



**MINISTÉRIO DA ECONOMIA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 12448.733043/2014-17  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 1401-005.751 – 1ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 16 de agosto de 2021  
**Recorrente** REDE WINDSOR DE HOTÉIS LTDA  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA (IRPJ)**

Ano-calendário: 2010

AUTO DE INFRAÇÃO. GLOSA DE DESPESAS. ALUGUEL. ATIVIDADE HOTELEIRA. PESSOAS LIGADAS.

Não procede a glosa integral das despesas de aluguel, referente a contrato de locação firmado entre pessoas ligadas, quando a fiscalização não comprova que o valor do contrato é excessivo e fora dos parâmetros de mercado. Na atividade hoteleira, o aluguel do imóvel é uma despesa operacional usual e necessária às atividades da entidade.

CSLL. LANÇAMENTOS COM BASE NO MESMO FATO E MATÉRIA TRIBUTÁVEL.

O decidido em relação ao IRPJ estende-se à CSLL, vez que formalizada com base nos mesmos elementos de prova e refere-se à mesma matéria tributável.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso voluntário para cancelar os autos de infração de IRPJ e CSLL.

(documento assinado digitalmente)

Luiz Augusto de Souza Gonçalves - Presidente

(documento assinado digitalmente)

André Severo Chaves - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Cláudio de Andrade Camerano, Daniel Ribeiro Silva, Carlos André Soares Nogueira, André Severo Chaves, Itamar Artur Magalhães Alves Ruga, André Luis Ulrich Pinto, Bárbara Santos Guedes (suplente convocada) e Luiz Augusto de Souza Gonçalves (Presidente).

**Relatório**

Trata-se de Recurso Voluntário interposto contra o Acórdão da DRJ, que julgou por maioria de votos, improcedente a Impugnação apresentada pela ora Recorrente.

Transcreve-se o relatório da DRJ que resume o presente litígio:

O auto de infração de fls. 229-255 exige R\$6.062.338,00 a título de imposto de renda pessoa jurídica e, R\$2.191.081,68 de contribuição social sobre o lucro líquido, acrescido de multa de ofício à razão de 75% e juros moratórios, perfazendo até 05/2015 o crédito de R\$17.197.476,09. A infração imputada decorre da glisa de valores informados como despesas, as quais foram adicionadas à base de cálculo do Lucro Real, referentes a despesas de aluguel consideradas indedutíveis.

2. A exigência do IRPJ está amparada pelo artigo 3º da Lei nº 9.249, de 1995 e artigos 247 e 249, inciso I, combinados com o artigo 299 e artigo 351, §1º, inciso I, todos do Decreto nº 3.000, de 1999. Para a exigência da CSLL o enquadramento legal é o art. 2º da Lei nº 7.689, de 1988 com as alterações introduzidas pelo art. 2º da Lei nº 8.034 de 1990, o art. 57 da Lei nº 8.981, de 1995, com as alterações do art. 1º da Lei nº 9.065, de 1995, o art. 2º da Lei nº 9.249, de 1995, o art. 1º da Lei nº 9.316, de 1996; art. 28 da Lei nº 9.430 de 1996 e o art. 3º da Lei nº 7.689, de 1988, com redação dada pelo art. 17 da Lei nº 11.727, de 2008.

3. Conforme consta do Termo de Constatação Fiscal de fls.213-228, a ora impugnante, em 01/12/2010, celebrou com a empresa ligada, Windsor Barra Hotéis Ltda, o Instrumento Particular de Contrato Atípico Para Fins Residenciais-“Contrato” onde se comprometeu a pagar, a título de aluguel, a importância de R\$2.728.392,00 por mês.

4. Nos seis primeiros meses de 2011, os valores foram repassados diretamente à locadora e, sempre em montante inferior àquele que fora estipulado.

**Conta do Razão Geral - 4494 que registra os pagamentos mensais de aluguel:**

Data.....	Valor (R\$).....	Histórico
18.01.2011.....	800.000,00.....	Pg. aluguel referente a 02/11
28.03.2011.....	425.000.00.....	Valor que se transfere para pagamento de aluguel (*)
<u>28.03.2011.....</u>	<u>1.350.000,00.....</u>	<u>Valor referente a débito conforme recibo</u>
<b>1º Trimestre....2.575 000.00</b>		
26.04.2011.....	1.350.000.00.....	Valor referente a débito conforme recibo
30.05.2011.....	1.350.000.00.....	Valor referente a débito conforme recibo
<u>15.06 2011.....</u>	<u>2.700.000,00.....</u>	<u>Valor referente a débito conforme recibo</u>

**2º Trimestre....5.400.000.00,**

(\*) este pagamento tem como contrapartida a conta nº 860 - Créditos com PJ ligadas, grifo nosso.

5. Por determinação expressa da locadora, os valores correspondentes aos meses subsequentes, deveriam ser depositados em favor da empresa Brazilian Securities Companhia de Securitização, na conta mantida junto ao Banco Itaú-Unibanco, Agência 0910, conta corrente 11142-6. Comprovou-se o repasse desses valores para a conta da locadora, em seu extrato bancário.

6. Assim, contabilizou durante o ano calendário de 2011, como Despesas Operacionais, a título de aluguel – conta nº 4494, os seguintes valores:

1º Trimestre – R\$ 2.575.000,00  
 2º Trimestre – R\$ 5.400.000,00  
 3º Trimestre – R\$ 8.185.176,00  
 4º Trimestre – R\$ 8.185.176,00

7. Autuado, apresentou a impugnação de fls. 289-298, onde alega que a autoridade fiscal não produziu prova alguma demonstrando que o aluguel estaria fora dos padrões

de normalidade e usualidade, tendo adicionado ao lucro líquido a totalidade dos valores pagos a esse título, razão pela qual o lançamento não merece prosperar.

8. Prossegue sustentando que a glosa das despesas de aluguel é absurda posto que a ora Impugnante e a Locadora pactuaram livremente a assinatura do Contrato de Locação em 01/12/2010, tendo como referência laudo de avaliação do valor de venda do empreendimento, elaborado por empresa especializada em avaliação de bens, Apsis Consultoria Empresarial, inscrita no CREA/RJ sob o n.º 82.2.00620-1 e no CORECON sob o n.º RF/2.052-4, laudo este de n.º RJ-0328/10, na data de 10/08/2010.

9. Conforme apurado pela Apsis, o valor do imóvel e das 68 vagas de garagem, considerando a operação do hotel foi de R\$ 341.049.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões e quarenta e nove mil reais), em 10/08/2010.

10. Desta forma, admitindo-se uma taxa de rentabilidade da locação mensal de 0.8% (oito décimos por cento), o valor do aluguel foi fixado em R\$ 2.728.392,00 (dois milhões, setecentos e vinte e oito mil, trezentos e noventa e dois reais), conforme contrato de locação. Foi estipulada uma carência de 6 meses no aluguel, a qual foi revista para 3 meses em razão do início do desenvolvimento da atividade hoteleira.

11. Defende que a Impugnante e o locador (Windsor Barra Hotel Ltda.) não possuem e não possuíam à época dos fatos geradores a mesma composição societária (doc. 05 e 06, respectivamente), são empresas distintas, devendo ser resguardados os direitos da personalidade, conforme previsto no artigo 11 e 52, do Código Civil.

Art. 11. Com exceção dos casos previstos em lei, os direitos da personalidade são intransmissíveis e irrenunciáveis, não podendo o seu exercício sofrer limitação voluntária.

Art 52. Aplica-se às pessoas jurídicas, no que couber, a proteção dos direitos da personalidade.

12. Faz uso de doutrina para destacar que se a distinção é feita entre Pessoa Física e Pessoa Jurídica, por óbvio se faz também a separação entre Pessoa Física e Pessoa Jurídica. Transcreve o artigo 45 do Código Civil que dispõe:

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

13. Destaca que, mesmo que as empresas sejam consideradas pessoas ligadas, fato é que essa ligação não tem o condão de afastar a necessidade de comprovação por parte da autoridade fiscal que o aluguel pago está fora do valor de mercado, de acordo com o que estabelecem os artigos 464 e 465, do Decreto n.º 3.000/99:

Art. 464. Presume-se distribuição disfarçada de lucros no negócio pelo qual a pessoa jurídica (Decreto-Lei n.º 1.598, de 1977, art 60, e Decreto-Lei n.º 2.065, de 1983, art 20, inciso II):

(...)

V - paga a pessoa ligada aluguéis, royalties ou assistência técnica em montante que excede notoriamente ao valor de mercado;

Art 465. Considera-se pessoa ligada à pessoa jurídica (Decreto-Lei n.º 1.598, de 1977, art 60, § 3º, e Decreto-Lei n.º 2.065, de 1983, art 20, inciso IV):

(...)

§ 4º Se o valor do bem não puder ser determinado nos termos dos §§ 2º e 3º e o valor negociado pela pessoa jurídica basear-se em laudo de avaliação de perito ou empresa especializada caberá à autoridade tributária a prova de que o negócio serviu de instrumento à distribuição disfarçada de lucros (Decreto-Lei n.º 1.398, de 1977, art. 60, § 7º).

14. Além disso, na esteira do artigo 464, V, do Regulamento do Imposto de Renda, têm-se que a glosa deveria ser somente do que de fato exceder o valor de mercado, sendo certo que a Fiscalização não realizou qualquer estudo para definir o correto valor de mercado e, absurdamente, glosou os valores totais dos aluguéis, inobservando, mais uma vez, o Regulamento do Imposto de Renda:

Art. 467. Para efeito de determinar o lucro real da pessoa jurídica (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 62, e Decreto-Lei nº 2.065, de 1983, art. 20, incisos VII e VIII):  
(...)

IV - no caso do inciso V do art. 464, o montante dos rendimentos que exceder ao valor de mercado não será dedutível;

15. A atuação, portanto, revela-se em tudo e por tudo indiscutivelmente improcedente, pois caso a Fiscalização entendesse os aluguéis abusivos, deveria realizar a glosa dos valores que ela entendia exceder ao valor de mercado.

16. Acontece que a d. Fiscalização sequer apurou o valor de mercado do imóvel e das vagas de garagem objeto da locação, valendo-se do menor esforço e glosando arbitrariamente os aluguéis deduzidos da base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Limitou-se a considerar que *"diante dos parâmetros que norteiam a DRE - Demonstração do Resultado do Exercício - há que se levar em conta que o aluguel contratado pelas partes, no valor de R\$2.728.392,00 é excessivo"*.

17. Afirma que como justificativa para considerar o valor do aluguel excessivo, no Termo de Verificação Fiscal a autoridade fiscal caiu em contradição posto que, em determinado ponto afirmou que *"a "locatária" não auferiu receita suficiente para cumprir o pagamento de aluguel pactuado"* e na seqüência, sustentou que *"este valor não onerou o locatário/devedor, ao contrário, beneficiando-o com elevada dedução na apuração da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social"*.

18. Prossegue afirmando que a autoridade fiscal deixou de observar o disposto no Parecer Normativo CST nº 396/70 que prevê:

São dedutíveis do lucro operacional das firmas individuais os aluguéis pagos por estas, pela efetiva utilização de imóveis locados às firmas pelos respectivos titulares, excetuadas as parcelas que excederem o preço ou valor do mercado, as quais serão consideradas como distribuição disfarçada de lucros.

19. Além do Parecer Normativo CST n.º 416/70, que assim dispõe:

As importâncias pagas pela pessoa jurídica a título de aluguel de bens, móveis ou imóveis, que utiliza, representam despesa operacional. Porém, quando a coisa locada pertence a um dos sócios, não se integram essas quantias nos limites legais dos mesmos (...), desde que realmente utilizada, pela locatária, a coisa alugada, e a preço não excedente do valor de mercado. Não obedecida a primeira condição, os alugueres serão considerados distribuição disfarçada de lucros; infringida a segunda, ter-se-ão com tat as quantias que excederem o valor de mercado (RIR, art. 251, d).

20. Ou seja, todos estes pareceres comungam do seguinte entendimento: não há qualquer problema de empresas ligadas contratarem entre si a locação de imóveis e caso considerado abusivo o aluguel, o fisco deve glosar o valor EXCEDENTE e não o valor total.

21. Desta forma, tem-se como indiscutível a necessidade da dedução das despesas incorridas com o aluguel dos imóveis, essenciais para as atividades da Impugnante, conforme preconiza do artigo 351, do Regulamento do Imposto de Renda:

Art. 351. A dedução de despesas com aluguéis será admitida (Lei nº4.506, de 1964, art 71): (...)

II - se o aluguel não constituir aplicação de capital na aquisição do bem ou direito, nem distribuição disfarçada de lucros, ressalvado o disposto no art. 356.

(...)

§ 2º As despesas de aluguel de bens móveis ou imóveis somente serão dedutíveis quando relacionadas intrinsecamente com a produção ou comercialização dos bens e serviços ( Lei nº 9.249, de 1995, art.13, inciso II).

22. Ao final requer seja julgado improcedente o lançamento.

23. Juntou documentos.

A seguir a ementa da decisão de 1ª instância:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Data do fato gerador: 28/03/2011, 15/06/2011, 12/09/2011, 08/12/2011

DEDUÇÃO DE DESPESA. INDEDUTIBILIDADE.

Procede a glosa das despesas de aluguel, por desnecessária, estabelecido entre locador e locatário pertencentes ao mesmo grupo econômico, tendo os mesmos sócios/co-proprietários e porque, caso fossem observadas as regras normais de mercado, além de ultrapassar o valor usual a ser praticado, o montante contratado, somado às despesas operacionais exorbitaria o valor da receita líquida auferida para o período e tornaria inviável a atividade do contratante.

É cabível o lançamento do imposto que deixou de ser recolhido quando restar comprovada a existência de planejamento tributário visando diminuir ou suprimir o recolhimento do imposto de renda, via contratação de aluguel que que exorbitou o valor usual praticado no mercado.

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO - CSLL Data do fato gerador: 28/03/2011, 15/06/2011, 12/09/2011, 08/12/2011 TRIBUTAÇÃO REFLEXA.

Aplica-se à exigência reflexa o mesmo tratamento dispensado ao lançamento matriz, em razão da relação de causa e de efeito que os vincula.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Ao julgar o caso, a DRJ destacou as seguintes razões de mérito:

24. Conforme relatado, a contribuinte explora a atividade de hoteleira na qualidade de locatária do imóvel objeto da matrícula nº 2.648, além de 68 vagas de garagem, cujas matrículas estão discriminadas na Cláusula Primeira do referido contrato, registrados junto ao 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro. O valor do aluguel pela locação deste imóvel foi estabelecido mediante Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico Para Fins Não Residenciais em R\$ 2.728.392,00 a ser pago no 10º dia útil de cada mês subsequente ao vencimento. Cópia do Contrato às fls. 43-60.

25. O lançamento, refere-se a glosa de alugueres pagos à empresa **Windsor Barra Hotéis Ltda**, no ano-calendário de 2011, relativo a imóvel situado em Copacabana (RJ), e que não poderiam ser considerados despesas necessárias, tendo em vista que o prédio pertenceria à própria impugnante. Ambas as empresas, locadora e locatária pertencem ao mesmo grupo econômico e possuem os mesmos sócios majoritários. Passa-se a explicar a situação.

26. Antes de analisar as razões de defesa da contribuinte é importante transcrever alguns exertos do referido instrumento de locação o qual foi detidamente analisado pela autoridade lançadora, que, ao final, concluiu que se trata de um “pacto de investimento compartilhado”, em que os dois lados lucraram. Foi uma locação pactuada e, conseqüentemente, a despesa de aluguel considerada desnecessária para a atividade da

Rede Windsor que poderia exercê-la na condição de investidora solidária como efetivamente resta comprovado.

27. Analisando o documento intitulado Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico para fins não residenciais que instrui o presente processo, observa-se que em 27/05/2009 a pessoa jurídica Windsor Barra Hotel Ltda, CNPJ 05.298.154/0001-25, que no presente caso apresenta-se como LOCADORA, firmou Escritura de Promessa de Venda e Compra *Ad Corpus* e Outras Avenças, por meio da qual tornou-se a legítima possuidora dos imóveis descritos e caracterizados naquele instrumento.

28. É esse imóvel que é objeto do contrato de locação. Encontra-se registrado no instrumento que LOCATÁRIA e LOCADORA pertencem ao mesmo grupo econômico e, sendo **de se ressaltar que "Locatária" e "Locadora" têm entre seus maiores cotistas as seguintes pessoas:**

<u>Rede Windsor de Hotéis Ltda</u>	<u>Windsor Barra Hotel Ltda.</u>
José Oreiro Campos - 21%	José Oreiro Campos - 20%
Maria Agra Oreiro - 20%	Maria Agra Oreiro - 17%
Monica Agra Oreiro Grille - 20%	Mônica Agra Oreiro Grille - 17%

29. **Isso expressa que a Rede Windsor de Hotéis Ltda e a Windsor Barra Hotel Ltda possuem os mesmos sócios e co-proprietários que controlam e administram as duas empresas ao mesmo tempo, portanto a Rede Windsor de Hotéis Ltda é devedora e credora de si mesma.**

30. Na forma do "Contrato", a LOCADORA dá os imóveis em locação à LOCATÁRIA, pelo prazo de 78 (setenta e oito) meses, com início em 01 de dezembro de 2010 e término previsto para 31 de maio de 2017.

31. Do item "Considerando que", reproduz-se abaixo o item (iv) que dispõe:

*(iv) as partes declaram-se cientes e concordam expressamente que este Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico Para Fins Não Residenciais ("Contrato") é firmado em condições especiais e com a finalidade específica de possibilitar a realização de uma operação de mercado de capitais, em que os valores a serem pagos pela "locatária", a título de aluguel, serão cedidos pela "locadora" a uma companhia securitizadora de créditos imobiliários ("Securitizadora"), representados por Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas por Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), que constituirão lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliário ("CRI") sendo que esta operação foi estruturada para que os recursos captados com a emissão dos CRI sejam utilizados para quitação da Escritura de Compra e Venda, com a consequente transferência da propriedade dos IMÓVEIS para a titularidade da LOCADORA, e a possibilidade de a LOCATÁRIA explorar sua atividade hoteleira e afins nos IMÓVEIS, (grifo nosso)*

32. A Cláusula Oitava prevê no item 8.2, o que se segue:

8.2 Fica a Locatária desde já autorizada a sublocar, emprestar ou ceder, a qualquer título, total ou parcialmente, os Imóveis a sua controladora, ou empresa por ela controlada, direta ou indiretamente, hipótese em que a Locatária permanecerá solidariamente responsável, em especial, mas sem se limitar, com relação ao pagamento previsto no item 11.2, que reproduziremos abaixo, (grifo nosso)

11.2 Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, mediante notificação a ser enviada à Locadora nesse sentido, ou caso a locação seja rescindida pela Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste contrato, incluindo o pagamento do aluguel, demais encargos da locação, e das penalidades ora estabelecidas, a Locatária pagará à Locadora, a título de perdas e danos prèfixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, reajustado "pro rata die", valor este

que deverá ser pago em uma única parcela em até 3 (três) dias úteis da rescisão deste Contrato, conforme o caso ("Multa Indenizatória do Contrato de Locação").

33. Mais adiante, a Clausula Décima Quarta trata da Vigência e do Registro

14.1 A presente locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação, total ou parcial, dos Imóveis a terceiros, conforme Cláusula Oitava deste contrato, obrigando-se a Locadora a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada, ainda que este Contrato não esteja registrado e/ou averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

34. A Cláusula Décima Sétima prevê:

17.1 Para fins de emissão dos CRI e conseqüente viabilização do pagamento do preço de aquisição dos IMÓVEIS, a LOCATÁRIA autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, que os direitos creditórios decorrentes deste Contrato sejam cedidos a terceiros, a exclusivo critério da LOCADORA, independentemente de notificação, observado que, nos termos do artigo 290 do Código Civil, ela se dá por notificada no presente ato.

35. O Anexo 2 do referido "Contrato" é uma notificação enviada à Rede de Hotéis Windsor pela credora Windsor Barra Hotel informando a devedora que cederam a Brazilian Securities Companhia de Securitização as prestações de aluguel, multas e penalidades ainda vincendos devidos pela devedora em decorrência do "Contrato". Dessa forma, a devedora fica ciente e concorda com a cessão de créditos, devendo realizar todo e qualquer pagamento relativo ao "Contrato", a partir de julho de 2011, em favor da Cia. de Securitização acima mencionada, na conta mantida junto ao Itaú-Unibanco S.A. - agência n.º 0910, conta corrente n.º 11142-6.

No item (v) dos mesmos "Considerando" dispõe que a "locatária" participou e anuiu com a estruturação acima mencionada, inclusive no que tange a emissão dos CRI.

É sabido no mercado de capitais que este tipo de investimento tem sido bastante utilizado por investidores já que proporciona maior rentabilidade para todos os envolvidos.

36. Ao final, concluiu que a finalidade específica do "Contrato" não é "Construir e/ou Reformar para Servir", e na sua estrutura não se amolda a um contrato do tipo *built-to-suit*, inclusive pelo não cumprimento integral de cláusulas previamente pactuadas.

37. Destacou também que a Lei das Locações (Lei n.º 8.425/91) também não pode ser aplicada ao presente "Contrato". E mais, apesar do Código Civil em seu art. 425 admitir a estipulação de contratos atípicos, os condiciona expressamente a observar as normas previstas em lei.

38. Com relação à parte denominada "locadora" - Windsor Barra Hotéis passou a ter no seu imobilizado um imóvel de alto custo que não é utilizado em sua atividade operacional visto que é uma empresa "hoteleira" e não uma 'imobiliária', porquanto não pode sofrer depreciação.

39. Podemos concluir, que pelas relações entre as Partes e as realidades jurídicas verificadas no "Contrato" que este não é um contrato atípico de locação mas sim um **"pacto de investimento compartilhado" entre a Rede Windsor de Hotéis e Windsor Barra em que ambos lucraram, sendo a locação pactuada e, conseqüentemente, a despesa de aluguel desnecessária para a atividade da Rede Windsor que poderia exercê-la na condição de investidora solidária como efetivamente é.** (grifos acrescidos)

40. Estas foram as considerações feitas pela autoridade lançadora.

41. Ressalte-se que o esquema engendrado não merece prosperar por uma série de razões a saber.

42. Por primeiro é de se esclarecer que o contrato denominado de *built to suit* se caracteriza pela disponibilidade do proprietário (LOCADOR), em **construir sob**

**medida e a pedido do LOCATÁRIO o imóvel, objetivando atender as necessidades específicas deste, que, em contra partida, remunera o proprietário/locador por meio de um contrato de aluguel de longo prazo.** Como o próprio nome do contrato destaca, este requisito é imprescindível para a caracterização desse tipo de contrato.

43. Ou seja, as partes contratantes ajustam os termos do contrato **antes do início das obras**, visto que será feita sob medida pelo proprietário para o locatário, que utilizará o imóvel por prazo determinado, garantindo ao proprietário o retorno realizado no investimento.

44. O imóvel é construído para atender os interesses do locatário, nos termos pré-determinados, identificando-se com contratos de locação a longo prazo, viabilizando, assim, projetos de empreendimentos imobiliários que atendam as rígidas normas estabelecidas pelos futuros usuários da construção e os prazos curtos para execução. Outra vantagem na realização deste contrato é evitar a imobilização do capital da empresa que faz a locação em imóveis. O prazo do contrato é calculado de modo que o lucro obtido com o uso do imóvel cubra os custos do empreendimento.

45. Assim, temos que o objeto do contrato de locação sob análise não preenche o requisito essencial dos contratos *built to suit*, que lhe dá o título, qual seja **o imóvel não foi construído sob medida e a pedido da LOCATÁRIA**. Conforme se comprova à fl.63 e seguintes, o imóvel alvo do contrato já existia de algum tempo e pertencia, anteriormente à promessa de venda e compra, a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil- PREVI.

46. Por segundo, para se aferir se determinada despesa pode ser considerada como operacional e, portanto, se é possível sua dedução na apuração do Lucro Real, base de cálculo do IRPJ, há de se considerar o disposto no artigo 299 do Decreto n.º 3.000, de 1999, RIR/99, que tem por base legal o artigo 47 da Lei n.º 4.506, de 1964:

**Art. 299.** São operacionais as despesas não computadas nos custos, necessárias à atividade da empresa e à manutenção da respectiva fonte produtora (Lei n.º 4.506, de 1964, art. 47 ).

**§ 1º** São necessárias as despesas pagas ou incorridas para a realização das transações ou operações exigidas pela atividade da empresa (Lei n.º 4.506, de 1964, art.

47, § 1º ).

**§ 2º** As despesas operacionais admitidas são as usuais ou normais no tipo de transações, operações ou atividades da empresa (Lei n.º 4.506, de 1964, art. 47, § 2º).

**§ 3º** O disposto neste artigo aplica-se também às gratificações pagas aos empregados, seja qual for a designação que tiverem.

47. Deste modo, o dispêndio deverá ser necessário, isto é, utilizado para a realização das transações ou operações exigidas pela atividade da empresa, além de usual ou normal no tipo de transações, operações ou atividades da empresa. Em outros termos, as despesas incorridas, para serem consideradas operacionais e, assim, dedutíveis do imposto de renda, devem guardar relação com a atividade desenvolvida pela empresa, isto é, com seu objeto social, admitindo-se ainda apenas as que preenchem os requisitos de usualidade ou normalidade.

48. Conforme já restou caracterizado a LOCATÁRIA é também a LOCADORA à medida que as duas pessoas jurídicas possuem os mesmos sócios majoritários. Desta forma a ora impugnante ocupa os dois pólos da relação que se estabeleceu.

49. Rebatendo a alegação da defesa que afirma ser necessário observar o princípio da entidade, ante a menção feita ao fato de as duas empresas possuírem o mesmo quadro societário, existe um terceiro ponto a ser debatido. Trata-se do valor estipulado para o aluguel, sabendo-se de ante mão que o valor do aluguel de um imóvel gira entre 0,5% e 1% do valor o mesmo.

50. Pois bem, o imóvel em questão é localizado em área privilegiada do Rio de Janeiro (Copacabana), destinado à exploração da atividade hoteleira e foi locado para uma

empresa do mesmo grupo econômico, gerido pelo mesmo grupo de sócios majoritários. Assim sendo, levando-se em consideração todas essas premissas, entende-se que poderia ser aceito um valor próximo a 1% do valor do bem (o maior dos percentuais aceitáveis), em razão da localização. Ocorre que não é essa situação que se apresenta. **Conforme restou ajustado no contrato atípico de locação, as partes estipularam o aluguel em R\$2.728.392,00, Isto equivale a 1,604% daquilo que foi acordado como valor de compra do imóvel, qual seja, R\$170.000.000,00.** Portanto, muito acima do valor de mercado usualmente praticado e, ressalte-se que não estamos tratando de um imóvel novo.

51. E, como se não bastasse, ainda cabe mencionar a projeção feita pela autoridade fiscal que, demonstrou a inviabilidade da ora impugnante prosseguir na atividade, ante a situação acordada. A autoridade lançadora, fez uma análise para verificar "o *quantum*" representa a despesa de aluguel e o Total de Despesas Operacionais contabilizadas em confronto com a Receita Líquida da Locatária - Rede Windsor de Hotéis - e seus efeitos no Lucro Líquido depois da Provisão para o IR e CS em cada período considerado.

#### 1º trimestre 2011

Receita Líquida da Atividade = R\$ 8.649.183,66

Total de Despesas Operacionais = R\$ 7.249.684,97

Despesas de Aluguel = R\$ 2.575.000,00

Lucro Líquido do Período de Apuração = R\$ 584.710,70

1. As Despesas Operacionais representam 83,82% da Receita Líquida da "locatária".
2. Neste período, a Despesa de Aluguel correspondeu a 29,77% da Receita Líquida da "locatária".
3. Essa despesa, sozinha, representou 35,52% do total de Despesas Operacionais.
4. O LLP ficou reduzido em 4,5 vezes em função da dedução da Despesa de Aluguel, após recálculo do DRE.

**Observa-se que neste trimestre, caso o contribuinte tivesse apropriado o aluguel contratado de R\$ 2.728.392,00, sua Despesa de Aluguel no trimestre seria de R\$ 8.185.176,00, o que corresponderia a 94,65% de sua receita líquida, o total de suas despesas operacionais seria de R\$ 12.859.860,97, superior a sua receita líquida, o que engoliria o LLP apurado, sem que seja necessário, a nosso juízo, demonstrar o prejuízo que seria apurado no período.(grifos acrescidos)**

#### 2º trimestre 2011

Receita Líquida da Atividade = R\$ 14.929.447,07

Total de Despesas Operacionais = R\$ 11.846.268,11

Despesa de Aluguel = R\$ 5.400.000,00

Lucro Líquido do Período de Apuração = R\$ 1.378.742,94

1. As Despesas Operacionais representam 79,34% da Receita Líquida da "locatária".
2. Neste período, a Despesa de Aluguel representou 36,17% da Receita Líquida da Atividade
3. A Despesa de Aluguel correspondeu a 45,60% do total das Despesas Operacionais.
4. O LLP ficou reduzido em 4,2 vezes pela dedução dessa Despesa após recálculo do DRE.

**Observa-se neste trimestre a mesma situação, só que se faz necessário a demonstração. Caso a dedução com despesa de aluguel obedecesse ao valor contratado de R\$ 2.728.392,00 ao mês, essa despesa no trimestre seria de R\$8.185.176,00 equivalente a mais de 50% da sua receita líquida e o total de suas despesas operacionais seria de R\$ 14.631.444,11, o que corresponderia a**

**98% de sua Receita Líquida . Neste trimestre, o Lucro Bruto Declarado (Receita Líquida - Custo dos Bens e Serviços Vendidos) foi igual à R\$ 13.904.416,62, inferior, portanto, ao total de Despesas Operacionais.**

3º trimestre 2011

Receita Líquida da Atividade = R\$ 21.611.465,62

Total de Despesas Operacionais = R\$ 14.701.492,17

Despesa de Aluguel = R\$ 8.185.176,00

Lucro Líquido do Período de Apuração = R\$ 3.973.673,20

1. As Despesas Operacionais representam 68,02% da Receita Líquida da "locatária".
2. Neste período, a Despesa de Aluguel representou 37,87% da Receita Líquida da Atividade.
3. A Despesa de Aluguel correspondeu a 55,67% do total das Despesas Operacionais.
4. O LLP ficou reduzido em 2,7 vezes com a dedução dessa despesa.

4º trimestre de 2011

Receita Líquida da Atividade = R\$ 30.173.021,89

Total de Despesas Operacionais = R\$ 19.491.245,68

Despesa de Aluguel = R\$ 8.185.176,00

Lucro Líquido do Período de Apuração = R\$ 6.106.762,71

1. As Despesas Operacionais representam 64,60% da Receita Líquida da "locatária".
2. Neste período, a Despesa de Aluguel correspondeu a 27,13% da Receita Líquida da "locatária".
3. A Despesa de Aluguel representou 42% do Total das Despesas Operacionais.
4. O LLP ficou reduzido em 2,2 vezes em função da dedução dessa despesa.

52. Diante dos parâmetros que norteiam a DRE - Demonstração do Resultado de Exercício - há que se levar em conta que o aluguel mensal contratado pelas partes, no valor de R\$2.728.392,00 é excessivo, e **está fora dos padrões de normalidade e usualidade na espécie de negócio uma vez que consideramos diante do que ficou demonstrado acima que a "locatária" não auferiu receita suficiente para cumprir o pagamento de aluguel pactuado o que poderia não acontecer na prática se as Partes não tivessem vínculo algum, mas como já foi dito, são empresas ligadas onde os membros da mesma família detem a maioria das cotas de uma e outra.**

53. Outro aspecto muito mais relevante se extrai do item (iv) dos **"Considerando" quando "as Partes declaram-se cientes e concordam expressamente que o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico Para Fins Não Residenciais é firmado em condições especiais e com a finalidade específica de possibilitar uma operação de mercado de capitais, em que os valores a serem pagos pela "locatária", a título de aluguel, serão cedidos pela "locadora" a uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário emitida por Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), que constituirão lastro para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliário ("CRI"), sendo que esta operação foi estruturada para que os recursos captados com a emissão dos CRI sejam utilizados para quitação da Escritura de Compra e Venda, com a consequente transferência da propriedade dos Imóveis para a titularidade da "locadora", e a possibilidade de a locatária explorar sua atividade hoteleira e afins nos Imóveis" ..(grifos acrescidos).**

54. Portanto restou demonstrado que as despesas de aluguel estão muito distantes do conceito de usualidade, devendo ser mantida a glosa. Desta forma restando comprovada

a existência de planejamento tributário com vistas a diminuir ou suprimir o recolhimento do imposto de renda, julgo por manter a exigência lançada.

**Conclusão**

Isto posto, voto por julgar procedente o lançamento para manter a exigência formulada nos autos.

Cientificada da decisão de primeira instância em 05/11/2015 (Comprovante à e-Fl. 527), inconformada, a contribuinte apresentou Recurso Voluntário, em 03/12/2015.

Em sede de recurso, a contribuinte além de reiterar os argumentos da Impugnação, contesta os fundamentos da decisão recorrida, alegando:

- i. Que o acórdão ignorou solenemente o laudo de avaliação do valor de venda do imóvel, na quantia de R\$ 341.049.000,00, decidindo de forma aleatória que o aluguel não é compatível com o mercado;
- ii. Que o valor de R\$ 170.000.000,00 acordado para a compra e venda do imóvel foi fixado muito antes, em 2009, conforme se depreende da Escritura anexada aos autos, e que o imóvel foi inteiramente reformado pelo LOCADOR Windsor Barra, vez que sequer estava em condições de operar;
- iii. Que a fiscalização considerou o valor do aluguel abusivo, sem fazer qualquer prova;
- iv. Que a legislação estabelece que somente pode ser glosada a parte comprovadamente excessiva, e não a totalidade dos aluguéis.
- v. Por fim, requer o cancelamento da exigência.

O processo fora então encaminhado para esta Turma que, em sessão realizada em 26 de janeiro de 2017, decidiu converter o julgamento em diligência, nos seguintes termos:

A autuação tem por fundamento:

- (i) o caráter excessivo do valor pactuado de locação, que busca demonstrar pelo cotejo entre a despesa do aluguel em face das receitas;
- (ii) não se caracterizar como um contrato “built to suit” apesar de ter sido assim designado;
- (iii) ter sido a estrutura de securitização de créditos imobiliários utilizada para que os valores recebidos com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários utilizados para fins de quitação da compra e venda;

(iv) o fato de ambos, locador e locatário, possuírem os mesmos sócios, revelaria, na prática, se tratar de um mesmo sujeito passivo;

(v) que os valores pagos a sócios a título de aluguel não podem superar o valor de mercado, segundo o § 1º do art. 351 do RIR/99;

Para tecer tais considerações, a autoridade fiscal lança mão de um substancial conjunto de documentos, como a escrituração, o contrato de locação (fl. 43 a 60), o termo de securitização (fl. 78 a 118) e o contrato de cessão e aquisição de direitos creditórios (fls. 132 a 161).

No entanto, um dos principais documentos para o conjunto probatório do presente feito e para formar a convicção deste julgador não foi carreado aos autos, qual seja, a “promessa de compra e venda”, por meio do qual se avença o preço do negócio e as suas condições, como o modo e o tempo do pagamento.

Considero esse elemento, bem como todos os demais documentos relativos à transferência da posse e da propriedade do imóvel fundamentais para o deslinde da presente lide.

Também considero necessário conhecer, concretamente, como foi quitado o preço avençado para a compra do imóvel.

É relevante também destacar que o recorrente afirma que foram gastos significativos recursos pelo locador na reforma do imóvel. Para comprovar tal assertiva, apresenta laudo de avaliação. Entendo, porém, que essa prova deve ser realizada por meio documental, no mínimo, com base na escrituração do locador que incorpore tais gastos ao valor do imóvel em seus registros contábeis.

Isso posto, voto para converter o feito em diligência com o fito de a autoridade local intimar o contribuinte para: (i) apresentar cópia do contrato de promessa de compra e venda do imóvel e documentos posteriores, como escrituras e registros imobiliários, relativos à transmissão da posse/propriedade do imóvel de “Rede Windsor de Hoteis” para “Windsor Barra Hoteis”; e (ii) para esclarecer como foi promovida a quitação do preço avençado, bem como para juntar cópia dos documentos que comprovem essa quitação. Também deve intimar o dito “locador”, ou seja, “Windsor Barra Hoteis” para que aponte o valor dos gastos para a reforma do imóvel e que os comprove. Por fim, deve encerrar a diligência por meio de um relatório circunstanciado e devolver o feito a este Colegiado com o fito de prosseguirmos no julgamento.

Após a intimação da contribuinte para apresentação dos documentos solicitados, o processo fora pautado em sessão realizada em 12 de março de 2018, tendo sido novamente convertido em diligência, em razão do seu não atendimento integral, conforme a seguir:

Conforme podemos verificar do relatório, a diligência não foi plenamente realizada pela autoridade local.

Em primeiro lugar, não intimou “Windsor Barra Hoteis” para que aponte o valor dos gastos para a reforma do imóvel e que os comprove. Em segundo, deixou de elaborar relatório circunstanciado de encerramento da diligência.

Dessa arte, entendo que o julgamento deve ser novamente convertido em diligência para que a autoridade local complete a diligência anterior.

Reitero que a autoridade deve intimar “Windsor Barra Hoteis” para comprovar, por meio da sua escrita contábil e fiscal e documentos que lhe dão suporte, usando as práticas de auditoria que julgar conveniente (verificação por amostragem dos documentos dos gastos que componham o custo), o custo do imóvel na época da locação e que faça constar no relatório circunstanciado a sua conclusão acerca da sua auditoria no referido custo.

Por conseguinte, a autoridade diligenciadora realizou as devidas intimações, elaborando ao final o Termo de Encerramento de Diligência Fiscal, conforme recortes a seguir:

1) conforme resposta ao item 1, aos incisos i e ii do item 2, ao item 3, aos incisos i, ii e iii do item 4, do Termo de Início de Ação Fiscal/Solicitação de Documentos e Esclarecimentos, a diligenciada declarou afirmando que: (Doc. A)

*"...foi tão somente locadora do imóvel de propriedade do Windsor Barra Hotel e que*  
**NUNCA** *foi proprietária do mesmo." (grifos do próprio texto)* *ca.*

2) complementando, informamos que foi aberto procedimento fiscal para o contribuinte Windsor Barra Hotel S/A, **TDPF 2018-00360-0**, que também foi intimado e declarou (Doc. B): *diço TDPF 2019-00491-0*

*"... vem, por seus representantes legais apresentar resposta ao termo de intimação fiscal em epígrafe acerca dos valores envolvidos na compra do imóvel situado na Avenida Princesa Isabel nº10, e das 68 vagas de garagem situadas na rua Gustavo Sampaio nº 620, e objetos do contrato de locação celebrado em 01 de dezembro de 2010.*

*Os referidos imóveis foram adquiridos da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI pela requerida (WINDSOR BARRA HOTEL LTDA.), pelo valor de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), através da escritura de promessa de compra e venda lavrada em 27.05.2009 (fls. 569/571), tendo sido lavrada a escritura de compra e venda em 02.02.2011, após quitação integral do valor previsto no contrato." (grifos do próprio texto) (Doc. C)*

Registre-se que se encontram, às fls. **572 e seguintes**, a escritura de promessa de compra e venda lavrada em 27.05.2009 e a escritura de compra e venda em 02.02.2011, "Docs. 01 e 02", respectivamente.

Dando prosseguimento ao solicitado pelo CARF, transcrevemos abaixo o item "(ii)" com respectivos esclarecimentos e providências:

*"Isto posto, voto para converter o feito em diligência com o fito de a autoridade local intimar o contribuinte para:*

*e (ii) para esclarecer como foi promovida a quitação do preço avençado, bem como para juntar cópia dos documentos que comprovem essa quitação."*

1) esclarecimentos e providências conforme itens 1 e 2 do item "(i)" acima.

Para atendimento ao CARF que solicitou o abaixo transcrito, procedemos à abertura de procedimento fiscal de diligência, **TDPF 2018-00360-0**, contribuinte Windsor Barra Hotel S/A (Doc. B): , digo *TDPF 2018-00360-0*.

*"...Também deve intimar o dito 'locador', ou seja, 'Windsor Barra Hotels' para que aponte o valor dos gastos para a reforma do imóvel e que os comprove."*

1) Em relação à escrita contábil e fiscal referentes valores dos gastos para a reforma do imóvel e respectivos documentos que comprovem tais gastos dando suporte àquela escrita, conforme resposta à alínea "a", inciso i e inciso ii do item 1 do Termo de Início de Ação Fiscal/Solicitação de Documentos e Esclarecimentos, a diligenciada declarou afirmando que: (Doc.C)

...

*Conforme se verifica do Razão da conta 'financiamentos diversos LP' (fls. 599/600), o valor total pago à PREVI para a aquisição do imóvel foi de R\$ 202.082.782,16 (duzentos e dois milhões, oitenta e dois mil, setecentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos), tendo a quitação ocorrida em 20.12.2010, da seguinte forma:*

#### TABELA

*Apesar dos imóveis em questão terem sido quitados junto à PREVI, fato é que para a quitação do saldo remanescente em 20.12.2010, a Requerida (WINDSOR BARRA HOTEL LTADA.) realizou nova operação de crédito, que foi quitada conforme abaixo demonstrado na conta do Razão de "Financiamento Diversos Longo Prazo" que demonstra que houve pagamento de juros e encargos financeiros no montante de R\$ 65.716.310,49 (sessenta e oito milhões setecentos e dezesseis mil, trezentos e dez reais e quarenta e nove centavos), sendo que por uma questão de troca de sistema interno, R\$ 65.694.241,29 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte nove centavos) estão demonstrados no Razão de "Financiamento Diversos Longo Prazo" de 01.01.2012 a 31.03.2017 (fls. 616/622).*

...

*Além disso, foram gastos R\$ 55.827.856,68 (cinquenta e cinco milhões, oitocentos e vinte sete reais mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e oito centavos) com reformas, conforme se comprova pelo Razão da conta "obras em andamento" (624/819) no qual constam escrituradas as notas fiscais referentes aos gastos realizados na obra (fls. 827/9.745).*

..."

Reproduzimos abaixo o teor da ementa da decisão de primeiro grau (fls. 457/469):

*Procede a glosa das despesas de aluguel, por desnecessária, estabelecido entre locador e locatário pertencentes ao mesmo grupo econômico, tendo os mesmos sócios/co-proprietários e porque, caso fossem observadas as regras normais de mercado, além de ultrapassar o valor usual a ser praticado, o montante contratado, somado às despesas operacionais exorbitaria o valor da receita líquida auferida para o período e tornaria inviável a atividade do contratante.*

*É cabível o lançamento do imposto que deixou de ser recolhido quando restar comprovada a existência de planejamento tributário visando diminuir ou suprimir o recolhimento do imposto de renda, via contratação de aluguel que exorbitou o valor usual praticado no mercado.*

O sujeito passivo fica ciente da abertura de novo prazo regulamentar – 30 (trinta) dias – para manifestação de inconformidade, a respeito das matérias objetos do presente procedimento.

Para surtir os efeitos legais, lavrei o presente Termo, em 02 (duas) vias de igual forma e teor, assinado por mim, Auditora Fiscal da Receita Federal do Brasil e pelo sujeito passivo/representante que, neste ato, recebe uma (01) via.

É o relatório.

## Voto

Conselheiro André Severo Chaves, Relator.

Ao compulsar os autos, verifico que o presente Recurso Voluntário é tempestivo, e atende aos requisitos de admissibilidade do Processo Administrativo Fiscal, previstos no Decreto nº 70.235/72. Razão, pela qual, dele conheço.

Analisando-se os fatos e documentos que instruíram o presente processo, tendo a filiar-me ao entendimento do voto vencido da DRJ, representado pela declaração de Voto da julgadora Eva Maria Los, a seguir transcrita:

A afirmativa de que o valor do aluguel foi resultante de planejamento tributário não está demonstrada; trata-se de uma inferência.

Nos arts. 465 e 466 do RIR de 1999, conceituam-se Pessoas Ligadas e Valor de Mercado, descrevendo-se nos §§ do art. 465, critérios de definição de valor de bem objeto de negociação entre pessoas ligadas e no art. 466, definido as características da distribuição disfarçada de lucros.

No presente caso, em que o valor dos alugueres foi estipulado entre pessoa jurídicas ligadas, o valor do aluguel foi caracterizado como acima do valor de mercado e que resultou em prejuízos à autuada.

Contudo, na atividade hoteleira, o aluguel do imóvel é uma despesa operacional usual, descabendo a glosa total, mas do valor excedente ao do mercado que constituiu distribuição disfarçada de lucro.

À vista do exposto, entendo que descabe a glosa do valor integral do aluguel.

No mesmo sentido, entendo que a fiscalização autuou a recorrida com base apenas em suposições, não demonstrando no caso concreto que o contrato de aluguel era excessivo e desnecessário.

Inicialmente, faz-se necessário destacar que a legislação não faz qualquer vedação para que entidades ligadas celebrem contrato de locação. Ao contrário, como dito acima, os arts. 465 e 466 do RIR/99 (vigente à época) estabelecem apenas critérios para que tais pactos não sejam presumidos como distribuição disfarçada de lucros.

Desta feita, já não deve prosperar o argumento da fiscalização de que, como a Locatária e a Locadora são do mesmo grupo econômico, não poderiam celebrar o contrato de locação. Tal argumento fere, inclusive, o princípio da entidade.

No que se refere à glosa integral das despesas de aluguel, verifica-se mais uma inconsistência da fiscalização. O racional do inciso V, do art. 464, do RIR/99, estabelece que somente é presumida a distribuição disfarçada de lucros quando **“paga a pessoa ligada alugueis, royalties ou assistência técnica em montante que excede notoriamente ao valor de mercado”**.

No caso dos autos, a fiscalização sequer produziu elementos objetivos e aptos a atribuir um valor de mercado ao imóvel em questão, a fim de estipular o valor excessivo, e assim realizar a glosa. Simplesmente desconsiderou integralmente o valor do aluguel, com base em meras inferências de que a contribuinte não auferiu receita suficiente para realizar o seu pagamento.

Como também discorrido no voto vencido, entendo que o aluguel do imóvel é uma despesa operacional usual e necessária ao desenvolvimento das atividades da recorrente. A glosa integral constitui uma ilegalidade.

Caso a fiscalização tivesse constituído elementos hábeis a realizar a glosa do valor supostamente excedente, entendo que até seria possível manter parte da autuação. Entretanto, conforme verifica-se no Termo de Constatação Fiscal (e-Fls. 213 a 228), o trabalho fiscal foi realizado no sentido do “tudo ou nada”, ou seja, entendeu-se que o valor estaria excessivo, e glosou-se tudo.

Ademais, entendo que os elementos apresentados aos autos demonstram que o valor do aluguel fora atribuído com base nos parâmetros do mercado.

O laudo técnico (e-Fls. 363 a 422) apresentado pela Impugnante, datado de 18 de agosto de 2010, conclui que o valor do imóvel seria de R\$ 240.000.000,00 no estado físico em que fora avaliado (com obras em andamento), e R\$ 341.049.000,00, considerando o valor do imóvel reformado. É o que se observa:

#### 8. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente laudo solicitado por WINDSOR BARRA HOTEL LTDA., na data base de 10 de agosto de 2010. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o **prédio comercial utilizado especificamente para finalidade hoteleira**, situado na Av. Princesa Isabel, nº 10, em esquina com a Avenida Atlântica, por onde toma o número 1.020, e frente também para a Rua Gustavo Sampaio, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, pelos valores de mercado de **R\$ 240.000.000,00** (duzentos e quarenta milhões de reais) considerando o imóvel em seu estado físico atual (obras de reforma em andamento) e **R\$ 341.049.000,00** (trezentos e quarenta e um milhões e quarenta e nove mil reais) considerando o imóvel totalmente reformado (em operação normal como hotel).

O laudo de avaliação RJ-0328/10-01 foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em Portable Document Format PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos e impresso pela APSIS, composto por 23 (vinte e três) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS Consultoria Empresarial Ltda., CREA/RJ 82.2.00620-1 e CORECON/RJ RF/2.052-4, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Como já destacado pela fiscalização, o valor do aluguel de um imóvel comercial gira entre 0,5% e 1% do valor do bem. No caso em exame, o valor do aluguel de R\$ 2.728.92,00 corresponde a 0,8% do valor do bem, ou seja, dentro da normalidade praticada no mercado.

Cumprе ressaltar, que um dos itens que gerou a conversão do processo em diligência, em exames anteriores, foi a intimação da WINDSOR BARRA HOTEL LTDA para que apontasse e comprovasse os valores gastos na reforma do imóvel, que justificasse a sua valorização. Tendo a contribuinte assim respondido:

*Apesar dos imóveis em questão terem sido quitados junto à PREVI, fato é que para a quitação do saldo remanescente em 20.12.2010, a Requerida (WINDSOR BARRA HOTEL LTADA.) realizou nova operação de crédito, que foi quitada conforme abaixo demonstrado na conta do Razão de "Financiamento Diversos Longo Prazo" que demonstra que houve pagamento de juros e encargos financeiros no montante de R\$ 65.716.310,49 (sessenta e oito milhões setecentos e dezesseis mil, trezentos e dez reais e quarenta e nove centavos), sendo que por uma questão de troca de sistema interno, R\$ 65.694.241,29 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte nove centavos) estão demonstrados no Razão de "Financiamento Diversos Longo Prazo" de 01.01.2012 a 31.03.2017 (fls. 616/622).*

...

*Além disso, foram gastos R\$ 55.827.856,68 (cinquenta e cinco milhões, oitocentos e vinte sete reais mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e oito centavos) com reformas, conforme se comprova pelo Razão da conta "obras em andamento" (624/819) no qual constam escrituradas as notas fiscais referentes aos gastos realizados na obra (fls. 827/9.745).*

De fato a escrituração contábil da sua conta "OBRAS EM ANDAMENTO" reflete o valor apresentado de R\$ 55.827.586,68 para a reforma do imóvel. Ainda, as mais de 9 mil páginas de notas fiscais apresentadas, também parecem refletir e corroborar os gastos realizados no imóvel, o que justifica a valorização do imóvel.

Assim sendo, entendo que não constam elementos nos autos aptos a manter a acusação fiscal. Ao contrário, verifica-se que os documentos apresentados pela recorrente apresentam a consistência e genuinidade do contrato de locação firmado, além da sua incontestável necessidade e usualidade na atividade hoteleira, razão pela qual torna-se indevida a glosa realizada.

## **Conclusão**

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso voluntário e, no mérito, dar-lhe provimento para cancelar os autos de infração de IRPJ e CSLL.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

André Severo Chaves