



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTE

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Recurso nº : 115.530  
Matéria : IRPJ - EXS: 1988 E 1989  
Recorrente : MAKRO CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.  
Recorrida : DRJ EM BELO HORIZONTE - MG  
Sessão de : 08 de janeiro de 1998  
Acórdão nº : 103-19.149

**IRPJ - CORREÇÃO MONETÁRIA** - Comprovada a falta de correção monetária do custo dos imóveis em estoque, devida a exigência fiscal.

**DESPESAS DE CORRETAGEM** - As comissões pagas na intermediação de venda de imóveis devem ser amparada com documentos hábeis, que demonstrem pormenorizadamente a transação efetuada, como a identificação do imóvel, seu valor e percentual de comissão, de modo a demonstrar a efetiva prestação dos serviços.

**POSTERGAÇÃO DE PAGAMENTO DE IMPOSTO** - As vendas de imóveis com pagamento em nota promissória pró-soluto não permitem o registro da receita no ano do efetivo pagamento uma vez ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos.

Negado provimento ao recurso.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por MAKRO CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM os Membros da Terceira Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

CANDIDO RODRIGUES NEUBER  
PRESIDENTE

MÁRCIO MACHADO CALDEIRA  
RELATOR



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

FORMALIZADO EM: 20 FEV 1998

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros: VILSON BIADOLA, EDSON VIANNA DE BRITO, SILVIO GOMES CARDOSO, NEICYR DE ALMEIDA E VICTOR LUÍS DE SALLES FREIRE. Ausente, justificadamente, a Conselheira SANDRA MARIA DIAS NUNES.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01

Acórdão nº : 103-19.149

Recurso nº : 115.530

Recorrente : MAKRO CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.

### RELATÓRIO

MAKRO CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA., com sede em Belo Horizonte/MG, recorre a este Colegiado da decisão da autoridade de primeiro grau, na parte que indeferiu sua impugnação à nova decisão prolatada nestes autos, tendo em vista a nulidade da decisão de fls. 72/77, prolatada pelo DRF em Belo Horizonte.

Ao apreciar estes autos, na sessão de 22/janeiro/96, esta Câmara decidiu pela nulidade da mencionada decisão, de fls. 72/77, pela falta de apreciação de argumentos expostos na impugnação, conforme se verifica pelo Acórdão nº 103-16.984 acostado às fls. 89/98.

Para melhor posicionamento de meus pares leio em plenário o relatório e o voto proferido naquela sessão.

Como razões complementares de defesa em decorrência da intimação no sentido de se comprovar o número de apartamentos de sua propriedade, apresentou a ora recorrente a petição de fls. 108/109 e os documentos de fls. 110/114.

Com base neste aditamento foi proferida a nova decisão singular cuja substância encontra-se espelhada na seguinte ementa:



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

"IMPOSTO SOBRE A RENDA E PROVENTOS - PESSOA JURÍDICA - CORREÇÃO MONETÁRIA DE BALANÇO - O procedimento de baixar o custo contábil correspondente a oito apartamentos, quando somente dois são alienados, implica em insuficiência na apuração da correção monetária credora proporcional a seis apartamentos.

DESPESAS INDEDUTÍVEIS - É insuficiente a comprovação do pagamento da despesa, quando se evidencia, pelo conjunto de elementos do processo, que não há comprovação da efetividade da prestação dos serviços.

POSTERGAÇÃO DE RECEITA - A inexatidão quanto ao período-base de escrituração de receita, rendimento, ou do reconhecimento do lucro, constitui fundamento para lançamento da diferença de imposto, quando dela resultar a postergação de seu pagamento."

Nesta decisão, também foi excluída a parcela dos juros de mora, calculada com base na TRD, no período de 04 de fevereiro a 29 de julho de 1991.

Irresignado com esta decisão, recorre o sujeito passivo a este colegiado, mediante a petição de fls. 164/180.

Relativamente à falta de correção monetária do custo de construção de seis dos oito apartamentos inicialmente tributados, cujo lançamento foi retificado pela decisão singular, alega falta de elementos para a defesa, fazendo referencias ao lançamento original, sem a retificação feita às fls. 72/77.

Neste particular, aduz que apenas possui dois apartamentos no "Edifício Antônio de Albuquerque", ou seja 25% de oito apartamentos, estando portanto correta sua correção monetária.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

No que se refere às despesas de corretagem, indedutíveis pela falta de comprovação da efetiva prestação dos serviços, sustenta que tais despesas são necessárias ao seu ramo de atividades e que fez juntar, com a impugnação, cópias das notas fiscais com os carimbos de recebimento, bem como as cópias dos correspondentes cheques utilizados em seu pagamento.

Na terceira infração em litígio, correspondente a postergação da tributação do lucro obtido na venda de um imóvel, a recorrente reafirma os pontos iniciais de defesa, no sentido de que a nota promissória dada em pagamento foi emitida pro-soluto e, desta forma, se não paga no vencimento, o contrato pode ser rescindido, motivo que a receita foi registrada no exercício de seu efetivo pagamento.

Ao final discorda da aplicação da TRD como fator de correção monetária, citando decisão do STF que declarou constitucional esta Taxa como índice que mede a inflação.

É o relatório.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cíntia Góes".

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cíntia Góes".



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

V O T O

Conselheiro MÁRCIO MACHADO CALDEIRA, Relator

O recurso é tempestivo e dele conheço.

Conforme consignado em relatório, três são as infrações postas em litígio e para exame deste colegiado, após o novo exame das matérias pela autoridade singular.

Relativamente à primeira matéria, que se reporta a correção monetária dos apartamentos do "Edifício Antônio de Albuquerque", o litígio restringe-se apenas à quantidade de unidades pertencentes à recorrente. Sustenta a mesma, que possui 25% de oito apartamentos, ou seja, dois apartamentos. Com a venda dos mesmos não haveria qualquer custo a ser corrigido.

Entretanto, com a documentação juntada após a primeira decisão singular, ficou claro que a recorrente era possuidora de 25% das unidades do mencionado edifício, composto de 28 apartamentos de 196,42 m<sup>2</sup> e 2 apartamentos de 350,73 m<sup>2</sup>. Ao alienar dois apartamentos e baixar o custo de toda a construção, deixou a contribuinte de efetuar a correção monetária do restante do custo da obra. Este procedimento levou a autoridade singular, às fls. 72/77 a retificar o lançamento, mantido posteriormente no julgamento de fls. 145/156, após a apresentação da documentação comprobatória das unidades de propriedade da recorrente.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

Assim, estando clara a matéria posta em discussão, não houve a alegada falta de elementos para a defesa e sim inobservância do Termo de Verificação Fiscal em conjunto com a modificação do lançamento e a decisão monocrática.

Assim, não restando dúvidas de que a empresa deixou de corrigir o custo dos imóveis em construção, correspondente à sua parcela não alienada, deve ser mantida a decisão recorrida.

Pertinente às despesas de corretagem, glosadas pela falta de comprovação da efetiva prestação dos serviços, verifica-se que a autuação fiscal teve base sólida para esta tributação, não afastada pelos argumentos de defesa. Os documentos que suportaram os lançamentos contábeis destas despesas não satisfazem os requisitos legais, quando não identificam com precisão os serviços prestados, afrontando os artigos 191 e parágrafos e 197 do RIR/80. As notas fiscais anexadas pela recorrente, descrevem genericamente o pagamento efetuado como comissões sobre vendas de imóveis, sem identificar a operação, seu valor e o percentual da corretagem.

Os argumentos de defesa, de que as corretagens são despesas necessárias à sua atividade, não foram contestado pelos auuentes nem pela autoridade recorrida, como também não se questionou os correspondentes pagamentos. Assim, estando o litígio abrangido apenas pela efetiva prestação dos serviços por intermédio das empresas que emitiram os documentos fiscais, em nada se aproveita os argumentos de necessidade destas despesas e de seu efetivo pagamento.

Além do fundamento da glosa, como descrito na peça de autuação, o documento de fls. 72/77, que apresentou alteração no lançamento inicial, demonstra



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

diversas irregularidades nas empresas emitentes, que não foram rebatidas pela recorrente em sua impugnação e nesta peça recursal.

Entretanto, a falta de comprovação da efetiva prestação de serviços é suficiente para a manutenção da glosa, uma vez que em suas peças de defesa a recorrente não trouxe elementos outros para demonstrar que as empresas emitentes dos documentos questionados efetivamente intermediaram a venda dos imóveis comercializados no período fiscalizado.

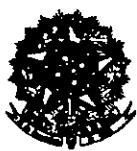
A última matéria em discussão refere-se à postergação de pagamento de imposto sobre o lucro na venda de uma unidade imobiliária que teve parte do pagamento efetuado no ano seguinte, através de uma nota promissória emitida pró-soluto.

As razões de defesa da recorrente se reportam a que, tendo sido emitida uma nota promissória pró-soluto como parte de pagamento da unidade imobiliária, tratase de um contrato bilateral com condição resolutiva, o que justifica o cômputo da receita no exercício seguinte.

Entretanto, tendo sido efetuada a venda da unidade imobiliária, tal argumento não justifica o procedimento da autuada, que deveria ter reconhecido toda a receita no ano da efetiva transação. A emissão de uma nota promissória pró-soluto, mesmo representativa de uma obrigação contratual, extingue a obrigação e não afeta o contrato a sua falta de pagamento, cabendo ao credor apenas o direito de cobrar o título cambial.

A signature in black ink, appearing to read "MSR".

A signature in black ink, appearing to read "103-19.149".



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

Mesmo que se tratasse de uma condição resolutiva, que não se revela na escritura de compra e venda anexada aos autos, mesmo assim seria devido o registro da receita no ano da realização da venda, à vista do disposto no artigo 116 inciso II e 117 inc. II do CTN e em consonância com o artigo 119 do Código Civil.

Diz o artigo 116 e seu inciso II:

"Art. 116. Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:

I - .....

II - tratando-se de situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável."

Por seu lado estabelece o artigo 117 e inciso II:

"Art. 117. Para os efeitos do inciso II do artigo anterior e salvo disposição de lei em contrário, os atos e negócios jurídicos condicionais reputam-se perfeitos e acabados:

I - .....

II - sendo resolutória a condição, desde o momento da prática do ato ou da celebração do negócio."

E, o Código Civil tem no artigo 119 a seguinte redação:

"Art. 119. Se for resolutiva a condição, enquanto esta não se realizar, vigorará o ato jurídico, podendo exercer-se desde o momento deste o direito por ele estabelecido; mas, verificada a condição, para todos os efeitos, se extingue o direito a que ela se opõe."

Assim, vistos os fatos e na conformidade com estas disposições legais, não resta dúvida de que o reconhecimento da receita deveria ter sido feito no ato da celebração do contrato de compra e venda, uma vez ocorrido o fato gerador.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES

Processo nº : 10680.004373/92-01  
Acórdão nº : 103-19.149

Com referencia à aplicação da TRD, esta não foi suporte de exigência de correção monetária como alegado pela recorrente. Serviu como parâmetro de juros de mora como aceito pelos tribunais pátrios e, com a decisão singular foi excluída a parcela correspondente ao período de 04 de fevereiro a 29 de julho de 1991, período anterior à sua fixação em lei, e consoante as disposições da IN nº 32/97.

Pelo exposto, voto por negar provimento ao recurso.

Sala das Sessões - DF, em 08 de janeiro de 1998

  
MÁRCIO MACHADO CALDEIRA

