



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



<b>PROCESSO</b>	<b>10469.729185/2011-55</b>
<b>ACÓRDÃO</b>	3201-013.126 – 3ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
<b>SESSÃO DE</b>	18 de março de 2026
<b>RECURSO</b>	VOLUNTÁRIO
<b>RECORRENTE</b>	NATAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
<b>INTERESSADO</b>	FAZENDA NACIONAL

**Assunto: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins**

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. RECEITA TRIBUTÁVEL.

No caso de operação de compra e venda, e não intermediação, a alíquota a ser aplicada é de 3%, incidente sobre o valor integral da venda.

**Assunto: Contribuição para o PIS/Pasep**

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

COFINS. EMENTAS. APLICAÇÃO AO PIS

Aplicam-se à contribuição ao PIS as ementas relativas à Cofins.

**Assunto: Processo Administrativo Fiscal**

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

PRELIMINAR NEGADA. COMPENSAÇÃO DE OFÍCIO. OBRIGATORIEDADE DE DÉBITO DEVIDAMENTE RECONHECIDO

A compensação de ofício somente ocorre quando a contribuinte já possui débito devidamente reconhecido.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em rejeitar a preliminar arguida e, no mérito, em negar provimento ao Recurso Voluntário.

*Assinado Digitalmente*

**Fabiana Francisco de Miranda** – Relator

*Assinado Digitalmente*

Helcio Lafeta Reis – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Barbara Cristina de Oliveira Pialarissi, Fabiana Francisco de Miranda, Flavia Sales Campos Vale, Marcelo Enk de Aguiar, Rodrigo Pinheiro Lucas Ristow, Helcio Lafeta Reis (Presidente).

## RELATÓRIO

Trata o presente processo de Auto de Infração com exigência da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social e da Contribuição para o Programa de Integração Social, em virtude de falta de recolhimento.

Por retratar com fidelidade os fatos, adoto, com os devidos acréscimos, o relatório produzido em primeira instância, o qual está consignado nos seguintes termos:

“Trata o presente processo de lançamentos de ofício de Contribuição para o PIS/Pasep e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) dos meses de outubro de 2007, fevereiro de 2008, agosto a dezembro de 2008 e de todos os meses do ano de 2009, no valor total de R\$ 1.077.887,63 (multa no percentual de 75% e juros de mora calculados até novembro de 2011). A discriminação consta nos Autos de Infração (AI) às fls. 2 a 20.

A motivação quanto aos AIs está demonstrada no Relatório Fiscal à fl. 42:

### 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.

Receita declarada	Motivação
1.200.000,00	adquiriu de Pedromatec por R\$ 750.000,00 e repassou para Jacumã Beach Resort por R\$ 1.950.000,00
3.000.000,00	adquiriu de estrangeiros por R\$ 10.500.000,00 e repassou para a empresa Capricho Empreendimentos Imobiliários por R\$ 13.500.000,00

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 ciência quanto ao Auto de Infração (AI) ocorreu em 17 de novembro de 2011, conforme Aviso de Recebimento (AR) às fls. 512 e 513.

Em 12 de dezembro de 2011, foi protocolada a impugnação (fls. 516 a 531), em que é alegado, em síntese:

- a) “no caso sob exame, é importante que se registre a inexistência de compra e venda dos bens imóveis para posterior venda e compra. O que se concretizou pela empresa contribuinte, foi mera intermediação”;
- b) “a empresa contribuinte se dedica a negócios imobiliários, administrando bens de sua propriedade e realizando transações de intermediação. Foi este o caso das duas operações fiscalizadas”;
- c) “do exame das certidões dos cartórios imobiliários em questão, denotase a inexistência de compra e venda levada a efeito pela impugnante. Em ambas as transações imobiliárias, consta a interveniência-anuência da impugnante, isto é, aparece a empresa como efetiva intermediária, auxiliando na realização dos negócios”;
- d) “... não houve venda e compra para seu patrimônio. Ofereceu a impugnante aos vendedores uma possibilidade de negócio e ajustou, imediatamente, com os compradores, a efetiva venda”;
- e) “... todos os instrumentos contratuais mencionam que é permitido à empresa contribuinte ceder sua posição contratual. Destarte, a verdade é que foi isso que ocorreu, mediante o pagamento de uma comissão”;
- f) “... a compra e venda somente gera efeitos em termos de aquisição da propriedade de bens imóveis com a exigência do registro do título aquisitivo. E em ambos os casos fiscalizados, inexistiu registros em face da empresa contribuinte”;
- g) “... é de grande importância que se diferenciem os contratos de promessa ou compromisso de compra e a compra em si. O compromisso é entendido na doutrina como um contrato preliminar, que pode dispor de vários elementos; a compra e venda tem como finalidade a aquisição do objeto”;
- h) “... não é a mera formalização do compromisso que lhe impõe a natureza de compra e venda. Muito pelo contrário, o compromisso é um ajuste preliminar, que se concretiza na escritura do bem imóvel. Logo, é evidente que razão não assiste à fiscalização, posto que não ocorreram duas vendas e duas compras simultaneamente”;
- i) “... os contratos firmados com a empresa ora impugnante possuem cláusula especial de transferência de direitos e obrigações, através da cessão de posição contratual. Em ambos os negócios, consta a transferência a terceiras partes”;
- j) “... no caso do processo sob exame, não podem integrar a base de cálculo receitas de terceiros, que não dizem respeito à atividade econômica desenvolvida pela empresa autuada. Somente as receitas com os negócios é que podem ser

interpretadas como FATURAMENTO, tal qual declarou a empresa em seus registros contábeis";

k) "a receita fiscalizada não corresponde à base de cálculo correta, porque não se qualifica de acordo com os parâmetros da técnica fiscal, que exige 5 requisitos para que se permita a incidência tributária, a saber:

k.1) conteúdo material - ingresso no patrimônio;

k.2) natureza do ingresso - conexão com a atividade econômica;

k.3) causa do ingresso - contraprestação que envolva venda de mercadorias/serviços;

k.4) disponibilidade - pela DEFINITIVIDADE DO INGRESSO;

k.5) mensuração instantânea";

l) "no caso, se a receita não permanece no patrimônio da empresa, não pode ser utilizada como base de cálculo dos tributos em questão";

m) "do exame do lançamento realizado no processo em tela, infere-se, em verdade, a desconsideração/requalificação dos negócios realizados. Nesse ponto, chama a atenção a nulidade do ato administrativo por falta de motivação: ele afirma não desconsiderar/requalificar os negócios, mas acaba fazendo-o";

n) "não há como desconsiderar/requalificar o negócio jurídico por mera presunção, sem expor as razões para tanto e as provas do eventual vício. Não é o caso dos autos. A fiscalização simplesmente presumiu que houve compras e vendas simultâneas e impôs os créditos tributários sobre a base de cálculo mais elevada. Não analisou que o faturamento com ambos os negócios foi apenas a grandeza relativa à intermediação, que está devidamente comprovada com o contexto dos negócios e as cláusulas de cessão de posição contratual e os registros cartorários. No mesmo contexto, a fiscalização não levou em consideração a cessão/transferência e os termos das escrituras públicas".

São citadas doutrina e jurisprudência.

Ao final é requerido "... que seja invalidado o lançamento por não haver interpretado corretamente a base de cálculo das contribuições, que deve tomar como grandeza o ingresso definitivo no patrimônio da empresa, o que não ocorreu no caso da intermediação dos negócios imobiliários."

Há o protesto "pela produção de todas as provas adequadas e reitera a falta de motivação do ato quanto à requalificação dos negócios imobiliários examinados."

"Reitera a juntada das certidões que comprovam o status da impugnante como intermediária".

Adicionalmente, note-se a forma de publicação da Ementa deste Acórdão de primeira instância administrativa fiscal:

"ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL - COFINS

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. RECEITA TRIBUTÁVEL.

No caso de operação de compra e venda, e não intermediação, a alíquota a ser aplicada é de 3%, incidente sobre o valor integral da venda.

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009

AUTUAÇÃO REFLEXA.

Dada a íntima relação de causa e efeito, aplica-se ao lançamento reflexo o decidido no principal.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido"

O contribuinte apresentou Recurso Voluntário, com o pedido de que sejam deferidas:

"a) As alegações preliminares sobre a ilegalidade e ausência de liquidez do auto de infração, tendo em vista a não consideração, por parte do Fisco Federal, das diferenças pagas a maior a título de IRPJ e CSLL nos períodos demonstrados nos autos do processo administrativo nº 10469.729184/2011-19, cujo saldo positivo de IRPJ requer-se que seja compensado com o suposto saldo negativo de PIS/Pasep e COFINS, nos termos do art. 74 da Lei nº 9.430/1996, na remota hipótese de declaração da legalidade destes lançamentos.

b) No mérito, diante da verdade material, das provas de que a substância dos negócios jurídicos imobiliários realizados pela recorrente tratou-se de intermediação/corretagem, tendo realizado o recolhimento de seus tributos da forma correta, para que se aplique em favor da recorrente a doutrina da Substance-over-form de forma que a verdade material também possa beneficiar o contribuinte, e não somente quando convém ao fisco, afim de invalidar o lançamento tributário de ofício por supostas diferenças negativas no recolhimento do PIS/Pasep e COFINS, posto que consoante ao entendimento do STF, a base de cálculo dos tributos discutidos deve se liminar ao que foi definitivamente posto em suas contas bancárias como seu faturamento pela prestação de serviço de intermediação, haja vista que o restante dos valores envolvidos foi para a efetivação da compra e venda dos imóveis por terceiros, da forma pelo qual foi exposto e fundamentado."

É o relatório.

## VOTO

Conselheira Fabiana Francisco de Miranda, Relatora.

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos requisitos de admissibilidade para conhecê-lo.

Trata-se de processo de Auto de Infração lavrado contra o contribuinte referente a PIS/Cofins, em virtude de insuficiência de recolhimento, dos meses de outubro de 2007, fevereiro de 2008, agosto a dezembro de 2008 e de todos os meses do ano de 2009, no valor total de R\$ 1.077.887,63 (multa no percentual de 75% e juros de mora calculados até novembro de 2011).

Como item preliminar, houve questionamento quanto à ilegalidade e incoerência dos lançamentos realizados pelo fisco; da desconsideração do que já foi declarado e recolhido pela recorrente a título de IRPJ e CSLL; da inexistência de deduções devidas e da possibilidade de realizar compensação com a suposta diferença de PIS/Cofins Alegadas.

Note alguns trechos a esse respeito no Recurso Voluntário:

“cabe demonstrar a incoerência e ilegalidade praticadas pelo fisco federal ao realizar lançamento de supostas diferenças no recolhimento de IRPJ e CSLL em alguns períodos apurados no processo de nº 10469.729184/2011-19, sem levar em consideração o que a recorrente teria recolhido a maior em outros períodos, quando adotada a premissa de que as operações.

Isto porque, 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. (...)

**Portanto, 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, daqueles autos), 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.** (...)

Por fim, tendo em vista que não há o que se falar em diferença de recolhimento de qualquer tributo que possa incidir sobre as operações imobiliárias em questão, como se verá à frente, é imprescindível que se faça a compensação com o crédito supracitado de IRPJ com a suposta diferença a menor do recolhimento de

PIS/Pasep e COFINS, objeto deste processo administrativo, como faculta a Lei nº 9.430/1996. Vejamos:

Art. 74. O sujeito passivo que apurar crédito, inclusive os judiciais com trânsito em julgado, relativo a tributo ou contribuição administrado pela Secretaria da Receita Federal, passível de restituição ou de ressarcimento, poderá utilizá-lo na compensação de débitos próprios relativos a quaisquer tributos e contribuições administrados por aquele Órgão.

Isto posto, requer-se que os Doutos Conselheiros considerem esta matéria preliminar trazida, tendo em vista que é flagrante a não consideração pelo Fisco Federal, no momento de liquidação do auto de infração lançado nos autos do proc. nº 10469.729184/2011-19, dos recolhimentos a maior realizados pela recorrente a título de IRPJ e CSLL, sendo o crédito deles originado questão inafastável e imprescindível de apreciação, para que, na hipótese remota de reconhecimento destas supostas diferenças de PIS/Pasep e COFINS, esses créditos possam ser compensados pelo restante do saldo positivo de IRPJ pagos a maior.”  
*Grifei.*

Conforme acima exposto, a Contribuinte solicita em carácter preliminar que caso se entenda pela incidência de PIS/Cofins no presente processo, que os valores pagos a maior de IRPJ/CSLL sejam utilizados na compensação com esses débitos de PIS/Cofins.

Note-se, entretanto, que a compensação de ofício somente ocorre quando a contribuinte já possui um débito devidamente reconhecido. No momento da lavratura do auto de infração, o fisco faz o lançamento somente do valor integral do tributo não recolhido. Dessa forma, caso a contribuinte entenda que há valores pagos a maior, ela deverá realizar o procedimento previsto na legislação de solicitar o crédito tributário por meio de processo de restituição ou declaração de compensação.

Pelo exposto, voto pela improcedência do pedido preliminar.

Quanto ao mérito, deve-se verificar que o foco da análise é quanto à incidência de tributos sobre a venda de imóveis, considerando a atividade da Contribuinte de administração de imóveis.

Note-se que fica evidente que a Recorrente reproduziu todas as razões recursais da Impugnação e não apresentou elemento novo no Recurso Voluntário capaz de elidir o feito fiscal. Assim, por entender que a decisão proferida pela instância a quo seguiu o rumo correto, utilizo sua *ratio decidendi* como se minha fosse, nos termos do §12º do art. 114 do RICARF, in verbis:

“Segundo a impugnante:

a) "... a compra e venda somente gera efeitos em termos de aquisição da propriedade de bens imóveis com a exigência do registro do título aquisitivo. E em ambos os casos fiscalizados, inexistiu registros em face da empresa contribuinte";

b) "... é de grande importância que se diferenciem os contratos de promessa ou compromisso de compra e a compra em si. O compromisso é entendido na doutrina como um contrato preliminar, que pode dispor de vários elementos; a compra e venda tem como finalidade a aquisição do objeto";

c) "... não é a mera formalização do compromisso que lhe impõe a natureza de compra e venda. Muito pelo contrário, o compromisso é um ajuste preliminar, que se concretiza na escritura do bem imóvel. Logo, é evidente que razão não assiste à fiscalização, posto que não ocorreram duas vendas e duas compras simultaneamente";

d) "... os contratos firmados com a empresa ora impugnante possuem cláusula especial de transferência de direitos e obrigações, através da cessão de posição contratual. Em ambos os negócios, consta a transferência a terceiras partes".

Já, conforme o entendimento da fiscalização, como consta no Relatório Fiscal:

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, 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, como se vê, não há dúvida sobre a celebração de um contrato inicial de "compromisso de compra e venda" em que são partes a autuada e os proprietários dos imóveis.

O primeiro:

---

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM  
IMÓVEL COM CESSÃO DE DIREITOS E OUTRAS AVENÇAS**

---

O presente contrato é celebrado entre as partes a seguir indicadas e qualificadas:

**I. 1. OUTORGANTE VENDEDORA** – a empresa **PEDROMATEC COMÉRCIO DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 08.655.360/0001-33, inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Norte sob o número 24200447611, com sede e foro em Natal, na Rua Adolfo Gordo, 3805. Térreo, Cidade da Esperança, neste ato representada por seu sócio **CÍCERO JACINTO SOBRINHO**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF/MF sob o número 033.785.864-00, ao final assinado.

**I. 2. OUTORGADA COMPRADORA** – a sociedade **NATAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 06.790.198/0001-30, com sede e foro nesta capital, na Rua Seridó, 555, Sala 10, neste ato representada por seu sócio e procurador **ANDRÉ DE SOUZA DANTAS ELALI**, brasileiro, casado, advogado inscrito nos quadros da OAB/RN sob o número 4.482, residente e domiciliado nesta capital, ao final assinado.

O segundo:

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E  
CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS**

**I. CLÁUSULA PRIMEIRA: AS PARTES CONTRATANTES**

O presente contrato é celebrado entre as partes a seguir indicadas e qualificadas:

**I. 1. OUTORGANTES VENDEDORES E CEDENTES**, adiante denominados simplesmente **PRIMEIROS CONTRATANTES: ALAIN MARIE CYRILLE DE BRAEKELEER**, belga, casado, geômetra, portador do passaporte de nº EF142585 e CPF/MF nº 842.828.005-34, residente e domiciliado na Bélgica; **PHILIPPE EDOUARD NICOLAS JEAN BERONCHENE**, belga, solteiro, empresário, portador do passaporte nº EE705711, inscrito no CPF/MF sob o nº 842.764.795-68, residente e domiciliado na Bélgica; **JEAN MARIE PIERRE ADRIEN DE BACKER**, belga, casado, advogado, portador do passaporte nº EG298984, inscrito no CPF/MF sob o nº 842.764.605-49, residente e domiciliado na Bélgica; **HERVÉ CLAIRE DEGROUX**, belga, solteiro, empresário, portador do Passaporte nº EF037947 e CPF/MF 054.503.007-27, residente e domiciliado na Bélgica; **LUCAS QUEIROZ ABUD**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 798.163.805-44, domiciliado na Rua Sete de Setembro, 2354, Apto. 2101, Vitória, Salvador/BA; e a sociedade **GÊNOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sediada na Av. Tancredo Neves, 1222, Sl. 513, Edf. Catãbas Tower, Bairro Pituba, Cep 41.820-020, inscrita no CNPJ sob o nº 05.854.156/0001-53, representada, neste ato, por todos os seus sócios, anteriormente indicados e qualificados, todos ora contratantes, ao final assinados.

**I. 2. OUTORGADA COMPRADORA E CESSIONÁRIA**, adiante denominada simplesmente **SEGUNDA CONTRATANTE**: a sociedade **NATAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 06.790.198/0001-30, com sede e foro em Natal/RN, neste ato representada por seu procurador, ao final assinado.

Também, não há dúvidas quanto à posterior cessão dos direitos a terceiros, atuando a impugnante como "interveniente anuente", como pode ser visto nas escrituras públicas às fls. 74 e 601.

A matéria está disciplinada no artigo 411 do Decreto nº 3.000/1999(RIR/99), mantido com a mesma redação no art. 482 do Decreto nº 9.480/2018, que trata do assunto:

Art. 411. O lucro bruto na venda de cada unidade será apurado e reconhecido quando contratada a venda, ainda que mediante instrumento de promessa, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a venda(Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 27, § 1º). (Grifou-se)Ainda, a Instrução Normativa n.º 84/1979 estabelece as normas para apuração e tributação dos resultados operacionais dos contribuintes cuja atividade econômica seja a compra e venda de imóveis:

10. Efetivação ou Realização da Venda 10.1 - Considera-se efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.

Por primeiro, cumpre salientar que nos instrumentos de promessa de compra e venda, não há a estipulação de nenhuma condição suspensiva.

Vê-se, portanto, que está claro o momento em que se considera realizada a venda, para fins de tributação: “quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa”.

É importante salientar, também, que uma das atividades da impugnante é a comercialização de imóveis adquiridos de terceiros, conforme pode ser visto na cláusula primeira do Aditivo nº 3 ao seu contrato social (fl. 572):

**CLAUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÃO DO OBJETIVO SOCIAL:**

Acrescem-se ao objetivo social, neste ato, além dos constantes, os seguintes: a) incorporação imobiliária; b) comercialização de imóveis adquiridos de terceiros; e c) serviços de construção civil sob incorporação imobiliária. Passando, portanto, a perseguir os seguintes objetivos: a) administração de bens imóveis da própria empresa e de terceiros, abrangendo, exemplificadamente, a corretagem, aluguéis de imóveis, administração e aluguel de condomínio; b) administração de hotéis, apart-hotéis, flats residenciais e restaurantes, abrangendo, exemplificadamente, a corretagem e aluguel destes bens; c) administração de recursos de terceiros para implementação de empreendimentos imobiliários em qualquer regime; d) incorporação imobiliária; e) comercialização de imóveis adquiridos de terceiros; e e) serviços de construção civil de incorporação imobiliária.

Está correta pois a interpretação do autuante que considerou que os negócios trataram-se de uma inicial compra e posterior venda.

Em face disso, estão satisfeitos os requisitos que a própria impugnante apresenta:

- a) as receitas dizem respeito à atividade econômica desenvolvida pela empresa atuada;
- b) ingressou em seu patrimônio;
- c) frise-se que a receita tem íntima conexão com a atividade econômica: comercialização de imóveis adquiridos de terceiros;
- d) decorreu de venda de imóvel adquirido em momento anterior;
- e) houve definitividade no ingresso da receita, pela venda dos imóveis;
- f) o valor da receita pode ser mensurado instantaneamente, conforme documentos constantes nos autos.

Em face disso, está correta a apuração efetuada pelo autuante, conforme excerto do Relatório Fiscal acima transcrito e que culminou nos Autos de Infração, cuja conclusão foi a seguinte:

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.

Relativamente à alegação de que teria havido a “desconsideração/requalificação dos negócios realizados”, tem-se que tal não ocorreu.

O negócio jurídico foi considerado como efetivamente ocorrido: compra e venda, segundo atesta toda a documentação apresentada. Houve apenas o acerto quanto aos efeitos tributários desse negócio, com a apuração correta dos tributos incidentes, segundo a legislação de regência. Assim consta no Relatório Fiscal:

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.

Ao final, facultamos ao contribuinte a possibilidade de manifestar-se.

Em 05/08/2011, o contribuinte apresentou suas considerações acerca dos fatos narrados acima, entre as quais afirma resumidamente que:

- em nenhum dos casos houve, em favor da empresa, a aquisição; houve, de fato, a mera intermediação, típica operação triangular em que as partes compradora e vendedora são apresentadas e aceitam vender e comprar naquelas condições.

- Não há, para o Fisco, poder de intervenção nos negócios privados, a que lhe falta competência e legitimidade necessárias. Ao Fisco cabe apenas desconsiderar negócios sem causa, isto é, praticados em desconformidade com a substância – e isso tem sido usado com base na doutrina SUBSTANCEOVERFORMTHEORY. Não se pode agora adotar postura inversa apenas para garantir o interesse de arrecadar o tributo mais elevado.

Ao final afirma: “Isto posto, ratifica que não há vícios nos negócios mencionados no procedimento fiscal sob exame.” Neste ponto devemos concordar com o contribuinte, não há qualquer vício nos negócios mencionados, os contratos de compra e venda são claros e demonstram, sem margem de dúvida a compra dos imóveis por parte da empresa fiscalizada.

Importante observar que nesses 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 esse que ocorreu com a venda, por parte da fiscalizada.

No presente caso, não estamos desconsiderando o negócio jurídico, pois o mesmo ocorreu sem vícios, como já afirmado. Esta fiscalização está aplicando a legislação tributária ao caso concreto, qual seja, a compra e venda e suas repercussões tributárias.

Reafirmamos mais uma vez que os instrumentos jurídicos (contratos de compra e venda) não deixam qualquer margem de dúvida, foi uma operação de compra e venda, e não uma intermediação.

Nenhum reparo merece o Auto de Infração.

Tributação reflexa.

Os fundamentos acima esposados são aplicáveis a ambos os lançamentos (PIS/Pasep e Cofins), dada a similitude dos motivos de autuação e das razões de defesa, mesmo que a exigência tenha sido formalizada em Als distintos.

Nesse sentido, cabe reproduzir a ementa do acórdão n. 101-93177, do Primeiro Conselho de Contribuintes (sessão de 13.09.2000), que assim se pronunciou sobre a matéria:

TRIBUTAÇÃO REFLEXA – A decisão proferida no lançamento principal (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) é aplicável aos demais lançamentos ditos reflexivos, face à relação de causa e efeito que vincula um ao outro. (Ac. 1º CC nº 101-93177)

Conclusão

Posto isso, voto no sentido de considerar improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário lançado.

A unidade de origem deverá observar a legislação de regência quanto à apensação de processos, tendo-se em vista a existência do processo nº 10469.729184/2011-19 que trata de exigência do IRPJ e da CSLL sobre os mesmos fatos.

### Conclusão

Por todo o exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário, rejeitar a preliminar e, no mérito, por negar provimento, mantendo o crédito tributário lançado.

*Assinado Digitalmente*

**Fabiana Francisco de Miranda**