



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

Publicação no Diário Oficial da União  
de 28 / 03 / 2004  
Rubrica

2º CC-MF  
Fl.

Processo nº : 11080.010622/00-01  
Recurso nº : 120.874  
Acórdão nº : 202-14.672

Recorrente : **HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Recorrida : **DRJ em Porto Alegre - RS**

**PIS. BASE DE CÁLCULO. RECEITAS DECORRENTES DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS. TAXA SELIC. APLICABILIDADE.**

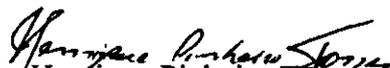
Conforme iterada jurisprudência do STJ e deste colegiado, a receita proveniente de operações imobiliárias incide na base de cálculo do PIS. Legítima a aplicação da Taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, para a cobrança dos juros de mora, como determinado pela Lei nº 9.065/95.

**Recurso ao qual se nega provimento.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por:  
**HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

ACORDAM os Membros da Segunda Câmara do Segundo Conselho de Contribuintes, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso. Vencido o Conselheiro Dalton Cesar Cordeiro de Miranda.

Sala das Sessões, em 19 de março de 2003

  
Henrique Pinheiro Torres  
Presidente

  
Gustavo Kelly Alencar  
Relator

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Antônio Carlos Bueno Ribeiro, Adriene Maria de Miranda (Suplente), Ana Neyle Olímpio Holanda, Raimar da Silva Aguiar e Nayra Bastos Manatta.

Ausente, justificadamente, o Conselheiro Eduardo da Rocha Schmidt.

cl/opr



Processo nº : 11080.010622/00-01  
Recurso nº : 120.874  
Acórdão nº : 202-14.672

Recorrente : **HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

## RELATÓRIO

Trata o presente processo de Auto de Infração relativo à contribuição para o PIS, referente ao período de apuração de 30/09/1995, 31/10/1995, 31/07/1997 a 31/12/1997, 30/04/1998, 30/06/1998 e 31/10/1998, lavrado em 12/12/2000.

Resulta o mesmo da falta de recolhimento da referida contribuição, apurado através de confronto entre o que foi declarado e recolhido pela empresa e o que era efetivamente devido. Tal diferença decorre principalmente da não inclusão na base de cálculo da contribuição das receitas incidentes sobre a venda de imóveis, atividade precípua da Autuada.

Irresignada, apresenta a Contribuinte impugnação às fls. 44/58, alegando, em síntese, que as ditas receitas decorrentes da venda de imóveis não fazem parte do faturamento da empresa, não devendo incidir quando do cálculo das contribuições. Ainda, refuta a aplicabilidade da Taxa SELIC como fator de correção de tributos.

Remetido o processo à DRJ em Porto Alegre/RS, é o lançamento mantido *in totum*, através da decisão de fls. 69/77, assim ementada:

*“Assunto: Contribuição para o PIS/PASEP*

*Período de Apuração: 30/09/1995 a 31/10/1998*

*Ementa: INCIDÊNCIA SOBRE OPERAÇÕES COM IMÓVEIS – A contribuição para o Programa de Integração Social incide sobre o faturamento proveniente de vendas de imóveis.*

*JUROS DE MORA – CONSTITUCIONALIDADE – Taxa de juros calculada de acordo com a legislação. Não cabe a apreciação por órgão administrativo da constitucionalidade ou legalidade de legislação.*

*Lançamento Procedente”.*

Inconformada, apresenta a Contribuinte o Recurso que ora se julga.

É o relatório. *h //*



Processo nº : 11080.010622/00-01  
Recurso nº : 120.874  
Acórdão nº : 202-14.672

VOTO DO CONSELHEIRO-RELATOR  
GUSTAVO KELLY ALENCAR

Inicialmente, verifico ser o presente processo de competência deste Egrégio Conselho, bem como verifico que o mesmo, muito embora não se encontre instruído com o depósito recursal que é pressuposto de admissibilidade, apresenta-se amparado por carta de fiança de valor suficiente para o fim que pretende, razão pela qual do Recurso conheço.

O Recurso Voluntário, em síntese, repisa os argumentos apresentados na impugnação anteriormente apresentada, acerca da impossibilidade de se considerar a receita decorrente de operações com imóveis na base e cálculo das contribuições, bem como questiona a aplicabilidade da Taxa SELIC como fator de correção de tributos.

A questão é controvertida. Existem precedentes dos Tribunais, Inferiores e Superiores, bem como deste egrégio conselho, tanto no sentido da incidência do tributo, como defende a autoridade fazendária, como no sentido inverso, dando razão à Recorrente.

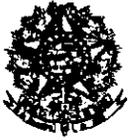
Estabelece o artigo 2º da Lei Complementar nº 70/91 que a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à razão de 2%, incidirá sobre o faturamento mensal da pessoa jurídica, assim considerada a receita bruta das vendas de mercadorias, de mercadorias e serviços e de serviços de qualquer natureza.

Consiste então o cerne da questão em saber se as atividades de alienar, comprar, alugar, vender imóveis e intermediar negócios imobiliários estão sujeitas à COFINS, por caracterizarem a compra e venda de mercadorias, em sentido amplo.

A análise da legislação nos leva à conclusão de que a utilização da palavra faturamento é feita no sentido *latu* de vendas realizadas, importâncias apuradas e receitas obtidas, e não no sentido puramente comercial, vez que a própria lei atualmente vigente fala em receita bruta.

Por tal, verifica-se que imóvel, por ser um bem suscetível de transação comercial, insere-se no conceito de mercadoria. Outrossim, as empresas construtoras de imóveis, por sua vez, efetuam negócios jurídicos com tais bens, de modo habitual, constituindo-se o objeto destas transações mercadorias que são oferecidas aos clientes compradores.

Não bastasse, a Lei nº 4.068, de 09.06.62, determina que as empresas de construção de imóveis possuem natureza comercial, sendo-lhes facultada a emissão de duplicatas. Mesmo por que a Lei nº 4.591, de 16.12.64, definiu como comerciais as atividades negociais praticadas pelo *"incorporador, pessoa física ou jurídica, proprietário ou não, promotor ou não da construção, que aliene total ou parcialmente imóvel ainda em construção, e do vendedor, proprietário ou não, que habitualmente aliene o prédio, decorrente de obra já concluída, ou terreno fora do regime condominial, sendo que o que caracteriza estes atos como mercantis, em ambos os casos, e o que os diferencia dos atos de natureza simplesmente civil, é a atividade empresarial com intuito de lucro."*(Oswaldo Othon de Pontes Saraiva Filho).



Processo nº : 11080.010622/00-01  
Recurso nº : 120.874  
Acórdão nº : 202-14.672

É de se concluir então que o artigo 195, I, da CRFB não restringe o conceito de faturamento para excluir do seu âmbito o decorrente da comercialização de imóveis; ainda, faturamento é o produto resultante da soma de todas as vendas praticadas pela pessoa jurídica, tanto de bens móveis, como de bens imóveis.

Por tal, acompanhando jurisprudência do STJ (REsp 191.432-RS, REsp 189.895-BA, Resp 193.693-PR e REsp 149.020), voto no sentido de se negar provimento ao recurso neste sentido, devendo incluir-se na base de cálculo da contribuição as receitas provenientes da venda de imóveis.

No que diz respeito à aplicação da Taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, tem-se que a mesma encontra respaldo na Lei nº 9.065, de 20/06/1995, cujo artigo 13 delibera:

*“Art. 13. A partir de 1º de abril de 1995, os juros de que tratam a alínea “c” do parágrafo único do art. 14 da Lei nº 8.847, de 28 de janeiro de 1994, com a redação dada pelo art. 6º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, e pelo art. 90 da Lei nº 8.981, de 1995, o art. 84, inciso I, e o art. 91, parágrafo único, alínea “a.2”, da Lei nº 8.981, de 1995, serão equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente.”*

A incidência de tal norma deve ser observada apenas a partir de abril de 1995, como dispõe literalmente o excerto do seu texto acima referido, e outra não foi a disposição da autoridade autuante, vez que, no elenco dos dispositivos legais embaixadores da imposição dos juros de mora está expressa tal deliberação.

Para os fatos geradores ocorridos entre janeiro e março de 1995, a imposição dos juros de mora observou o disposto no artigo 84, I, da Lei nº 8.981, de 20/01/95, que traz como parâmetro a taxa média mensal de captação do Tesouro Nacional relativa à Dívida Mobiliária Federal Interna, *in litteris*:

*“Art. 84. Os tributos e contribuições sociais arrecadados pela Secretaria da Receita Federal, cujos fatos geradores vierem a ocorrer a partir de 1º de janeiro de 1995, não pagos nos prazos previstos na legislação tributária serão acrescidos de:*

*I - juros de mora, equivalentes à taxa média mensal de captação do Tesouro Nacional relativa à Dívida Mobiliária Federal Interna;*

*(...)”.*

Como se depreende do enquadramento legal elencado como base da imposição, no lançamento foram observados os ditames normativos que regem a matéria, não se apresentando qualquer dissonância entre os seus mandamentos e os procedimentos adotados pela autoridade fiscal.



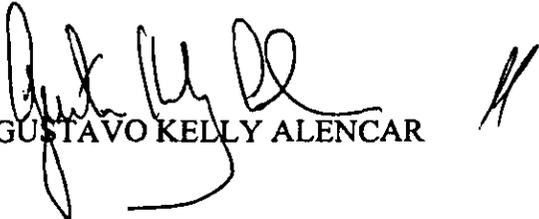
Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

2º CC-MF  
Fl.

Processo nº : 11080.010622/00-01  
Recurso nº : 120.874  
Acórdão nº : 202-14.672

Por tal, voto no sentido de se negar provimento ao Recurso, nos termos da fundamentação supra.

Sala das Sessões, em 19 de março de 2003

  
GUSTAVO KELLY ALENCAR