



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	10980.722583/2019-17
RESOLUÇÃO	1401-001.128 – 1ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	22 de janeiro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	GEFO EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS E INCORPORADORA LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Conversão do Julgamento em Diligência

RESOLUÇÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Resolvem os membros do colegiado, por unanimidade de votos, converter o julgamento do recurso em diligência à unidade de origem, para intimação dos recorrentes, para saneamento do vício de representação, no prazo de 5 dias, conforme arts. 15 e 76 e 932 do Código de Processo Civil e Súmula CARF 129.

Assinado Digitalmente

Luciana Yoshihara Arcangelo Zanin – Relatora

Assinado Digitalmente

Luiz Eduardo de Oliveira Santos – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Fernando Augusto Carvalho de Souza, Daniel Ribeiro Silva, Alberto Pinto Souza Junior, Andressa Paula Senna Lisias, Luciana Yoshihara Arcangelo Zanin, Luiz Eduardo de Oliveira Santos (Presidente)

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto contra o Acórdão (DRJ) que julgou improcedente a impugnação apresentada, mantendo integralmente o lançamento de ofício constituído para exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, acrescidos de multa qualificada, referentes aos anos-calendário de 2014 a 2017.

Conforme narra o Termo de Verificação Fiscal (TVF), a ação fiscal teve origem no cruzamento de dados internos da Receita Federal, que identificou incompatibilidade entre a declaração de "inatividade" apresentada pela Contribuinte (via DCTF e ausência de ECF/ECD) e a intensa movimentação imobiliária registrada em seu nome na Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).

– DA OMISSÃO DE REGISTROS CONTÁBEIS DE

a) Imóvel de matrícula 20913 Por meio da escritura, restou comprovado o pagamento prévio da compra, no valor de R\$ 180.000,00, em março/2014. Embora intimada, a pessoa jurídica não apresentou cópia de extratos bancários e esclarecimentos referentes a esse pagamento.

b) Imóvel de matrícula 48819 Por meio da escritura de cessão de direitos hereditários e de consulta ao DOI, restou comprovado o pagamento prévio de R\$ 170.000,00, em 14/03/2014. Embora intimada, a pessoa jurídica não apresentou cópia de extratos bancários e esclarecimentos referentes a esse pagamento.

c) Imóvel de matrícula 9968 Consta na escritura a realização de um pagamento, no valor de R\$ 330.000,00, e a previsão de pagamento de três parcelas mensais e sucessivas, nos valores de R\$ 83.333,00, R\$ 83.333,00 e R\$ 83.334,00. No Termo de Verificação Fiscal foram juntadas cópias de aviso de crédito de cheque administrativo, no valor de R\$ 330.000,00, e de um cheque no valor de R\$ 83.333,00, apresentado pela própria fiscalizada.

A empresa foi intimada a esclarecer como foram realizados os pagamentos desse imóvel, uma vez que não constavam nos Livros Diário e Razão valores de receitas operacionais ou valores de integralização de capital social na empresa referente a ele. Diante da falta de esclarecimentos, consideraram-se as datas de pagamentos constantes na escritura e no DOI, conforme tabela abaixo:

Matrícula do Imóvel	Data de aquisição	Valor de Aquisição
9968	03/06/2015	330.000,00
9968	03/07/2015	83.333,00
9968	03/08/2015	83.333,00
9968	03/09/2015	83.334,00

d) Imóvel de matrícula 12098 Fls. 4 83.334,00 A partir da escritura, restou comprovada a transferência do imóvel para a fiscalizada por meio de integralização de capital social. Por esse motivo a operação não foi tributada.

e) Imóvel de matrícula 29891 Conforme escritura de compra e venda e o DOI, restou comprovado o pagamento prévio de R\$ 150.000,00 pelo imóvel, em

08/06/2016, muito embora a cópia da matrícula do imóvel ainda não contivesse registro da efetiva transferência de propriedade.

Embora intimada, a pessoa jurídica não apresentou cópia de extratos bancários e esclarecimentos referentes a esse pagamento.

f) Imóveis de matrícula 46423 e 46424 Para cada um desses imóveis consta registro de sua compra pelo valor de R\$ 800.000,00. A escritura de compra e venda lavrada em 27/12/2016 os tratou conjuntamente e trouxe o registro dos seguintes pagamentos prévios:

Matrícula do Imóvel	Data de pagamento	Valor de Pagamento
46423 e 46.424	01/04/2016	320.000,00
46423 e 46.424	01/05/2016	213.333,00
46423 e 46.424	01/06/2016	213.333,00
46423 e 46.424	01/07/2016	213.333,00
46423 e 46.424	01/08/2016	213.333,00
46423 e 46.424	01/09/2016	213.333,00
46423 e 46.424	27/12/2016	213.333,00
Total		1.599.998,00

Nos extratos bancários da pessoa jurídica foram identificadas entradas a crédito muito inferiores aos montantes pagos. Por outro lado, não foram localizadas saídas a débito em conta corrente, para realização desses pagamentos.

Por todos esses motivos, considerou-se que não restaram escriturados os pagamentos referentes às compras dos imóveis dos itens “a”, “b”, “c”, “e” e “f”, não se podendo precisar a origem dos recursos para a realização deles. Consequentemente presumiu-se a omissão de receitas nos valores e períodos respectivos.

II- DA FALTA DE ESCRITURAÇÃO DA VENDA DE IMÓVEIS

Conforme informações constantes na DOI, a pessoa jurídica fiscalizada efetuou diversas vendas de unidades imobiliárias no ano de 2017. Intimada a apresentar escrituras, contratos de venda e comprovantes de entrada de recursos, ela não se manifestou.

Tampouco consta no SPED contábil dos anos 2016 e 2017 qualquer informação sobre as receitas respectivas, nem tampouco uma redução das contas do Ativo Imobilizado.

Visto tratar-se de empresa que se dedica à aquisição de imóveis, realização de benfeitorias e revenda, com lucro, as receitas de vendas de imóveis que não foram levadas a registro contábil foram consideradas omitidas e, consequentemente, tributadas.

III – DA TRIBUTAÇÃO IMPOSTA

Visto tratar-se de pessoa jurídica optante pelo regime do lucro presumido, e visto que não foi possível apurar a origem das receitas omitidas para realização de pagamentos, aplicaram-se sobre estas os percentuais máximos de presunção de lucro, conforme art. 24, §§ 1º e 4º da Lei n. 9.249/1995.

Também foram tratadas como receitas omitidas aquelas decorrentes de vendas de imóveis não escrituradas.

Por fim, verificou-se insuficiência de valores declarados em DCTF e foram feitos os lançamentos respectivos.

II- DA FALTA DE ESCRITURAÇÃO DA VENDA DE IMÓVEIS

Conforme informações constantes na DOI, a pessoa jurídica fiscalizada efetuou diversas vendas de unidades imobiliárias no ano de 2017. Intimada a apresentar escrituras, contratos de venda e comprovantes de entrada de recursos, ela não se manifestou.

Tampouco consta no SPED contábil dos anos 2016 e 2017 qualquer informação sobre as receitas respectivas, nem tampouco uma redução das contas do Ativo Imobilizado.

Visto tratar-se de empresa que se dedica à aquisição de imóveis, realização de benfeitorias e revenda, com lucro, as receitas de vendas de imóveis que não foram levadas a registro contábil foram consideradas omitidas e, consequentemente, tributadas.

III – DA TRIBUTAÇÃO IMPOSTA Visto tratar-se de pessoa jurídica optante pelo regime do lucro presumido, e visto que não foi possível apurar a origem das receitas omitidas para realização de pagamentos, aplicaram-se sobre estas os percentuais máximos de presunção de lucro, conforme art. 24, §§ 1º e 4º da Lei n. 9.249/1995.

Também foram tratadas como receitas omitidas aquelas decorrentes de vendas de imóveis não escrituradas.

Por fim, verificou-se insuficiência de valores declarados em DCTF e foram feitos os lançamentos respectivos.

IV – DA MULTA NO PERCENTUAL DE 225%

Consta no TVF:

No caso da empresa GEFO Empreendimentos Imobiliários, objeto da presente ação fiscal, observamos a prática reiterada de ações que visavam modificar a qualidade de receita tributária para receita não tributáveis, conforme observamos nos anos-calendário de 2014 a 2017.

Foram constatadas aquisições imobiliárias em 2014 e 2016, sem a devida contabilização e declaração à Receita Federal, o que nos levou a deduzir que ocorreram omissões de receita o que estas não foram escrituradas. Esta prática ocorreu durante o ano de 2014 a 2016. Além disso, a empresa apresentou suas declarações ao fisco federal como se estivesse inativa, declarações estas totalmente falsas.

Ainda, constatamos a omissão de venda de imóveis próprios, cujas receitas além de não terem sido declaradas ao fisco por meio do SPED ECF, também não foram devidamente escrituradas no SPED ECD.

Com este procedimento, a empresa cometeu irregularidade omitindo a origem de recursos para compra de imóveis e sonegando conhecimento sobre suas operações de vendas imobiliárias, seja transmissão de declarações falsas, seja na falta de transmissão de declarações a que estaria obrigada e seja na escrituração de suas receitas na totalidade.

Em tese “as informações prestadas na Declarações e Escriturações entregues ao fisco federal não correspondem à expressão da verdade”. Resta claro então que se a empresa não houvesse sido fiscalizada, as informações e valores por ela declarados seriam considerados verdadeiros e com isso a empresa estaria obrigada ao recolhimento dos tributos em valores muito inferiores aos efetivamente devidos. Tal fato só não veio a ocorrer porque a falsidade das informações prestadas veio a ser apurada no decorrer desta ação fiscal.

Portanto, diante dos relatos anteriores, não podemos considerar tais fatos como simples erros eventuais, e sim, como atos conscientes do contribuinte com o intuito inequívoco de evitar o conhecimento de parte da matéria tributável pela Administração Tributária.

Fica, portanto, ao nosso entender que fica evidenciado o elemento subjetivo da prática dolosa dirigida à sonegação tributária prevista no art. 71, inciso I e art. 72 da Lei 4.502/64, ensejando assim a imposição da multa de ofício qualificada de 150% nos tributos apurados no presente Relatório Fiscal, principalmente no que tange à omissão de receita.

Além disso, diante da falta de atendimento a intimações para prestação de esclarecimentos, essa multa foi majorada, resultando no percentual de 225%.

V – DA MULTA RELATIVA À ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL FISCAL Após ser intimado já no curso do procedimento fiscal, o contribuinte apresentou Escrituração Contábil Digital referente a 2016, mas não aquela referente ao ano de 2017.

Considerando que houve divergências entre a escrituração apresentada e as receitas brutas efetivamente auferidas no ano de 2016, foram lançadas multas sobre os meses de junho, setembro e dezembro, com fundamento no art. 57, inciso III da MP 2158/2001. Os valores constam na tabela abaixo:

PA	Receita Declarada ECF	Receita Bruta Encontrada	Por não cumprimento (art. 57, II da MP 2158/2001	Informações inexatas, incompletas ou omitidas (art. 57, III, "a" da MP 2158/2001
jan/16	0			
fev/16	0			
mar/16	0			
abr/16				
mai/16				
j mi/16	2.773.00	899.439.00		26.899.98
jul/16				
ago/16				
set/16	36.372.70	676.371.70		19.199.97
out/16				
nov/16				
dez/16	46.215,27	259.548,27		6.399.99

Já a ECF relativa ao ano de 2017 deveria ter sido transmitida até maio de 2018, mas não o foi, e por esse motivo aplicou-se a multa prevista no art. 57, inciso II da MP 2158/2001, calculada até a data de conclusão do procedimento fiscal. Restou apurada multa, portanto, de R\$ 5.500,00.

VI – DA MULTA RELATIVA À ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL.

Visto que a pessoa jurídica transmitiu sua ECD dos anos 2016 e 2017 com incorreções, impuseram-se as multas de R\$ 52.499,94, referente ao mês de dezembro/2016, e de R\$ 5.038,37, alusiva ao mês de dezembro/2017

VII – DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA Visto que os sócios-administradores JADIR APARECIDO GEORGETTI e MIRIAN RIBEIRO DA FONSECA praticaram atos com infração à lei, deu-se sua responsabilização solidária com fundamento no art. 135, inciso III do Código Tributário Nacional.

A autuação fundamenta-se, em síntese, em duas linhas de infração:

Omissão de Receitas (Origem dos Recursos): Nos anos de 2014 a 2016, a fiscalização identificou a aquisição de diversos imóveis sem que houvesse registro contábil ou comprovação da origem dos recursos utilizados (passivo a descoberto). Presumiu-se, nos termos da legislação de regência, que tais valores decorrem de receitas omitidas.

Omissão de Receitas (Venda de Imóveis): No ano de 2017, apurou-se a alienação de imóveis sem o oferecimento à tributação das receitas decorrentes dessas vendas.

A autoridade fiscal aplicou a multa qualificada (150%), agravada para 225% em razão do não atendimento às intimações, fundamentando a qualificação na evidência de fraude e sonegação, caracterizada pela ocultação deliberada das atividades operacionais sob o manto da inatividade declarada. Houve, ainda, a atribuição de responsabilidade solidária aos sócios administradores, com fulcro no art. 135 do CTN.

Inconformada, a Contribuinte apresentou Impugnação, alegando, em suma, a improcedência das acusações, contudo o lançamento foi mantido, pois o acórdão recorrido sustentou que a materialidade da infração restou comprovada pelos documentos de registro de imóveis e pelo cruzamento de dados.

Entendeu-se que a falta de escrituração contábil regular (Livro Diário/Razão) impossibilitou a comprovação da origem lícita e externa dos recursos alegados pela defesa. Manteve-se a qualificação da multa e a responsabilidade dos sócios, considerando o dolo na conduta de operar à margem do sistema tributário declarando inatividade.

Em sede de Recurso Voluntário, a Recorrente reitera os argumentos da defesa inicial, sustentando, em síntese:

Da Nulidade por Cerceamento de Defesa: Argui, preliminarmente, vícios no procedimento fiscal que teriam cerceado seu direito de defesa.

Da Inexistência de Omissão de Receitas: No mérito, alega que os valores utilizados nas aquisições imobiliárias não decorrem de faturamento omitido, mas sim de aportes financeiros dos sócios e patrimônio pré-existente, tratando-se a falha apenas de erro formal na escrituração contábil e no cumprimento das obrigações acessórias, e não de sonegação fiscal.

Da Desclassificação da Multa Qualificada: Contesta o evidente intuito de fraude. Defende que a declaração de inatividade decorreu de desorganização administrativa e não de má-fé ou dolo específico voltado a impedir o conhecimento do fato gerador, requerendo o afastamento da qualificadora de 150% (e seu agravamento).

Da Exclusão dos Responsáveis Solidários: Pugna pela exclusão dos sócios do polo passivo, argumentando que não houve prática de atos com excesso de poderes, infração à lei, contrato social ou estatutos que justificassem a desconsideração da personalidade jurídica da empresa para atingir o patrimônio pessoal dos gestores.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Luciana Yoshihara Arcangelo Zanin**, Relatora.

Tendo em vista o Recurso Voluntário apresentado em conjunto pela devedora principal e respectivos solidários, subscrito por patrono sem procuração identificada nos autos, voto por converter em diligência para intimar os solidários para regularizar a representação processual, principalmente em razão do despacho de encaminhamento de fls. 754 que certificou a interposição de recurso voluntário pelos devedor principal e demais solidários.

O faço, em atendimento a disposto pela Súmula CARF 129 e aplicação subsidiária do art. 15 e 932 do CPC.

Súmula CARF nº 129

Constatada irregularidade na representação processual, o sujeito passivo deve ser intimado a sanar o defeito antes da decisão acerca do conhecimento do recurso administrativo.

Portanto, intmem-se os recorrentes para regularização da representação processual no prazo de 15 (quinze) dias.

É como voto.

Assinado Digitalmente

Luciana Yoshihara Arcangelo Zanin