



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

**Processo nº** 10580.726441/2011-76  
**Recurso nº** Embargos  
**Resolução nº** **1402-000.357 – 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária**  
**Data** 05 de abril de 2016  
**Assunto** ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS  
**Embargante** AL-TEIX PATRIMONIAL LTDA.  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

RESOLVEM os membros do colegiado, por maioria de votos, converter o julgamento dos embargos de declaração em diligência, nos termos do relatório e votos que passam a integrar o presente julgado. Vencidos os Conselheiros Leonardo Luis Pagano Gonçalves, Frederico Augusto Gomes de Alencar e Leonardo de Andrade Couto que votaram por negar provimento aos embargos de declaração. Designado para redigir o voto vencedor o Conselheiro Fernando Brasil de Oliveira Pinto.

*(assinado digitalmente)*

Leonardo de Andrade Couto - Presidente e Relator.

*(assinado digitalmente)*

Fernando Brasil de Oliveira Pinto - Redator Designado

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Fernando Brasil de Oliveira Pinto, Leonardo Luis Pagano Gonçalves, Frederico Augusto Gomes de Alencar, Gilberto Baptista, Paulo Mateus Ciccone e Demetrius Nichele Macei.

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

Autenticado digitalmente em 19/05/2016 por FERNANDO BRASIL DE OLIVEIRA PINTO, Assinado digitalmente

em 19/05/2016 por FERNANDO BRASIL DE OLIVEIRA PINTO, Assinado digitalmente em 20/05/2016 por LEONARDO

DE ANDRADE COUTO

Impresso em 20/05/2016 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

## Relatório

Transcrevo abaixo o Despacho de admissibilidade dos embargos de declaração interpostos pelo sujeito passivo que bem resumem a questão ora sob exame:

O sujeito passivo interpôs embargos de declaração contra o Acórdão 1402-001.664 prolatado por este Colegiado e que, na parte que interessa ao recurso, negou provimento ao recurso voluntário.

Sintetizando as razões do embargante, a decisão teria incorrido em:

- Primeira omissão, por não ter apreciado o argumento segundo o qual independentemente de ser empresa imobiliária os imóveis objeto do PAC deveriam ser registrados no ativo permanente;

- Segunda omissão, por não ter apreciado a questão do diferimento da tributação do lucro imobiliário;

- Terceira omissão, por não ter analisado a questão referente à venda do apartamento Phileto Sobrinho;

- Primeira contradição, ao afirmar que não haveria obrigatoriedade pelas empreendedoras de pagar os fluxos projetados e ainda assim estabelecer um preço líquido passível de tributação;

- Segunda contradição, ao afirmar que não haveria obrigatoriedade pelas empreendedoras de pagar os fluxos projetados e ao mesmo tempo entender que os TAC contemplariam todos os requisitos essenciais ao contrato definitivo de compra e venda; e:

- Terceira contradição, ao afirmar que os TAC representariam negócios sob condição resolutiva quando na verdade as cláusulas seriam suspensivas;

O recurso é tempestivo, foi interposto por signatário devidamente legitimado e preenche as condições de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço.

Na análise de mérito dos embargos de declaração percebe-se que o sujeito passivo utiliza o recurso em sua maior parte como uma tentativa de suscitar nova apreciação das razões de defesa explanadas no recurso voluntário, o que se mostra impraticável em sede de embargos de declaração.

Relativamente à suposta primeira omissão voto assim se pronunciou:

[...]Ao contrário do alegado, e conforme Quadro indicativo no bojo do voto condutor do acórdão hostilizado, mostra-se relevante o volume de operações com terceiros relativamente àquelas realizadas com coligadas e controladas.

Assim, os valores recebidos em decorrência dessas operações constituem-se em receita operacional de vendas e não estão sujeitos à apuração de ganhos de capital. Mostra-se equivocado o procedimento do sujeito passivo em registrar no ativo permanente os imóveis em questão. O correto seria considerá-los como integrantes do estoque, no ativo circulante.

[...]Quanto ao diferimento da tributação, a decisão recorrida manifestou-se:

[...]Definido que a compra e venda de imóveis é atividade principal da recorrente, não se justifica a aplicabilidade ao caso do diferimento estabelecido no art. 421 do RIR/99.

[...]Isso porque o dispositivo mencionado aplica-se a situações de alienação de bens do ativo permanente, o que não seria o caso da recorrente conforme explicitado na decisão.

Relativamente à terceira omissão, de fato o acórdão não se pronunciou expressamente sobre a venda do apartamento integrante do Edifício Phileto Sobrinho, matéria tratada nos processos apensados. Nesse caso a omissão ficou caracterizada.

A suposta primeira contradição foi demonstrada eis que o voto deixa claro a origem do preço passível de tributação:

Outro questionamento nessa linha dirige-se à suposta inexistência de valores devidos pelas empreendedoras à recorrente até que fossem celebrados os compromissos de compra e venda com terceiros. Não concordo pois parece-me claro que o Anexo IV do TAC estabelece os valores a serem pagos.

Também não vislumbrei a suposta segunda contradição suscitada. O posicionamento do redator quanto aos requisitos do contrato de compra e venda está devidamente justificado:

[...]Além disso, a eficácia do contrato de compra e venda de imóveis não se vincula necessariamente à entrega do bem, bastando a formalização do compromisso numa promessa de compra e venda, desde que esse instrumento contenha os requisitos essenciais do contrato principal, nos termos do art. 462, do Código Civil de 2002, exceto por óbvio quanto à forma.

Lembrando que para efeitos tributários a legislação não faz distinção entre a promessa de compra e venda e o contrato formal dessa natureza, a análise dos TACs indica a existência dos elementos essenciais de que trata o parágrafo anterior.

A recorrente manifesta interesse em alienar os imóveis e as incorporadoras em adquiri-los.

A interessada também admite receber o preço em moeda corrente nas condições lá estabelecidas. Por fim, os imóveis estão perfeitamente identificados. Assim, identificadas as partes capazes, o objeto e a forma de recebimento do preço. Em termos formais, o TAC se enquadraria no conceito de contrato preliminar de promessa de compra e venda de imóveis.

[...]Em relação à suposta terceira contradição, não há qualquer mácula no voto questionado eis que a condições resolutivas referem-se às cláusulas rescisórias que não poderiam obstaculizar o negócio sem que implementadas as condições nelas previstas:

[...]Lembrando que este voto sustenta tratar-se de promessa de compra e venda, as cláusulas rescisórias tem natureza resolutória sem impacto na ocorrência do fato gerador, ou seja, efetivadas as condições celebrar-se-iam os contratos de compra e venda.

[...]Por fim, não haveria necessidade de menção específica ao TAC celebrado com a Tenela eis que a rescisão envolvendo esse instrumento não teria impacto na análise.

[...]Os demais argumentos de defesa envolvendo as cláusulas rescisórias não desqualificam o até aqui exposto, pois envolvem as circunstâncias naturais de um compromisso preliminar pelo qual as partes se comprometem a formalizar um contrato de compra e venda sob determinadas condições. Ratifico que tal situação não tem qualquer impacto sobre a ocorrência do fato gerador tributário eis que, cumpridas as condições, a assinatura do contrato de compra e venda é obrigatória, não deixando dúvida quanto à validade e aos efeitos da promessa de compra e venda desde quando pactuada.

[...]Do exposto, declaro **PROCEDENTES EM PARTE** as alegações suscitadas e admito os embargos de declaração **EXCLUSIVAMENTE** em relação à omissão quanto à receita decorrente da venda do apartamento situado no Edifício Phileto Sobrinho.

Processo nº 10580.726441/2011-76  
Resolução nº **1402-000.357**

**S1-C4T2**  
Fl. 1.788

---

Cientificada, a interessada peticionou reclamando que o despacho não abordou a questão referente à aplicabilidade ao caso do art. 416 do RIR/99, devidamente suscitada no recurso.

É o Relatório

CÓPIA

**Voto Vencido**

Conselheiro Leonardo de Andrade Couto

Conforme despacho de admissibilidade, os embargos de declaração foram tempestivos e interpostos por signatário devidamente legitimado.

Na parte admitida, o despacho entendeu pela omissão quanto à apreciação da razão recursal sobre a venda do apartamento integrante do Edifício Phileto Sobrinho - matéria tratada nos processos apensados - e que, segundo alega, pertenceria a terceiros.

Em petição complementar, após cientificada do despacho que acolheu parcialmente os embargos de declaração, a interessada reclama que não foi analisada no despacho a arguição de omissão quanto ao pleito pela aplicação do art. 413, do RIR/99 na apuração do valor tributável.

Entendo que assiste razão ao recorrente, tendo em vista que, de fato, nem o Acórdão recorrido e nem o despacho de admissibilidade trataram da questão.

No que se refere ao apartamento, o registro da venda do bem (R\$ 344.000,00) consta no Livro Razão da recorrente como pertencente a ela. A alegação de que houve um equívoco e que, na verdade, o imóvel seria de propriedade da empresa Haya Empreendimentos e Participações Ltda. (ligada à recorrente) veio acompanhada apenas de um instrumento particular de cessão de direitos aquisitivos de imóvel, pelo qual esses direitos são cedidos à Bahiamaq Locação de Máquinas e Equipamentos Ltda, sem qualquer registro em cartório.

Também não foi apresentado qualquer documento que demonstrasse a suposta dívida da interessada com a adquirente do bem, divida essa que teria sido quitada no momento da alienação.

A partir do instante em que o sujeito passivo contesta o próprio registro contábil seria de se esperar uma preocupação maior em apresentar provas robustas de suas alegações. Não foi o que ocorreu. A decisão recorrida já havia deixado claro que o instrumento particular não seria suficiente nesse sentido e alertou para a necessidade de que fosse comprovada a propriedade do imóvel por instrumento hábil.

Mesmo assim, a recorrente limitou-se a ratificar que o documento em questão demonstraria o alegado.

Nega-se provimento ao recurso nessa questão Quanto à aplicabilidade do art. 413, cabe em primeiro lugar a transcrição desse dispositivo:

*Art. 413. Na venda a prazo, ou em prestações, com pagamento após o término do ano-calendário da venda, o lucro bruto poderá, para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecido nas contas de resultado de cada período de apuração proporcionalmente à receita da venda recebida, observadas as seguintes normas (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 29):*

*I- o lucro bruto será registrado em conta específica de resultados de exercícios futuros, para a qual serão transferidos a receita de venda e o custo do imóvel, inclusive o orçado (art. 412), se for o caso;*

*II- por ocasião da venda será determinada a relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda e, em cada período de apuração, será transferida para as contas de resultado parte do lucro bruto proporcional à receita recebida no mesmo período;*

*III- a atualização monetária do orçamento e a diferença posteriormente apurada, entre custo orçado e efetivo, deverão ser transferidas para a conta específica de resultados de exercícios futuros, com o conseqüente reajustamento da relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda, de que trata o inciso II, levando-se à conta de resultados a diferença de custo correspondente à parte do preço de venda já recebido;*

*IV- se o custo efetivo foi inferior, em mais de quinze por cento, ao custo orçado, aplicar-se-á o disposto no §2º do art. 412.*

*§1º- Se a venda for contratada com juros, estes deverão ser apropriados nos resultados dos períodos de apuração a que competirem (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 29, §1º).*

*§2º- A pessoa jurídica poderá registrar como variação monetária passiva as atualizações monetárias do custo contratado e do custo orçado, desde que o critério seja aplicado uniformemente (Decreto-Lei nº 2.429, de 14 de abril de 1988, art. 10)*

Percebe-se que o exercício da opção pelo diferimento proporcional implica na adoção de procedimentos específicos na escrituração que vão além da pura e simples aplicação do regime de caixa.

Como exemplo, cabe o registro do lucro bruto em conta de resultado de exercícios futuros com indicação da receita de venda e do custo do imóvel, como primeiro passo para a aplicação da proporcionalidade.

Assim, para apuração nos termos do dispositivo a recorrente deveria retificar a escrituração com o reconhecimento da receita nos moldes acima, acompanhada do custo respectivo.

Se assim procedesse, entenderia como razoável o pleito e manifestar-me-ia pela retificação e adequação do lançamento.

Entretanto, conforme relatado no Termo de Verificação, intimada a informar o custo dos imóveis vendidos a interessada preferiu não responder sob a alegação de que não teria havido a baixa do custo de quaisquer dos terrenos.

Tal fato reflete a impossibilidade de se exigir do Fisco que faça os ajustes necessários ao diferimento, pois a recorrente sequer reconhece a realização das alienações implicando na ausência dos elementos necessários à apuração correta. Assim se manifestou a autoridade lançadora, no que foi acompanhada pela decisão de primeira instância.

Entendo que a situação não guarda similitude com a compensação de prejuízos. Nesse caso, os valores estão devidamente registrados na escrituração e não se justifica que sejam desprezados pela Fiscalização quando da apuração da exigência tributária.

Processo nº 10580.726441/2011-76  
Resolução nº **1402-000.357**

**S1-C4T2**  
Fl. 1.791

---

De todo o exposto, voto por negar provimento aos embargos de declaração e ratificar o teor do Acórdão 1402-001.664.

Leonardo de Andrade Couto - Relator

CÓPIA

**Voto Vencedor**

Conselheiro Fernando Brasil de Oliveira Pinto, Redator Designado Com a devida vênia, ousou discordar do i. Conselheiro Relator no que diz respeito à aplicação do disposto no art. 413 do RIR/99.

Não seria razoável esperar que o contribuinte adotasse os procedimentos previstos no art. 413 do RIR/99 se o mesmo entendia que não houvera qualquer venda no período.

Quando do julgamento do acórdão embargado, este colegiado firmou entendimento de que a operação de que tratava os TAC referiam-se a operações de compra e venda, tendo sido, inclusive, recebido parcela do preço acordado. A esse respeito, destaco excerto da decisão embargada:

*Ainda que a recorrente sustente que os valores recebidos em adiantamento têm natureza de mútuo, meu entendimento consolidou-se no sentido de que se referem a um percentual do denominado VGV, nos termos estabelecidos no Anexo IV do TAC. Em outras palavras, trata-se de adiantamento do valor de venda o que pode ser corroborado pelo dispositivo contratual estabelecendo a devolução do adiantamento relativamente aos empreendimentos em relação aos quais os terrenos não puderem ser adquiridos pelas empreendedoras.*

Nesse cenário, entendo que a bem da verdade material e da observância do princípio da capacidade contributiva, deve-se dar a oportunidade ao contribuinte de demonstrar, nos estritos termos do disposto no art. 413 do RIR/99, a parcela do lucro que poderia ser diferida, levando-se em consideração o decidido no acórdão embargado, ou seja, a realização da venda e o recebimento de adiantamento no período de apuração correspondente.

Assim sendo, voto para que o presente julgamento seja convertido em diligência, a ser realizada nos seguintes termos:

a) a autoridade fiscal incumbida da realização da diligência fiscal deverá intimar o contribuinte para que esse demonstre, nos termos do art. 413 do RIR/99, a parcela de lucro que poderia ser diferida nos anos-calendário referentes a presente exigência (2007 e 2008);

b) considerando-se que o contribuinte, por meio de seu patrono, alegou que “tendo em vista a evolução do negócio acertado, os imóveis sobre os quais foram exercidas as opções de compra foram transferidos a subsidiárias da Embargante, que a substituíram como parte do TAC e ofereceram à tributação os ganhos auferidos com a negociação dos imóveis”, deverá ainda o contribuinte demonstrar quais as receitas referentes a tais negócios foram reconhecidas e oferecidas à tributação nos anos-calendário de 2009, 2010 e 2011, ainda que por meio de suas subsidiárias.

Além das demonstrações requeridas, deverá o contribuinte disponibilizar à autoridade fiscal responsável pela diligência toda a documentação que embase tais demonstrações, bem como qualquer outro documento ou demonstrativo requerido pela



Processo nº 10580.726441/2011-76  
Resolução nº **1402-000.357**

**S1-C4T2**  
Fl. 1.793

Fiscalização, que poderá solicitar ainda ao contribuinte quaisquer outros esclarecimentos que julgue necessários para o desfecho do presente litígio.

Ao final deverá ser elaborado relatório fiscal circunstanciado em que restem demonstradas as conclusões da Unidade de origem quanto aos demonstrativos apresentados pelo contribuinte. Caso a autoridade fiscal divirja dos valores apresentados pelo contribuinte, deverá indicar aqueles que entender corretos.

A Embargante deverá ser cientificada do resultado da diligência, abrindo-se prazo de 30 dias para que, querendo, manifeste-se sobre seu conteúdo, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 35 do Decreto nº 7.574/2011.

*(assinado digitalmente)*

Fernando Brasil de Oliveira Pinto - Redator Designado