que se referem as despesas;
- A contribuinte não justificou o por quê da não contabilização da conta;
- As receitas deveriam ter sido reconhecidas em observância ao regime de competência, em conformidade com o progresso das obras, quando verificada a disponibilidade jurídica da receita calculada a partir dos serviços praticados;
- Ainda que comprovado tratar-se de dispêndios pré-operacionais, estes ensejariam a taxa de administração, porque inseridos no valor global da obra;
- A celebração de acordos com os condomínios Santiago de Compostela e Emílio Hinko para diferir o pagamento da taxa de administração não pode prevalecer ante a aplicabilidade do regime de competência, até porque não foi demonstrado em que momento as receitas diferidas teriam sido oferecidas à tributação;
- Ofenderia a praxe de mercado a afirmação de que a partir do 2º semestre de 2002 não mais incidiu a taxa de administração sobre os valores que não se enquadravam no orçamento original previsto para os Condomínios Forest Hill, Regina Castelo Branco e Ruy Castelo Branco. Se houve trabalho prestado, sobre ele deveria ser reconhecida a disponibilidade jurídica da renda, ainda que o seu posterior não recebimento pudesse ensejar outros reflexos contábeis.

Frente a este cenário, preliminarmente acompanho o I. Relator em suas razões para REJEITAR a arguição de nulidade do lançamento. Acrescento, apenas, que a motivação da exigência não foi a inobservância do regime de competência, e a abordagem do voto condutor do acórdão recorrido neste sentido decorreu da alegação improvada da impugnante de que as receitas teriam sido diferidas para recebimento em momento futuro. A acusação fiscal está fundamentada na constatação de receitas que não foram faturadas no momento em que despesas foram incorridas para execução das obras em referência. Logo, se há justificativa para estas receitas competirem a período futuro, e não àqueles autuados, esta matéria toca ao mérito da exigência e será mais à frente apreciada.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 08/10/2013 por BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR, Assinado digitalmente em 08/10/2013 por BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR, Assinado digitalmente em 09/10/2013 por EDELI PEREIRA BESSA, Assinado digitalmente em 10/10/2013 por MARCOS AURELIO PEREIRA VALADAO

Impresso em 29/10/2013 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Quanto às alegadas despesas pré-operacionais, as justificativas apresentadas pelo I. Relator para rejeitá-las em relação aos Condomínios Maison Cheverny e Notting Hill, além de suportadas nos atos constitutivos dos condomínios, também encontram amparo especificamente no art. 6º, parágrafo único, daqueles atos, que estabelecem o cálculo da taxa de administração a partir do custo global da construção, sem restringir a base de cálculo aos valores empenhados após a constituição do Condomínio. Ademais, o Artigo Quarto da Ata de Constituição dos Condomínios evidencia a existência de um orçamento inicial da obra elaborado em momento passado (março/2001 para o Condomínio Maison Cheverny e janeiro/2003 para o Condomínio Notting Hill), a partir do qual foram fixadas as contribuições dos condôminos, a vincular a autuada à execução da obra deste então.

Acrescento que não se verifica, no caso, presunção de omissão de receitas, mas sim de receitas comprovadas pela Ata de Constituição dos Condomínios e pelo reconhecimento de que despesas foram incorridas nas correspondentes obras, o que traduz disponibilidade jurídica de renda em favor da autuada, equivalente a 12% daqueles gastos.

Assim, também voto por NEGAR PROVIMENTO ao recurso voluntário relativamente às receitas omitidas em razão de taxas de administração devidas pelos Condomínios Maison Cheverny e Notting Hill.

Já com referência ao Condomínio Mucuripe Plaza, o I. Relator exonera a exigência em razão do documento que integra a fl. 808 dos autos (digitalizada à fl. 918), no qual José Nasser Hissa e Francisco Nasser Hissa, afirmando-se integrantes da Comissão de Representantes do Condomínio Mucuripe Plaza, declaram a pedido da autuada:

*Que a CCB, administradora da obra sob o regime de Administração a Preço de Custo, fez jus A remuneração de 12% dos custos da obra por todo o período de execução, de 2004 a 2006, exceto nos meses de janeiro a março de 2004, período em que embora tenham sido incorridos algumas despesas, as mesmas foram consideradas despesas pré-operacionais por terem sido ocorridas antes do início da obra e até mesmo antes da abertura do CNPJ de número 06.133.836/0001-40 que é datado de 10 de março de 2004 ( anexo – folha \_\_\_\_ ). Não tendo sido reconhecido qualquer serviço prestado pela CCB ao condomínio naquele período que justificasse a remuneração da taxa de administração.*

*Esta informação, ora prestada, sem dúvida está respaldada na total ausência de emissão de faturas por parte da Construtora bem como ausências de emissão de Nota Fiscal de Serviço neste período.*

Inicialmente registro que a Ata de Constituição do Condomínio acusa Francisco Nasser Hissa como membro da Comissão de Representantes, e José Nasser Hissa apenas como suplente. Indica como presidente da Comissão e Síndica Andréa Rios de Alencar, que não subscreve a referida declaração. Naquele ato, Andréa Rios de Alencar foi representada por Francisco Abner Peixoto de Alencar, que está indicado na subscrição da declaração em referência, mas não a assinou. Além disso, a Ata de Constituição do Condomínio atribui à Comissão de Representantes o poder de representação, de onde se infere que a declaração deveria ser firmada por todos os integrantes da comissão.

Para além disso, a contribuinte informou à fl. 108 a existência de receita a faturar em face do Condomínio Mucuripe Plaza nos valores de R\$ 6.474,58 em janeiro/2004, R\$ 3.914,22 em fevereiro/2004 e R\$ 39.459,12 em março/2004. A partir daí a planilha está zerada, de onde se infere que todas as receitas foram faturadas, mormente tendo em conta que a

decisão recorrida afastou a omissão de receita residual imputada pela Fiscalização nos meses de dezembro de cada ano.

O documento de fl. 807 indica a abertura da inscrição do Condomínio no CNPJ em 10/03/2004. A Ata de Constituição do Condomínio decorre de assembléia realizada em 15/12/2003, mas segundo carimbo do Registro de Títulos e Documentos foi apresentada para registro em 10/03/2004. Contudo, o artigo oitavo da Ata diz que em 15/12/2003 foi apresentado orçamento geral atualizado de custo da obra, e que a variação entre este e o orçamento original foi aceita por todos os condôminos. Por sua vez, o artigo nono fixa a obrigação de pagamento da taxa de administração até o quinto dia útil do mês subsequente àquele a que se refere a despesa.

Assim, alinhado meu entendimento àquele expresso pela autoridade julgadora de 1ª instância: *se tais recursos foram pagos para fazer face a despesas dos condomínios, como afirmado pela litigante durante a auditoria-fiscal, não há dúvida de que sobre os mesmos incidiu a taxa de administração de 12%, consoante cláusula contratual estabelecida em todas as atas de constituição dos condomínios.*

Por tais razões, NEGOU PROVIMENTO ao recurso voluntário também em relação às receitas vinculadas ao Condomínio Mucuripe Plaza.

Quanto aos Condomínios Santiago de Compostela e Emílio Hinko, acompanho o I. Relator porque vislumbro no acordo abaixo transcrito apenas a postergação do recebimento das receitas, e não do direito da autuada à correspondente receita:

*A Comissão de Representantes do Condomínio Edifício Santiago de Compostela, investida das atribuições de representar os interesses de todos os condôminos, vem por meio desta requerer de V.Sa., que tendo em vista que o Condomínio, ora está sendo instalado sem que todas as unidades estejam vendidas e vendidas sejam por nos custeadas até a efetiva venda e ainda tendo em vista que é que diante do pleito dessa Construtora de que nessas 8 (oito) unidades ainda vendidas sejam por nós custeadas até a efetiva venda e ainda tendo em vista que é sabida a adesão insuficiente de alguns últimos condôminos adquirentes que ainda não atingiram o grau médio de contribuição, para se dar início às obras de forma segura e continuada e tendo sido solicitado por essa construtora um aumento na quota, para fazer compensar essas faltas. Essa comissão propõe à CCB a diminuição do ritmo das obras, bem como a postergação do pagamento da taxa de administração da Construtora. Essa proposta reveste-se de sentido prático, vista que em contato com diversos condôminos sentimos a inviabilidade desse adicional para cobrir as unidades não vendidas bem como os déficits das adesões recentes, mesmo sabendo que esses valores serão a nós ressarcidos, no futuro por ocasião das vendas das unidades remanescentes.*

*Em aceitando a nossa proposta evitaríamos possível discussão judicial, ficando o acerto da remuneração da obra para após a viabilidade de CAIXA e vendidas todas as unidades autônomas.*

Observo, ainda, que a recorrente também menciona, aqui, a imputação de receitas anteriores à constituição do Condomínio, argumento que não merece acolhida pelas razões antes expostas.

Desta forma, também NEGOU PROVIMENTO ao recurso voluntário relativamente às receitas decorrentes das obras nos Condomínios Santiago de Compostela e Emílio Hinko.

Por fim, o I. Relator propõe a exclusão de parte das receitas vinculadas aos Condomínios Forest Hill, Regina Castelo Branco e Ruy Castelo Branco em razão das declarações juntadas aos autos atestando que em razão das majorações no custo global das obras, a recorrente não teria feito jus à taxa de administração em relação a esses gastos suplementares e em relação aos valores residuais, que correspondem a dispêndios realizados após a entrega das obras.

A declaração referente ao Condomínio Forest Hill consta à fl. 731 nos seguintes termos:

*Que a CCB fez jus à remuneração de 12% dos custos da obra por todo o período de execução, exceto no período posterior a julho de 2002, até o final da obra em 31 de janeiro de 2003, por terem sido despesas incorridas acima do valor do orçamento, aprovado no início da obra, gerando um aumento do custo da obra de cerca de 5% (cinco por cento). Houve, portanto de julho de 2002 até 31 de janeiro de 2003 despesas adicionais de obra e seus reflexos residuais até junho de 2003, sem que houvesse o reconhecimento do trabalho da CCB por serem estes gastos considerados um "PLUS" ao orçamento original e por ter sido entendido como mínimo o trabalho prestado pela Construtora nesta fase final da obra.*

*Esta informação ora prestada, sem dúvida está respaldada na total ausência de emissão de faturas por parte da Construtora, ausências de emissão de Nota Fiscal de Serviço neste período, bem como esses fatos se encontram escriturados na contabilidade do Condomínio registrado à época da construção (doc. folha \_\_\_).*

A declaração está assinada por Carlos Roberto Barroso Bessa e Marcos Costa Oliveira. Vera Mamede Acioly consta da subscrição, mas não assinou o documento. De outro lado, estas três pessoas compõem a Comissão de Representantes do Condomínio, e Marcos Costa de Oliveira está indicado como Síndico. Assim, referida declaração pode ser admitida.

Quanto ao seu conteúdo, observo que os condôminos estavam obrigados ao pagamento de parcelas calculadas a partir de um orçamento inicial da obra elaborado em abril/99, corrigidos mensalmente pelo INCC, mas arcariam com *tudo aquilo que disser respeito à construção em si*, suportando os encargos da obra dentro do fator de proporcionalidade da fração ideal do terreno. A remuneração da construção, por sua vez, seria calculada sobre o custo global da construção, inexistindo qualquer disposição específica acerca dos gastos que excedessem o valor orçado originalmente, ou que fossem realizados depois da alegada inauguração do edifício, que a recorrente pretende provar por meio de imagem da placa que estaria afixada no prédio.

Assim, é razoável admitir que esta omissão fosse decidida pela Assembléia Geral do Condomínio, acordando-se que a recorrente não faria jus à remuneração sobre as parcelas que excedessem o custo da obra. Todavia, este ajuste não se prova mediante declaração do Condomínio, mas sim por meio de Ata de Assembléia.

Na medida em que os gastos com a obra foram realizados pela interessada, em princípio vigora a Ata da Assembléia Geral de Constituição do Condomínio que obrigava os condôminos a remunerá-la pelo serviço. Se houve um acordo informal que dispensou os obrigados deste recolhimento, ele não se presta a desconstituir a receita auferida com a execução da obra, e poderia apenas ensejar o reconhecimento posterior de uma perda, desde que devidamente provado. Quanto aos gastos incorridos depois da inauguração do edifício, a

imagem da placa a ele afixada não permite afirmar que a construção foi concluída. Esperado seria, ao menos, a apresentação do “Habite-se” para suportar esta alegação.

As declarações prestadas pelo Condomínio Regina Castelo Branco e Ruy Castelo Branco estão assinadas por pessoas que integravam a Comissão de Representantes dos Condôminos, sendo um deles o Síndico nomeado. Contudo, seu teor e as deliberações expressas na Ata de Constituição do Condomínio são idênticas àquelas abordadas em relação ao Condomínio Forest Hill.

Por estas razões, divirjo do I. Relator e NEGO PROVIMENTO ao recurso voluntário relativamente às receitas vinculadas aos Condomínios Forest Hill, Regina Castelo Branco e Ruy Castelo Branco.

Ao final, portanto, em razão da declaração da decadência do crédito tributário lançado no 2º trimestre/2002, admito que o prejuízo fiscal originalmente apurado no 2º trimestre/2002 (R\$ 1.529,34), bem como o prejuízo fiscal utilizado para reduzir a infração daquele período (R\$ 25.485,26), sejam utilizados até o limite legal de 30% para compensação com o lucro real apurado pela Fiscalização a partir do 2º trimestre/2003, quando esgotada a utilização, pela autoridade julgadora de 1ª instância, dos saldos acumulados até 31/12/2001. Quanto à base de cálculo negativa utilizada para reduzir a incidência de CSLL no 2º trimestre/2002 (R\$ 25.486,27) sua utilização também se torna possível, pelas mesmas razões, a partir do 2º trimestre/2003.

Em conseqüência, os quadros finais da decisão recorrida, evidenciando o crédito tributário remanescente nestes autos, são assim reconstituídos:

Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)							
PA	Receita Omitida	Prejuízo DIPJ	Prej. Per. Anterior	VI a Tributar	Imposto	Adicional	Total Devido
4º trim/2002	303.904,19	-	91.171,26	212.732,93	31.909,94	15.800,89	47.710,83
1º trim/2003	179.065,94	1.501,46	53.269,34	124.295,14	18.644,27	6.429,51	25.073,78
2º trim/2003	236.744,27	18.963,69	65.334,17	152.446,41	22.866,96	9.244,64	32.111,60
3º trim/2003	206.622,04	27.301,43	20.936,55	158.384,06	23.757,61	9.838,41	33.596,01
4º trim/2003	215.021,04	-	-	215.021,04	32.253,16	21.502,10	53.755,26
1º trim/2004	221.265,94	39.041,55	-	182.224,39	27.333,66	12.222,44	39.556,10
2º trim/2004	102.393,60	-	-	102.393,60	15.359,04	10.108,90	25.467,94
3º trim/2004	151.826,90	-	-	151.826,90	22.774,04	15.182,69	37.956,73
4º trim/2004	462.727,66	-	-	462.727,66	69.409,15	41.304,01	110.713,16
Totais	2.079.571,58	86.808,13	230.711,33	1.762.052,12	264.307,82	141.633,59	405.941,41

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)					
PA	Receita Omitida	BC Negativa	CSLL	Adicional	Total Devido
4º trim/2002	303.904,19	91.171,26	17.018,63	2.127,33	19.145,96
1º trim/2003	179.065,94	53.719,78	11.281,15	-	11.281,15
2º trim/2003	236.744,27	71.023,28	14.914,89	-	14.914,89
3º trim/2003	206.622,04	21.139,90	16.693,39	-	16.693,39
4º trim/2003	215.021,04	-	19.351,89	-	19.351,89
1º trim/2004	221.265,94	-	19.913,93	-	19.913,93
2º trim/2004	102.393,60	-	9.215,42	-	9.215,42
3º trim/2004	151.826,90	-	13.664,42	-	13.664,42
4º trim/2004	462.727,66	-	41.645,49	-	41.645,49
Totais	2.079.571,58	237.054,22	163.699,23	2.127,33	165.826,56

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 08/10/2013 por BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR, Assinado digitalmente em 08/10/2013 por BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR, Assinado digitalmente em 09/10/2013 por EDELI PEREIRA BESSA, Assinado digitalmente em 10/10/2013 por MARCOS AURELIO PEREIRA VALADAO

Impresso em 29/10/2013 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Processo nº 10380.014657/2007-65  
Acórdão n.º **1101-000.935**

**S1-C1T1**  
Fl. 11

---

Os sistemas de controle de prejuízos fiscais e bases negativas de CSLL devem ser ajustados para: 1) restabelecer o prejuízo declarado no 2º trimestre/2002, no valor de R\$ 1.529,34; 2) desconstituir, no 2º trimestre/2002, a compensação de prejuízos fiscais no valor de R\$ 25.486,27 e de bases negativas no valor de R\$ 25.945,07; 3) destinar o valor assim disponibilizado para aumentar a compensação de prejuízos fiscais no 2º e 3º trimestres/2003 e de base negativa de CSLL nos 2º e 3º trimestres/2003, nos valores acima indicados.

É como voto.

*(documento assinado digitalmente)*

EDELI PEREIRA BESSA - Conselheira