



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>PROCESSO</b>    | <b>10469.729184/2011-19</b>                     |
| <b>ACÓRDÃO</b>     | 1001-003.859 – 1ª SEÇÃO/1ª TURMA EXTRAORDINÁRIA |
| <b>SESSÃO DE</b>   | 7 de maio de 2025                               |
| <b>RECURSO</b>     | VOLUNTÁRIO                                      |
| <b>RECORRENTE</b>  | NATAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA               |
| <b>INTERESSADO</b> | FAZENDA NACIONAL                                |

**Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ**

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. DISPONIBILIDADE JURÍDICA E ECONÔMICA DA RENDA.

As circunstâncias do caso concreto demonstram a existência de compra e venda e não de intermediação imobiliária, razão pela qual os efeitos tributários decorrem dos valores integrais do negócio jurídico.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em conhecer do recurso e, no mérito, dar-lhe provimento parcial para abater da exigência fiscal os valores de R\$50.000,00, a título de IRPJ, no ano-calendário de 2007; R\$68.713,6, a título de IRPJ, no ano-calendário de 2009; R\$13.500,01, a título de CSLL, no ano-calendário de 2007; e R\$12.492,57, a título de CSLL, no ano-calendário de 2009. Vencidos os Conselheiros Carmen Ferreira Saraiva e Gustavo de Oliveira Machado, que lhe negaram provimento. Manifestou intenção de apresentar declaração de voto a Conselheira Carmen Ferreira Saraiva (114 do Anexo do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria MF nº 1.634, de 21 de dezembro de 2023 e art. 15 da Portaria CARF nº 1.240, de 02 de agosto de 2024).

*Assinado Digitalmente*

**ANA CECÍLIA LUSTOSA DA CRUZ – Relator**

*Assinado Digitalmente*

**CARMEN FERREIRA SARAIVA** – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros: Ana Cecilia Lustosa da Cruz, Ana Claudia Borges de Oliveira, Gustavo de Oliveira Machado, Jose Anchieta de Sousa e Carmen Ferreira Saraiva (Presidente).

## RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto pelo Sujeito Passivo em face do Acórdão n.º 04-48.225 proferido pela 1ª Turma da DRJ/CGE, que julgou improcedente a Impugnação apresentada.

Os presentes autos têm como objetos lançamentos de ofício de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) dos anos-calendário 2007, 2008 e 2009, no valor total de R\$ 172.905,14 (multa no percentual de 75% e juros de mora calculados até novembro de 2011).

Constou do Relatório Fiscal a seguinte fundamentação:

O contribuinte, nos anos calendário 2007 e 2008 (com parte dos recebimentos, também, em 2009) realizou duas operações de aquisição e alienação de imóveis, conforme abaixo:

Em 10/2007, adquiriu da empresa Pedromatec Comércio de Material Elétrico Ltda, CNPJ 08.655.360/000133, o imóvel denominado “Fazenda Rancho das Estrelas”, situada na “Lagoa do Morro”, Distrito de Caraúbas, Zona Rural de Maxaranguape-RN, pelo valor de

R\$ 750.000,00, de acordo com o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de

Bem Imóvel com Cessão de Direitos e Outras Avenças. No mesmo mês, de acordo com o

Contrato de Cessão de Direitos sobre Bem Imóvel e Outras Avenças, alienou seus direitos sobre o referido imóvel à empresa Jacumã Beach Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atualmente denominada de Paraísos do Brasil Caraúbas Empreendimentos Imobiliários Ltda.), CNPJ 08.763.873/0001-68, pelo valor de R\$ 1.950.000,00. Acontece

que a empresa adquirente pagou o valor de R\$ 750.000,00 diretamente a Pedromatec, e a diferença (R\$ 1.200.000,00) à Natal Administradora de Bens.

Em 26/12/2007, adquiriu de cinco pessoas, dentre elas três estrangeiros, conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos, um imóvel denominado "Tamarineira", situado no Município de Tour

OS-RN, com área total de 196 hectares, pelo valor de R\$ 10.500.000,00. No dia 29/01/2008, por meio do Contrato de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis e Avenças Complementares, alienou referido imóvel à empresa Capricho Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 09.182.275/0001-68, pelo valor de R\$ 13.500.000,00. Desta feita, o valor foi todo pago diretamente à Natal Administradora, que só então fez o pagamento aos primeiros vendedores.

Pois bem, verificando as DIPJ do contribuinte acima, referente aos anos calendário 2007 e 2008 (2009 ainda não consta do sistema), opção pelo Lucro Presumido, constatamos que o mesmo trata as operações mencionadas como intermediação, submetendo à tributação apenas a diferença entre a aquisição e a alienação. Nos dois casos, os valores declarados como receita foram os seguintes: 2007 > R\$ 1.200.000,00 (R\$ 1.950.000 - R\$ 750.000,00); 2008 e 2009 > R\$ 3.000.000,00 (R\$ 13.500.000,00 - R\$ 10.500.000,00).

Ressaltamos que a alíquota utilizada pelo contribuinte para determinar a base de cálculo do IRPJ e CSLL foi 32%. Acontece que procedendo dessa forma o contribuinte reduz, substancialmente, a base de cálculo do PIS e da COFINS. No entanto, o que houve, na verdade, e os instrumentos jurídicos (contratos) não deixam qualquer margem de dúvida, foi uma operação de compra e venda, e não uma intermediação. Fica bastante claro, pela própria situação fática, se já não bastasse a jurídica (Contrato de Promessa de Compra e Venda), que os rendimentos obtidos não decorreram de intermediação (corretagem), haja vista que na 1ª transação (2007) a Natal Administradora de Bens percebeu 61,5% (1.200.000/1.950.000) do valor final e 160% do valor inicial (1.200.000/750.000). Ora, será que os adquirentes iriam pagar quase o dobro do valor inicial (valor do 1º alienante - > R\$ 750.000,00) como remuneração pela intermediação da operação? É claro que não. E mais, no próprio contrato (Cláusula IV) consta que a obrigação de pagamento dos honorários pela intermediação do negócio são de responsabilidade da compradora (Natal Administradora), correspondentes a 5% (cinco por cento) devidos à ABREU IMÓVEIS LTDA.

Já na 2ª operação (2008/2009), o contribuinte obteve um ganho de cerca de 22% do valor final (3.000.000/13.500.000) e, aproximadamente, 29% do valor inicial (3.000.000/10.500.000). Pela sua natureza, a intermediação não proporciona ganhos nessa escala, é só verificar no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI: varia de 3% a 5%.

Se o contribuinte tem interesse em abater o custo de aquisição dos imóveis, deverá apurar o imposto de renda com base no Lucro Real, e não utilizar artifícios outros para fugir à tributação.

Considerando tratar-se de operação de compra e venda, e não intermediação, com o faz parecer, a alíquota a ser aplicada para apuração da base de cálculo do IRPJ e CSLL é 8% e 12%, respectivamente, PIS 0,65% e COFINS 3%, todos incidentes sobre o valor integral.

(...).

Da apuração O contribuinte incluiu indevidamente nas receitas sujeitas à aplicação da alíquota de 32%, referente à receita de serviço, os valores apurados por ele como rendimentos na intermediação de negócios. (...).

Ocorre que, conforme acima discorrido, esses valores referem-se à compra e

venda imobiliária e a base de cálculo da tributação deve ser obtida aplicando-se a alíquota de 8% sobre o valor total das vendas, tendo em vista a tributação pelo lucro presumido.

A fim de demonstrar a correta base de cálculo dos tributos, elaboramos planilhas nas quais identificamos e segregamos os valores de receitas apurados na contabilidade sujeitas à alíquota de 32% e as sujeitas à alíquota de 8%, tendo o cuidado de excluir os valores adicionados pelo contribuinte de forma indevida, conforme planilhas denominadas “DEMONSTRATIVO DO IRPJ APURADO” e “DEMONSTRATIVO DA CSLL APURADA”.

Em contraposição ao lançamento, foi interposta impugnação, e, diante da sua improcedência, foi interposto Recurso Voluntário, no qual constam, em suma, os seguintes argumentos:

- a) houve incoerência e ilegalidade praticadas pelo fisco federal ao realizar lançamento de supostas diferenças no recolhimento de IRPJ e CSLL em alguns períodos apurados sem levar em consideração o que a recorrente teria recolhido a maior em outros períodos;
- b) por ter se tratado de prestação de serviço de intermediação, a recorrente ao receber os valores por este serviço, aplicou sobre eles a alíquota de 32% para definir a base de cálculo dos tributos, logo, o que ela efetivamente recolheu ao final dos anos-calendário fiscalizados foi maior do que eventuais diferenças a menor nos trimestres pelo entendimento do fisco;
- c) naquele ano de 2007, o fisco identificou, no primeiro trimestre, suposta diferença de R\$ 1.134,10 (um mil, cento e trinta e quatro reais e dez centavos) a título de IRPJ, contudo, nada falou, ou se quer descontou, sobre os exatos R\$

50.000,00 (cinquenta mil reais) que recolheu a maior no último trimestre, como destacado acima;

- d) quanto ao CSLL, também não há qualquer manifestação ou desconto sobre os R\$ 13.500,01 (treze mil e quinhentos reais e um centavo) da diferença a maior entre o que a recorrente recolheu aos cofres da União e o que deveria ter sido realmente recolhido, segundo o que foi apurado pela fiscalização;
- e) só no primeiro ano fiscalizado, temos um crédito de R\$ 63.500,01 (sessenta e três mil e quinhentos reais e um centavos) a título de IRPJ e CSLL perante a Fazenda Nacional, que não foi utilizado como dedução das supostas outras diferenças a menor indicadas pela fiscalização, como se vê nos Demonstrativos de Apuração (fls. 4-34);
- f) no ano de 2009, a diferença a maior recolhida pela recorrente a título de IRPJ e CSLL é ainda maior;
- g) a diferença a maior só no segundo trimestre de 2009 relativa ao recolhimento de IRPJ foi de R\$ 68.713,60 (sessenta e oito mil, setecentos e treze reais e sessenta centavos) e relativa a CSLL R\$ 12.492,57 (doze mil, quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e sete centavos)
- h) no período de 2009 a recorrente se creditou em R\$ 81.206,17 (oitenta e um mil, duzentos e seis reais e dezessete centavos) e que até o presente momento não foi deduzido do lançamento das supostas diferenças dos outros trimestres do período fiscalizado e que acabaram por consubstanciar lançamentos de ofício sob multa punitiva de 75% ilegais e sem liquidez, tendo em vista o crédito que deveria ter sido considerado no momento da liquidação dos autos de infração;
- i) considerando que o momento de aproveitamento desses créditos de IRPJ e CSLL deveria ter acontecido antes da lavratura do auto de infração, ou seja, no momento de apuração de eventuais diferenças, e considerando também o Demonstrativo Consolidado de Crédito Tributário do Processo (fl. 02), não há o que se falar em diferenças a menor no recolhimento dos tributos sobre a renda, tendo em vista que o que fora recolhido a maior supera substancialmente o que supostamente teria sido recolhido a menor, caso prevaleça a interpretação do fisco ao presente caso;
- j) vê-se que o Fisco Federal apurou suposta diferença a menor de R\$ 14.493,39 (quatorze mil, quatrocentos e noventa e três reais e trinta e nove centavos), a título de IRPJ e de R\$ 67.352,90 (sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos) a título de CSLL;
- k) em um simples encontro de contas, mesmo na hipótese absurda de se considerar válida a tese do Auditor Fiscal, a recorrente não deve IRPJ pois

recolheu a maior um total de R\$ 104.220,21 (R\$ 50.000,00 de 2007 + R\$ 68.713,60 de 2009);

- l) quanto a CSLL, após a devida dedução, o suposto valor de diferença que eventualmente poderia ser identificado seria o de R\$ 41.360,32, que somente sobre ele recairiam os encargos moratórios e punitivos da duvidosa infração;
- m) independente do trajeto percorrido pelos valores desembolsados pelos proprietários finais/compradores dos imóveis, uma parte foi referente à compra e venda efetiva realizada por eles aos primeiros proprietários/vendedores, e a outra, referente a corretagem prestada pela recorrente, cujos tributos foram devidamente recolhidos dentro deste contexto fático;
- n) o estabelecimento de contrato de promessa de compra e venda por parte da recorrente, posto que não consubstancia uma compra e venda propriamente dita, mas tão somente o início de uma relação fiduciária para uma futura operação imobiliária, é tão somente uma etapa do seu serviço de intermediação para o alcance da substância do negócio jurídico de fato realizado, qual seja a compra e venda imobiliária entre terceiros;
- o) percebe-se, nas cláusulas do contrato de promessa, a previsão de que a recorrente irá ser substituída para que um terceiro realize efetivamente a compra e venda. Assim, a função, o intuito, a substância da promessa de compra e venda em nome, primeiramente, da recorrente, é tão somente garantir ao real comprador, o seu direito de compra do imóvel, ou seja, parte da consecução de um serviço intermediário, auxiliar, para a efetiva transação imobiliária;
- p) prova disto é que o pagamento aos primeiros proprietários/vendedores dos imóveis foi realizado diretamente pelos terceiros compradores, nas contas bancárias deles;
- q) foi comprovado nestes autos administrativos que nas Escrituras Públicas de Compra e Venda de Imóveis assim como nos seus respectivos Registros Imobiliários perante os cartórios de registro de imóveis competentes, constam a transmissão da propriedade dos imóveis diretamente dos primeiros proprietários/vendedores aos terceiros compradores;
- r) recorrente reteve para si tão somente parcela a título de remuneração por sua atuação como intermediadora dos negócios jurídicos firmados, e registrados em cartório, por terceiros;
- s) afastada as meras formalidades utilizadas pelo fisco, vê-se claramente que a substância dos contratos foi de intermediação para compra e venda de imóveis por parte de terceiros, carecendo de motivação e fundamentação os atos

administrativos que deixam de analisar de forma satisfatória os documentos e circunstâncias apresentados nestes autos;

- t) a fiscalização não analisou que o faturamento com ambos os negócios foi apenas a grandeza relativa à intermediação, tendo em vista que foi somente sobre isso que observou sua disponibilidade, o que está evidentemente comprovado com o contexto dos negócios, cláusulas de cessão de posição contratual, registros cartorários e documentos contábeis;
- u) resta evidente a nulidade do lançamento realizado, uma vez que o fisco federal realizou incidência de tributos sobre ingressos não definitivos, destinados ao pagamento das vendas realizadas por terceiras partes, as quais, repita-se, já recolheram os tributos dos negócios imobiliários analisados, não podendo a União Federal arrecadar quantia proveniente de bitributação, como no caso se observa a tentativa.

É o Relatório.

## VOTO

Conselheira Ana Cecília Lustosa da Cruz, Relatora

### 1. Da Admissibilidade

O recurso voluntário é tempestivo e atende aos demais pressupostos de admissibilidade, razões pelas quais deve ser conhecido.

### 2. Do mérito

Conforme narrado, observa-se que a controvérsia tem como premissa a discussão sobre a ocorrência de compra e venda ou de intermediação/corretagem.

Para a fiscalização, os negócios jurídicos realizados pelo Sujeito Passivo foram de compra e venda imobiliária e, portanto, a base de cálculo da tributação deve ser o total das vendas com a aplicação da alíquota de 8%.

Por outro lado, o Recorrente aduz que adotou o procedimento correto ao incluir nas receitas sujeitas à aplicação da alíquota de 32%, referente à receita de serviços, os valores apurados como rendimentos na intermediação imobiliária.

Em decorrência da premissa adotada pelo fisco, contatou-se diferença do que efetivamente foi recolhido pela Recorrente e o que deveria ter sido pago, no cálculo do PIS/PASEP e da COFINS, bem como gerou diferença no recolhimento do IRPJ e da CSLL.

Nesse contexto, sustenta a Recorrente que a tributação sobre a renda deve incidir sobre aquilo que efetivamente foi percebido por si como fruto direto da sua atividade empresarial e, assim, não poderiam ser considerados valores que foram pagos diretamente aos primeiros proprietários/vendedores pelos terceiros/compradores, não podendo os valores integrais das operações imobiliárias serem utilizados para definição da base de cálculo, mas tão somente aquilo que foi convertido em renda à Recorrente, ou seja, os valores retidos por ela a título de intermediação da compra e venda.

Assim, a Recorrente afirma, preliminarmente, a ilegalidade e incoerência dos lançamentos realizados pelo fisco, a desconsideração do que já foi declarado e recolhido pela Recorrente a título de IRPJ e CSLL e a inexistência de deduções devidas.

Considerando que a matéria tem conteúdo de mérito, procedo à análise do tema conjuntamente com as demais alegações pertinentes ao mérito.

Alega a Recorrente a existência de ilegalidades e incoerências praticadas pelo fisco federal ao realizar o lançamento de supostas diferenças no recolhimento de IRPJ e CSLL, em alguns períodos apurados, sem levar em consideração o que a recorrente teria recolhido a maior em outros períodos.

Ademais, quanto ao conceito de renda para fins tributário, aduz a Recorrente que não há como considerar a disponibilidade da renda auferida pelos primeiros proprietários dos imóveis, tendo em vista que advieram da parte não retida por ela dos valores finais pagos pelos terceiros compradores. Essa parte retida, sim, ficou sob sua disponibilidade, tendo em vista ter sido a parte que lhe coube do serviço de intermediação da compra e venda imobiliária entre aqueles e esses.

Assim, salienta a Recorrente que, independentemente do trajeto percorrido pelos valores, uma parte foi referente à compra e venda efetiva realizada por eles aos primeiros proprietários/vendedores e a outra referente à corretagem prestada pela Recorrente, cujos tributos foram devidamente recolhidos dentro deste contexto fático.

Acrescenta, ainda, a Recorrente a nulidade do lançamento, uma vez que o fisco realizou incidência de tributos sobre ingressos não definitivos, destinados ao pagamento das vendas realizadas por terceiras partes, as quais, repita-se, já recolheram os tributos dos negócios imobiliários analisados, não podendo a União arrecadar quantia proveniente de bitributação.

Com relação ao negócio jurídico realizado pelas partes, convém destacar, como resta evidente, a partir dos elementos probatórios constantes dos autos, a aquisição e alienações de imóveis, como bem salientado no relatório fiscal:

O contribuinte, nos anos  
calendário 2007 e 2008 (com parte dos recebimentos, também, em 2009) re  
alizou duas operações de aquisição e alienação de imóveis, conforme abaixo:

Em 10/2007, adquiriu da empresa Pedromatec Comércio de Material Elétrico Ltda., CNPJ 08.655.360/0001-33, o imóvel denominado "Fazenda Rancho das Estrelas", situada na "Lagoa do Morro", Distrito de Caraúbas, Zona Rural de Maxaranguape-RN, pelo valor de R\$ 750.000,00, de acordo com o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cessão de Direitos e Outras Avenças. No mesmo mês, de acordo com o Contrato de Cessão de Direitos sobre Bem Imóvel e Outras Avenças, alienou seus direitos sobre o referido imóvel à empresa Jacumã Beach Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atualmente denominada de Paraísos do Brasil Caraúbas Empreendimentos Imobiliários Ltda.), CNPJ 08.763.873/0001-68, pelo valor de R\$ 1.950.000,00. Acontece que a empresa adquirente pagou o valor de R\$ 750.000,00 diretamente à Pedromatec, e a diferença (R\$ 1.200.000,00) à Natal Administradora de Bens.

Em 26/12/2007, adquiriu de cinco pessoas, dentre elas três estrangeiros, conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos, um imóvel denominado "Tamarineira", situado no Município de Tourinhos-RN, com área total de 196 hectares, pelo valor de R\$ 10.500.000,00. No dia 29/01/2008, por meio do Contrato de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis e Avenças Complementares, alienou referido imóvel à empresa Capricho Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 09.182.275/0001-68, pelo valor de R\$ 13.500.000,00. Desta feita, o valor foi todo pago diretamente à Natal Administradora, que só então fez o pagamento aos primeiros vendedores.

Pois bem, verificando as DIPJ do contribuinte acima, referente aos anos-calendário 2007 e 2008 (2009 ainda não consta do sistema), opção pelo Lucro Presumido, constatamos que o mesmo trata as operações mencionadas como intermediação, submetendo à tributação apenas a diferença entre a aquisição e a alienação. Nos dois casos, os valores declarados como receita foram os seguintes: 2007 > R\$ 1.200.000,00 (R\$ 1.950.000 - R\$ 750.000,00); 2008 e 2009 - > R\$ 3.000.000,00 (R\$ 13.500.000,00 - R\$ 10.500.000,00).

Ressaltamos que a alíquota utilizada pelo contribuinte para determinar a base de cálculo do IRPJ e CSLL foi 32%. Acontece que procedendo dessa forma o contribuinte reduz, substancialmente, a base de cálculo do PIS e da COFINS. No

entanto, o que houve, na verdade, e os instrumentos jurídicos (contratos) não deixam qualquer margem de dúvida, foi uma operação de compra e venda, e não uma intermediação. Fica bastante claro, pela própria situação fática, se já não bastasse a jurídica (Contrato de Promessa de Compra e Venda), que os rendimentos obtidos não decorreram de intermediação (corretagem), haja vista que na 1ª

transação (2007) a Natal Administradora de Bens percebeu 61,5% (1.200.000/1.9

50.000) do valor final e 160% do valor inicial (1.200.000/750.000). Ora, será que os adquirentes iriam pagar quase o dobro do valor inicial (valor do 1º alienante

> R\$ 750.000,00) como remuneração pela intermediação da operação? É claro que não. E mais, no próprio contrato (Cláusula IV) consta que a obrigação de pagamento dos honorários pela intermediação do negócio são de responsabilidade da compradora (Natal Administradora), correspondentes a 5% (cinco por cento) devidos à ABREU IMÓVEIS LTDA.

Já na 2ª operação (2008/2009), o contribuinte obteve um ganho de cerca de 22% do valor final (3.000.000/13.500.000) e, aproximadamente, 29% do valor inicial (3.000.000/10.500.000). Pela sua natureza, a intermediação não proporcional ganhos nessa escala, é só verificar no Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI: varia de 3% a 5%. (...).

Considerando tratar-

se de operação de compra e venda, e não intermediação, como faz parecer, a alíquota a ser aplicada para apuração da base de cálculo do IRPJ e CSLL é 8% e 12%, respectivamente, PIS 0,65% e COFINS 3%, todos incidentes sobre o valor integral.

Assim, com base nos contratos juntados às fls. 55 e seguintes, bem como dos comprovantes de pagamentos às fls. 104 e seguintes, não há dúvidas sobre a compra de imóveis pela Recorrente e, como bem destacado na decisão vergastada, nos contratos, existe uma cláusula referente à lavratura da escritura, na qual informa que os vendedores obrigam-se a celebrar escritura pública em favor da fiscalizada ou quem ela indicar, a seu critério exclusivo, na hipótese de cessão, fato que ocorreu com a venda, por parte da fiscalizada.

Na primeira operação, a empresa recebeu a diferença de R\$ 1.200.000,00 diretamente, caracterizando a disponibilidade econômica. De acordo com o relatório fiscal, a Natal Administradora de Bens Ltda. adquiriu um imóvel da empresa Pedromatec Comércio de Material Elétrico Ltda. por R\$ 750.000,00. No mesmo mês, a Natal Administradora alienou seus direitos sobre o imóvel à empresa Jacumã Beach Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$ 1.950.000,00.

No entanto, o valor de R\$ 750.000,00 foi pago diretamente pela empresa adquirente (Jacumã Beach Resort) à Pedromatec, e a diferença de R\$ 1.200.000,00 foi paga à Natal Administradora de Bens.

Assim, ainda que o valor de 750.000,00 tenha sido pago diretamente pela empresa adquirente à Pedromatec, houve disponibilidade jurídica da renda, o que é suficiente para a ocorrência do fato gerador do IRPJ.

E, na segunda operação, o valor total de R\$ 13.500.000,00 foi pago diretamente à Natal Administradora, que posteriormente efetuou o pagamento aos vendedores, demonstrando novamente a disponibilidade econômica da renda.

Reitera-se, ainda, que não assiste razão à Recorrente quanto à natureza do negócio jurídico realizado, inclusive considerando a expressividade dos valores pagos, como bem salientado no relatório fiscal transcrito alhures.

Nesse contexto, de fato, equivocou-se o Recorrente, ao considerar os valores recebidos como provenientes da intermediação de negócios e aplicar a alíquota de 32%.

Observa-se que as receitas declaradas são as diferenças de valores da aquisição e da alienação, mas a incidência deve ocorrer sobre o valor total das vendas, considerando a tributação pelo lucro presumido.

Os valores declarados como receitas foram:

2007: R\$ 1.200.000,00 (R\$ 1.950.000 - R\$ 750.000)

2008 e 2009: R\$ 3.000.000,00 (R\$ 13.500.000,00 - R\$ 10.500.000,00)

Assim, o lançamento de ofício foi efetuado nos termos dos artigos 904 e 926 do Decreto n.º 3.000/99.

E no que se referem aos questionamentos sobre a exclusão dos valores adicionados indevidamente pelo Recorrente, cabe destacar que ficou expressa no relato fiscal tal exclusão, nos termos abaixo:

A fim de demonstrar a correta base de cálculo dos tributos, elaboramos planilhas nas quais identificamos e segregamos os valores de receitas apurados na contabilidade sujeitas à alíquota de 32% e as sujeitas à alíquota de 8%, tendo o cuidado de excluir os valores adicionados pelo contribuinte de forma indevida, conforme planilhas denominadas “DEMONSTRATIVO DO IRPJ APURADO” e “DEMONSTRATIVO DA CSLL APURADA”.

No tocante às diferenças no recolhimento de IRPJ e CSLL, em alguns períodos apurados, sem levar em consideração o que a Recorrente teria recolhido a maior em outros períodos, razão assiste à Recorrente, pelo que se observa das planilhas juntadas pela fiscalização, fls. 37 e seguintes, há diferenças de valores pagos a maior em alguns trimestres, de modo que devem ser abatidos da exigência. Tem-se assim as seguintes diferenças constatadas:

- Com relação ao ano de 2007, há diferença de IRPJ a maior, no último trimestre, no valor de **50.000,00;**
- Com relação ao ano de 2007, há diferença de CSLL a maior, no último trimestre, no valor de **13.500,01;**
- Com relação ao ano de 2009, há diferença de IRPJ a maior, no segundo trimestre, no valor de **68.713,6;**
- Com relação ao ano de 2009, há diferença de CSLL a maior, no segundo trimestre, no valor de **12.492,57.**

Diante do exposto, tais valores devem ser abatidos da exigência.

### 3. Conclusão

Diante do exposto, voto em conhecer do recurso e, no mérito, dar-lhe provimento parcial para abater da exigência fiscal os valores de 50.000,00, a título de IRPJ, no ano-calendário de 2007; 68.713,6, a título de IRPJ, no ano-calendário de 2009; 13.500,01, a título de CSLL, no ano-calendário de 2007; e 12.492,57, a título de CSLL, no ano-calendário de 2009.

*Assinado Digitalmente*

**ANA CECÍLIA LUSTOSA DA CRUZ**

### DECLARAÇÃO DE VOTO

Conselheira Carmen Ferreira Saraiva

Peço vênia para divergir da Ilustre Conselheira Relatora. A presente declaração de voto é apresentada com indicação das razões de decidir, nos termos do art. 114 do Anexo do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria MF nº 1.634, de 21 de dezembro de 2023 e do art. 15 da Portaria CARF nº 1.240, de 02 de agosto de 2024.

A Recorrente inova no recurso voluntário o argumento de que há valores pagos que não foram considerados no lançamento de ofício:

- (a) R\$50.000,00 de IRPJ no quarto trimestre do ano-calendário de 2007;
- (b) R\$13.500,01 de CSLL no quarto trimestre do ano -calendário de 2007;
- (c) R\$68.713,60 de IRPJ no segundo trimestre do ano -calendário de 2009; e
- (d) R\$12.492,57 de CSLL no segundo trimestre do ano -calendário de 2009.

Vale observar que este argumento se caracteriza inovação, já que não foi expressamente mencionado na peça impugnatória. Assim aplica-se a o art. 17 do Decreto nº 70.235, de 06 de março de 1972 que prevê: “considerar-se-á não impugnada a matéria que não tenha sido expressamente contestada pelo impugnante”.

A título argumentativo tem-se que a pessoa jurídica pode determinar o IRPJ ou CSLL com base no lucro presumido, por períodos de apuração trimestrais, encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário nas condições de tempo, lugar e forma previstos no art. 1º e art. 28 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e no

art. 217 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, que aprova o Regulamento do Imposto de Renda.

Contra a Recorrente acima identificada foram lavrados os Autos de Infração a título de IRPJ e de CSLL com a exigência dos créditos tributários apurados pelo regime de lucro presumido referentes ao primeiro trimestre do ano-calendário de 2007, aos primeiro e quarto trimestres do ano-calendário de 2008 e aos primeiro, terceiro e quarto trimestres do ano-calendário de 2009.

Assim, os valores identificados como pagos na peça recursal que não foram considerados no lançamento de ofício se referem a períodos de apuração diversos daqueles em que foram apuradas diferenças no lançamento de ofício.

Ademais, estes valores poderiam ser objeto de Per/DComp pois o sujeito passivo que apurar crédito relativo a tributo administrado pela RFB, passível de restituição, pode utilizá-lo na compensação de débitos. A partir de 01.10.2002, a compensação somente pode ser efetivada por meio de declaração e com créditos e débitos próprios, que ficam extintos sob condição resolutória de sua ulterior homologação. Também os pedidos pendentes de apreciação foram equiparados a declaração de compensação, retroagindo à data do protocolo. O Per/DComp delimita a amplitude de exame do direito creditório alegado pela Recorrente quanto ao preenchimento dos requisitos, de modo que em regra a retificação somente é possível se encontrar pendente de decisão administrativa à data do envio do documento retificador e o seu cancelamento é procedimento cabível ao sujeito passivo na forma, no tempo e lugar previstos na legislação tributária (art. 165, art. 168, art. 170 e art. 170-A do Código Tributário Nacional, art. 74 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 com redação dada pelo art. 49 da Medida Provisória nº 66, de 29 de agosto de 2002, que entrou em vigor em 01.10.2002 e foi convertida na Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002).

Posteriormente, ou seja, em 31.10.2003, ficou estabelecido que o Per/DComp constitui confissão de dívida e instrumento hábil e suficiente para a exigência dos débitos indevidamente compensados, bem como que o prazo para homologação tácita da compensação declarada é de cinco anos, contados da data da sua entrega até a intimação válida do despacho decisório. Ademais, o procedimento se submete ao rito do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, inclusive para os efeitos do inciso III do art. 151 do Código Tributário Nacional (§1º do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.124, de 13 de junho de 1984, art. 17 da Medida Provisória nº 135, de 30 de outubro de 2003 e art. 17 da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Sobre a revisão de ofício, o Regimento Interno da RFB, aprovado pela Portaria ME nº 284, de 27 de julho de 2020, prevê:

Art. 1º A Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), órgão específico singular, diretamente subordinado ao Ministro de Estado da Economia, tem por finalidade:[...]

VIII - planejar, dirigir, supervisionar, orientar, coordenar e executar os serviços de fiscalização, lançamento, cobrança, arrecadação e controle dos tributos e das demais receitas da União sob sua administração; [...]

Art. 290. Às Delegacias da Receita Federal do Brasil (DRF) compete gerir e executar, no âmbito da respectiva região fiscal e de acordo com a distribuição dos processos de trabalho pela SRRF, as atividades de cadastros, de arrecadação, de controle, de cobrança, de recuperação e garantia do crédito tributário, de direitos creditórios, de benefícios fiscais, de fiscalização, de **revisão de ofício**, de atendimento e orientação ao cidadão, de controle aduaneiro e de vigilância e repressão. (g. n.)

O Parecer Normativo Cosit/RFB nº 08, de 03 de setembro de 2014, determina:

81. Em face do exposto, conclui-se que:

a) a revisão de ofício de lançamento regularmente notificado, para reduzir o crédito tributário, pode ser efetuada pela autoridade administrativa local para crédito tributário não extinto e indevido, no caso de ocorrer uma das hipóteses previstas nos incisos I, VIII e IX do art. 149 do CTN, quais sejam: quando a lei assim o determine, aqui incluídos o vício de legalidade e as ofensas em matéria de ordem pública; erro de fato; fraude ou falta funcional; e vício formal especial, desde que a matéria não esteja submetida aos órgãos de julgamento administrativo ou já tenha sido objeto de apreciação destes;

Neste sentido, cabe à Unidade de Origem a revisão de ofício e a cobrança dos débitos tributários.

Tem-se que nos estritos termos legais este procedimento está de acordo com o princípio da legalidade ao qual o agente público está vinculado em razão da obrigatoriedade da aplicação da lei de ofício. Trata-se de poder-dever funcional irrenunciável vinculado à norma jurídica, cuja atuação está direcionada ao cumprimento das determinações constantes no ordenamento jurídico. Como corolário encontra-se o princípio da indisponibilidade que decorre da supremacia do interesse público no que tange aos direitos fundamentais (art. 37 da Constituição Federal, art. 116 da Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990, art. 2º da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, art. 26-A do Decreto nº 70.235, de 06 de março de 1972 e art. 98 do Anexo do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria MF nº 1.634, de 21 de dezembro de 2023).

Em assim sucedendo voto em conhecer do recurso voluntário e, no mérito, em negar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

**Carmen Ferreira Saraiva**