



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS**  
**CÂMARA SUPERIOR DE RECURSOS FISCAIS**

<b>Processo nº</b>	10680.016299/00-21
<b>Recurso nº</b>	Especial do Contribuinte
<b>Acórdão nº</b>	<b>9303-007.697 – 3ª Turma</b>
<b>Sessão de</b>	21 de novembro de 2018
<b>Matéria</b>	COFINS
<b>Recorrente</b>	CONARTES ENGENHARIA E EDIFICAÇÕES LTDA. (Nova denominação de Construtora Artes E. Ltda.)
<b>Interessado</b>	FAZENDA NACIONAL

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

Período de apuração: 01/02/1997 a 31/03/2000

RECEITAS DA VENDA DE IMÓVEIS. REGIME DE RECONHECIMENTO DE RECEITAS. COFINS.

No caso da venda de bens imóveis ou direitos a eles relativos, integra o faturamento (receita bruta) mensal, base de cálculo para a incidência da contribuição devida à Cofins, o valor total da receita auferida no mês da efetivação das vendas à vista e/ou a prazo (em prestações ou em outras modalidades de pagamento), de conformidade com o instrumento público ou particular de compra e venda ou de promessa de compra e venda.

Recurso especial do contribuinte negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do Recurso Especial e, no mérito, em negar-lhe provimento. Julgamento iniciado dia 16/10/2018, no período da tarde e concluído dia 21/11/2018, no período da tarde.

*(Assinado digitalmente)*

Rodrigo da Costa Pôssas – Presidente

*(Assinado digitalmente)*

Jorge Olmíro Lock Freire – Relator

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Rodrigo da Costa Pôssas, Andrada Márcio Canuto Natal, Tatiana Midori Migiyama, Luiz Eduardo de Oliveira

---

Santos, Demes Brito, Jorge Olmiro Lock Freire, Érika Costa Camargos Autran e Vanessa Marini Cecconello.

## Relatório

Trata-se de recurso especial do contribuinte (fls. 583/588 - vol. 2), admitido pelo despacho de fls. 1422/1424, o qual se insurge contra o Acórdão 202.19.180 (fls. 546/566), de 03/07/2008, assim ementado:

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

*Período de apuração: 01/01/1997 a 30/06/2000*

*PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. NULIDADE DO AUTO DE INFRAÇÃO. REQUISITOS ESSENCIAIS. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA.*

*Não é nulo o auto de infração originado de procedimento fiscal que não violou as disposições contidas no art. 142 do CTN, nem as do art. 10 do Decreto nº 70.235/72.*

*Também não é nula a decisão que obedeceu rigorosamente ao rito do Decreto nº 70.235/72, que regula o Processo Administrativo Fiscal.*

*RECEITAS DA VENDA DE IMÓVEIS. REGIME DE RECONHECIMENTO DE RECEITAS. COFINS.*

*No caso da venda de bens imóveis ou direitos a eles relativos, integra o faturamento (receita bruta) mensal, base de cálculo para a incidência da contribuição devida à Cofins, o valor total da receita auferida no mês da efetivação das vendas à vista e/ou a prazo (em prestações ou em outras modalidades de pagamento), de conformidade com o instrumento público ou particular de compra e venda ou de promessa de compra e venda.*

*Recurso negado.*

Em suma, articula o recorrente que, nos termos do parágrafo único do art. 10 da LC 70/1991, que o momento para apuração da receita bruta da COFINS é o mesmo do imposto de renda. Assim, entende que o aspecto temporal do fato gerador daquela contribuição, em relação às empresas dedicadas à venda de unidades imobiliárias, dá-se na época do recebimento das prestações e não na época da venda das unidades, "em obediência às disposição do Imposto Renda". Transcreve o art. 30 da Lei 8.981/95, cuja redação dispõe:

*"Art. 30 - As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante*

*efetivamente recebido relativo às unidades imobiliárias vendidas."*

Em contrarrazões (fls. 1426/1429), pugna a Fazenda Nacional, com arrimo nos termos da Solução de Consulta COSIT nº 2/2001, pelo improviso do especial.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Jorge Olmiro Lock Freire - Relator

Conheço do recurso nos termos em que foi processado.

De acordo com o Termo de Verificação Fiscal (TVF - fls. 13/15), o contribuinte é prestador de serviços na área de engenharia, tendo como objeto a construção e venda de unidades imobiliárias, podendo inclusive comercializar imóveis produzidos por terceiros, bem como receber e dar imóveis em permuta nas negociações mercantis.

Na apuração de seus resultados operacionais utiliza a faculdade concedida pela legislação do IRPJ, no sentido de reconhecer suas receitas pelo regime de caixa.

Seu modo operacional de reconhecimento de receitas implica em, no ato da venda, debitar a conta contábil "Clientes" e creditar "Resultado de Exercícios Futuros". No recebimento debita-se "Bancos" e credita-se "Receitas do Mês". Ao receber o dinheiro acertam-se as outras contas envolvidas debitando-se "Resultado de Exercícios Futuros" e creditando-se a conta "Clientes". Deste modo, verifica-se que no ato da venda, do faturamento, não há nenhum reconhecimento de receitas.

Por isso procedeu a fiscalização a apuração da base de cálculo da COFINS com fulcro nas receitas de vendas mensais, expressos nos contratos de compra e venda, e valores constantes nos registros contábeis da conta de Clientes e/ou Resultado de Exercícios Futuros, registrados nos livros Razão pertinentes a cada um dos anos analisados.

Quanto ao art. 30 da Lei 8.981/95, aplica-se o mesmo exclusivamente em relação ao imposto de renda pessoa jurídica. Esse artigo está inserido no capítulo III que trata do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas, não se aplicando à Cofins. Portanto, desde já refuta-se sua aplicação ao caso em análise.

Aduz a recorrente, em síntese, que a Cofins não incide sobre os valores consignados nos contratos de compra e venda de imóveis, mas apenas sobre as parcelas recebidas, em decorrência do parcelamento do preço total do contrato. Pretende ela que o valor tributável da contribuição seja apurado pelo regime de caixa, e não pelo regime de competência. No entanto, este é o regime de reconhecimento de receitas recomendado pela legislação comercial e encampado pela lei tributária. De outro lado, a pretensão do contribuinte pelo regime de caixa não prospera. Conquanto tenha ele sustentado o contrário, ocorre que, na situação da recorrente, não há previsão legal, no tocante à Cofins, que permita apurar a receita bruta relativa à venda de imóveis pelo regime de caixa.

O tema está tratado na Solução de Divergência COSIT nº 2, de 28 de junho de 2001. Esta trata das regras de apuração das bases de cálculo das contribuições para o PIS/Pasep e Cofins sobre o faturamento (receita bruta) decorrente da venda de bens imóveis à vista ou a prazo.

Vejamos, pois, a transcrição dos pontos que interessam à solução desta lide.

*"SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIA COSIT N° 2, de 28 de junho de 2001.*

*Assunto: Contribuição para o PIS/Pasep Ementa: BASE DE CÁLCULO — VENDA DE BENS IMÓVEIS.*

*O valor total da receita auferida com as vendas de bens imóveis ou direitos a eles relativos efetuadas à vista e/ou a prazo, de conformidade com o instrumento público ou particular de compra e venda ou de promessa de compra e venda, integra o faturamento (receita bruta), base de cálculo da contribuição, **no mês da efetivação das vendas**.*

*As pessoas jurídicas submetidas ao regime de tributação com base no lucro presumido podem adotar o regime de caixa, para fins de incidência da Cofins, desde que adotem o mesmo critério em relação ao IRPJ e à CSLL.*

Como se vê dos autos (cópia da tela do sistema eletrônico "CNPJ" de fls. 222), o contribuinte apura seu IRPJ pelo Lucro Real. A citada Solução de Divergência esclareceu de vez qualquer dúvida em relação ao uso do regime de caixa para apuração da Cofins, explicando que esse regime só poderá ser utilizado quando o contribuinte declarar o imposto de renda pelo lucro presumido, que não é o presente caso.

Portanto, sem reparos à decisão da DRJ (fls. 444/466), que, em grande medida, já decotou o lançamento de qualquer ilegalidade, e dessa forma mantida pela decisão ora sob julgamento.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial do contribuinte, mantida a exação nos termos da decisão da DRJ (fl. 466).

É como voto.

*(assinado digitalmente)*

Jorge Olmíro Lock Freire

