



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	12571.720046/2015-48
ACÓRDÃO	1002-004.124 – 1ª SEÇÃO/2ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	22 de janeiro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	PONTA GROSSA ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA - ME
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2011

IRPJ E CSLL. OMISSÃO DE RECEITAS. SHOPPING CENTER. ENCARGOS DE LOCAÇÃO E FUNDO DE PROMOÇÃO. NATUREZA JURÍDICA. RECEITA OPERACIONAL.

As verbas recebidas por administradora de shopping center a título de encargos de locação e fundo de promoção, quando vinculadas à estrutura empresarial centralizada do empreendimento, configuram receitas próprias, não se caracterizando como mero rateio de despesas. A definição do fato gerador independe da qualificação jurídica atribuída pelas partes, prevalecendo a realidade econômica dos atos praticados (artigos 118 e 123 do CTN).

LANÇAMENTOS REFLEXOS

Aplica-se ao lançamento da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social e Contribuição para o PIS/Pasep o quanto decidido no que tange ao Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica, pela similitude dos motivos de lançamento e das razões de impugnação.

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. INTERESSE COMUM.

Sempre que restar demonstrado o interesse comum de terceiro na realização do fato gerador haverá caracterização da responsabilidade solidária (artigo 124, I do CTN).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso, vencida a conselheira Maria Angélica Echer Ferreira Feijó (relatora), e, por voto de

qualidade, em manter a responsabilidade solidária do contribuinte Madroshopping, vencidas as conselheiras Maria Angélica Echer Ferreira Feijó (relatora), Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri e Andrea Viana Arrais Egypto. Designado para redigir o voto vencedor na íntegra, o conselheiro Ricardo Pezzuto Rufino.

Assinado Digitalmente

Maria Angélica Echer Ferreira Feijó – Relator

Assinado Digitalmente

Ricardo Pezzuto Rufino – Redator Designado

Assinado Digitalmente

Ailton Neves da Silva – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Ricardo Pezzuto Rufino, Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri, Luis Angelo Carneiro Baptista (substituto[a] integral), Maria Angelica Echer Ferreira Feijo, Andrea Viana Arrais Egypto, Ailton Neves da Silva (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário interposto por PONTA GROSSA ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA – ME, contra decisão da 4ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Recife (DRJ/REC) que julgou **parcialmente procedente a impugnação** apresentada aos autos de infração lavrados para exigência de IRPJ (auto matriz) e de CSLL, PIS e COFINS (tributações reflexas) referentes ao ano-calendário de 2011, **reduzindo a multa de ofício de 150% para 75%** e mantendo o crédito tributário restante.

A ação fiscal teve início a partir da constatação, em cruzamento de informações entre DIPJ, DIMOF e GFIP, de relevante incompatibilidade entre a receita bruta declarada, a movimentação financeira e a folha de pagamento da empresa. Enquanto a receita bruta declarada foi de R\$ 186.414,21, a movimentação financeira registrada em contas bancárias totalizou R\$ 18.123.512,02, e a massa salarial informada na GFIP alcançou R\$ 1.194.571,33, o que configurou um quadro indiciário de provável omissão de receitas.

A atuada é sociedade empresária com fins lucrativos, com objeto social voltado à gestão e administração de empreendimentos imobiliários e comerciais, especialmente shopping centers. No exercício fiscalizado, era responsável pela **administração** do empreendimento

Palladium Shopping Center Ponta Grossa, atividade na qual recebia dos lojistas valores mensais unificados, os quais diziam respeito à quatro itens de naturezas distintas:

1. Aluguéis, repassados à Madeshopping Investimentos e Participações Ltda. (proprietária do shopping);
2. Encargos de locação (valores para cobertura de despesas comuns e de manutenção do empreendimento);
3. Contribuições ao fundo de promoção e marketing (utilizadas em campanhas e eventos do shopping); e
4. Taxa de administração (remuneração direta pelos serviços da administradora).

A empresa **reconheceu** apenas a **taxa de administração** como **receita própria tributável**, excluindo os valores dos encargos e das contribuições ao fundo de promoção e marketing da base de cálculo do IRPJ e da CSLL. O TVF registra expressamente que a fiscalização considerou essas exclusões indevidas, entendendo que todas as importâncias recebidas dos lojistas — ainda que destinadas a terceiros — representavam contraprestações pelos serviços prestados pela administradora, e, portanto, receitas próprias tributáveis. Segundo o relatório, não havia estrutura condominial entre os lojistas, mas apenas contratos de locação e administração centralizados, de modo que as “contribuições” e “encargos” configurariam receitas decorrentes da exploração empresarial do shopping, e não meros repasses. Concluiu-se, assim, pela omissão de receitas correspondentes a 45,64% do total faturado pela exploração do shopping, com redução indevida das bases de cálculo de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, e consequente lavratura dos autos de infração com multa de ofício qualificada de 150%, sob alegação de planejamento tributário evasivo e dolo.

A DRJ/REC julgou a impugnação parcialmente procedente, afastando a multa qualificada de 150% por ausência de demonstração suficiente de dolo, mantendo-a no percentual ordinário de 75% (art. 44, I, da Lei nº 9.430/1996). No mais, considerou legítima a autuação e reconheceu que: (i) os valores recebidos a título de encargos e fundo de promoção possuem natureza de receita da administradora, pois não se trata de condomínio, mas de atividade empresarial de gestão de shopping center; (ii) o vínculo contratual entre a administradora e a empreendedora não afasta o fato gerador dos tributos incidentes sobre tais receitas; e, (iii) a responsabilidade solidária da Madeshopping Investimentos e Participações Ltda. foi corretamente reconhecida, diante do interesse comum na realização das operações e da identidade de controle e administração entre as empresas.

No Recurso Voluntário (fls. 3.953–3.980), a contribuinte requer:

1. Reforma integral do acórdão recorrido, sob o argumento de que os valores recebidos a título de encargos de locação e fundo de promoção não constituem receitas próprias, mas meros repasses aos lojistas ou à empreendedora; e
2. Exclusão da Madeshopping da condição de responsável solidária.

O processo foi a mim distribuído e incluído na presente pauta de julgamento.
É o relatório.

VOTO VENCIDO

Conselheiro **Maria Angélica Echer Ferreira Feijó**, Relatora

I – Admissibilidade

Conforme consta do Despacho de Encaminhamento de fls. 3.991–3.992, o recurso voluntário foi protocolado dentro do prazo legal, sendo tempestivo e regularmente subscrito por representante habilitado, razão pela qual deve ser conhecido para exame de mérito.

II – Mérito

II.a – Do conceito de receita e dos valores auçados

O objeto do lançamento decorre da exclusão, pela contribuinte, de valores referentes a **fundo de promoção e encargos de locação** da base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Conforme o TVF (fls. XX-XX), tais valores eram recebidos pela empresa de seus condôminos/lojistas e destinados à cobertura de despesas comuns e ações de marketing coletivo. A fiscalização entendeu que tais ingressos configuravam receitas próprias da administradora e, portanto, sujeitas à tributação. Não há controvérsia quanto aos montantes recebidos, mas apenas quanto à sua natureza jurídica: se receita própria ou mera entrada de terceiros.

Nos termos do art. 43 do CTN, o fato gerador do imposto sobre a renda é a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica de renda e proventos, assim entendidos os acréscimos patrimoniais efetivos. Valores que ingressam no caixa da pessoa jurídica apenas para repasse a terceiros, sem acréscimo patrimonial, não configuram receita tributável.

Na hipótese dos autos, os valores de fundo de promoção e encargos de locação não se incorporam ao patrimônio da contribuinte, mas são por ela administrados em benefício comum dos condôminos, nos moldes de uma relação de mandato ou administração coletiva. Essa distinção é essencial: apenas a taxa de administração representa contraprestação pelo serviço prestado, e, portanto, apenas ela deve compor a base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

A documentação acostada ao TVF (fls. XX-XX) comprova que:

- os valores de fundo de promoção eram integralmente aplicados em despesas de publicidade e marketing coletivo, sem retenção de margem pela administradora;

- os encargos de locação destinavam-se ao rateio de despesas de manutenção e conservação das áreas comuns;
- não há prova de que tais ingressos tenham sido apropriados como receita operacional da atuada.

Dessa forma, as verbas em questão não geraram disponibilidade econômica, mas apenas trânsito contábil temporário de recursos alheios. Vejamos recente precedentes deste Conselho sobre este tema:

Numero do processo: 12571.720107/2018-10

Turma: Segunda Turma Ordinária da Segunda Câmara da Primeira Seção

Câmara: Segunda Câmara

Seção: Primeira Seção de Julgamento

Data da sessão: Tue Aug 26 00:00:00 UTC 2025

Data da publicação: Tue Oct 21 00:00:00 UTC 2025

Ementa: Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2014, 2015

ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER. RECEITAS. As parcelas pagas mensalmente pelos lojistas de shopping center como rateios de despesas gerais (encargos gerais) e de promoções de marketing (fundo de promoção) não constituem receitas da Administradora.

Numero da decisão: 1202-001.727

Decisão: Vistos, relatados e discutidos os autos acima identificados. Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso voluntário. Assinado Digitalmente LIANA CARINE FERNANDES DE QUEIROZ – Relatora Assinado Digitalmente LEONARDO DE ANDRADE COUTO – Presidente Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Mauricio Novaes Ferreira, Andre Luis Ulrich Pinto, Jose Andre Wanderley Dantas de Oliveira, Fellipe Honorio Rodrigues da Costa, Liana Carine Fernandes de Queiroz, Leonardo de Andrade Couto (Presidente).

Nome do relator: LIANA CARINE FERNANDES DE QUEIROZ

Tal precedente guarda identidade material com o caso em análise, pois trata da mesma natureza jurídica dos valores e do mesmo enquadramento contábil. Assim, a decisão recorrida deve ser reforma, pois entendimento da DRJ, por inexistirem contas segregadas e haver centralização dos recebimentos na empresa, haveria disponibilidade econômica.

Contudo, tal interpretação confunde a titularidade formal do ingresso com a titularidade material da receita. O simples trânsito em conta bancária não traduz acréscimo patrimonial, quando comprovado que os valores pertencem a terceiros e são destinados a

despesas específicas. A análise fiscal, embora tecnicamente detalhada, não demonstrou enriquecimento da autuada, limitando-se a afirmar que “os valores transitaram em suas contas”, o que não é suficiente para configurar fato gerador de IRPJ e CSLL.

A recorrente figura como gestora de empreendimento com estrutura condominial, arrecadando e gerindo recursos de terceiros. Portanto, a simples centralização dos recebimentos em sua conta bancária não altera a natureza jurídica dos valores, tampouco lhes confere disponibilidade econômica. Em outros casos, há, inclusive, o reconhecimento de que havia erro de identificação do sujeito passivo, razão pela qual haveria nulidade material na autuação, conforme se verifica:

Numero do processo: 10280.720723/2008-49

Turma: Primeira Turma Ordinária da Quarta Câmara da Primeira Seção

Câmara: Quarta Câmara

Seção: Primeira Seção de Julgamento

Data da sessão: Tue Nov 16 00:00:00 UTC 2021

Data da publicação: Mon Dec 13 00:00:00 UTC 2021

Ementa: ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA (IRPJ) Exercício: 2003 RELAÇÃO CONDOMINIAL SOBRE IMÓVEL. SHOPPING CENTER. CONDOMÍNIO. FIGURA LEGAL DE DIREITO CIVIL ESPECIFICAMENTE REGULADA. INEXISTÊNCIA DE SOCIEDADE EMPRESARIAL OU UNIDADE ECONÔMICA. PREVISÃO JURÍDICA EXPRESSA. IMPROCEDÊNCIA DO LANÇAMENTO. ERRO NA IDENTIFICAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO. A exploração de bens imóveis e a divisão de seu resultado por meio do condomínio pro indiviso, devidamente previsto e regulado pela Lei Civil, não permite e tampouco dá margem para a detecção de sociedade empresarial ou unidade econômica operando informalmente ou, menos ainda, de empresa constituída sob denominação diversa, não se materializando a previsão do art. 981 do Código Civil de 2002. As normas veiculadas nos arts. 121 e 126 do CTN não têm o condão de atribuir personalidade jurídica a ente legalmente despersonalizado, devidamente regulado. Nos termos do art. 7º do Decreto-Lei nº 1.381/74, os condomínios na propriedade de imóveis não serão considerados sociedades de fato, ainda que deles façam parte também pessoas jurídicas. Mesmo tratando-se de relação de copropriedade sobre o imóvel explorado como shopping center, os condôminos são os sujeitos passivos das obrigações tributárias referentes aos resultados e rendimentos percebidos pelos aluguéis e outras cobranças pelo uso de seu espaço, não podendo se promover lançamento de ofício contra o próprio condomínio. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. SOCIEDADE DE FATO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO Deve ser cancelado o auto de infração lavrado contra condomínio, regularmente constituído uma vez que a fiscalização não comprovou a existência de uma sociedade de fato.

Numero da decisão: 1401-006.010

Decisão: Vistos, relatados e discutidos os presentes autos. Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, dar provimento ao recurso para julgar insubsistente o lançamento face à ilegitimidade passiva da Recorrente. Vencidos os Conselheiros Carlos André Soares Nogueira, Itamar Artur Magalhães Alves Ruga e Luiz Augusto de Souza Gonçalves. Votou pelas conclusões o Conselheiro Claudio de Andrade Camerano. (documento assinado digitalmente) Luiz Augusto de Souza Gonçalves - Presidente (documento assinado digitalmente) Daniel Ribeiro Silva - Relator Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Luiz Augusto de Souza Gonçalves (Presidente), Daniel Ribeiro Silva (Vice-Presidente), Cláudio de Andrade Camerano, Carlos André Soares Nogueira, Andre Severo Chaves e Itamar Artur Magalhaes Alves Ruga, Andre Luis Ulrich Pinto e Lucas Issa Halah.

Nome do relator: Daniel Ribeiro Silva

No caso, os fundo de promoção correspondem a contribuições fixadas contratualmente entre os lojistas e condôminos do empreendimento, destinadas ao custeio de ações de publicidade e eventos de interesse comum, revertendo-se exclusivamente à promoção institucional do centro comercial. Tais valores são recolhidos em nome do condomínio e aplicados mediante prestação de contas periódica, sem que a administradora disponha de liberdade sobre seu destino ou possa deles extrair benefício econômico direto.

De igual modo, os encargos de locação — usualmente constituídos por quotas de rateio referentes à manutenção de áreas comuns, segurança, limpeza, energia, jardinagem e administração predial — são meros reembolsos de despesas, cujo ingresso nas contas da administradora tem natureza transitória e representativa de obrigação de repasse, e não de disponibilidade econômica.

Os próprios registros contábeis e fiscais constantes dos autos demonstram que os montantes arrecadados e posteriormente despendidos mantêm correspondência integral, sem geração de saldo positivo em favor da contribuinte, o que descaracteriza a ocorrência de acréscimo patrimonial, pressuposto indispensável à incidência do imposto sobre a renda e da contribuição social, conforme o art. 43, caput, do CTN.

Assim, entendo que é procedente a defesa de mérito do contribuinte, devendo ser cancelada a exigência fiscal.

II.b – Tributação reflexa

Reconhecida a natureza de repasse dos valores para fins de IRPJ e CSLL, idêntico raciocínio se aplica às contribuições incidentes sobre o faturamento.

O faturamento, para fins de incidência de PIS e Cofins, é definido como “a receita própria da pessoa jurídica” (art. 195, I, “b”, CF/88, e art. 1º das Leis nº 10.637/2002 e 10.833/2003). Logo, a exclusão dos valores de fundo de promoção e encargos de locação da base

de cálculo do IRPJ e CSLL repercute, reflexamente, na exclusão das bases de cálculo das contribuições, por inexistir receita própria.

III – Da responsabilidade solidária

Considerando a procedência do recurso voluntário para cancelamento da exigência fiscal, fica prejudicada a análise desse ponto subsidiário da defesa.

IV – Conclusão

Diante do exposto, **conheço** dos recursos voluntários e os **dou provimento**, para cancelar integralmente o lançamento.

Assinado Digitalmente

Maria Angélica Echer Ferreira Feijó

VOTO VENCEDOR

Conselheiro Ricardo Pezzuto Rufino – redator designado

Peço vênia para divergir do voto da ilustre Relatora, que avaliou que os valores recebidos pela recorrente a título de encargos de locação e contribuições ao fundo de promoção do empreendimento denominado Palladium Shopping Center Ponta Grossa, constituiriam meros ingressos transitórios, destinados a repasse a terceiros, sem geração de acréscimo patrimonial. Entendo que o conjunto probatório constante dos autos conduz a conclusão diversa.

A Autoridade Tributária evidenciou significativa incompatibilidade entre a receita bruta declarada (R\$ 186.414,21), a movimentação financeira (R\$ 18.123.512,02) e a folha de pagamento (R\$ 1.194.571,33), circunstância que revelou indícios robustos de omissão de receitas. A diferença apurada não foi satisfatoriamente justificada pela recorrente, limitando-se a sustentar a natureza de “repasses” dos valores excluídos da tributação.

Contudo, a documentação analisada demonstra que:

- inexistente estrutura condominial formalmente constituída entre os lojistas;
- os contratos são celebrados de forma centralizada, sob a coordenação da administradora;

- os valores são arrecadados em nome da própria recorrente, sem segregação patrimonial comprovada;
- não foi demonstrada vinculação jurídica que retirasse da empresa a disponibilidade econômica ou jurídica dos recursos.

A exploração de shopping center caracteriza-se como atividade empresarial complexa, estruturada sob coordenação única, em que a administradora exerce papel central na gestão financeira, operacional e promocional do empreendimento. Nesse contexto, os valores pagos pelos lojistas — ainda que classificados contratualmente como “encargos” ou “fundo de promoção” — integram o conjunto de receitas decorrentes da atividade econômica organizada.

O simples argumento de que os valores se destinariam a custear despesas comuns não afasta sua natureza de receita. Despesas operacionais são inerentes à atividade empresarial e, como tais, podem ser deduzidas na apuração do lucro real quando preenchidos os requisitos legais. Todavia, isso não descaracteriza o ingresso como receita bruta.

Nos termos do artigo 43 do Código Tributário Nacional - CTN, o fato gerador do imposto sobre a renda é a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica de renda. No caso concreto, os valores ingressaram nas contas da recorrente, sob sua administração e controle, sem comprovação de que estivessem juridicamente apartados de seu patrimônio ou submetidos a regime fiduciário ou mandatário formalmente caracterizado.

À luz do artigo 118 e do artigo 123 do Código Tributário Nacional, a definição do fato gerador independe da qualificação jurídica atribuída pelas partes. O que importa são os efeitos econômicos dos atos praticados:

Art. 118. A definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se:

I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos;

II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.

Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

As verbas referentes aos encargos de locação e ao fundo de promoção não configuram simples trânsito de recursos de terceiros, mas receitas vinculadas à própria atividade empresarial desenvolvida pela Interessada. Os dispêndios correspondentes constituem despesas operacionais da empresa.

Além disso, a ausência de contas vinculadas, de escrituração segregada idônea e de demonstração inequívoca de que a recorrente atuava como mera mandatária evidencia que os ingressos configuraram, sim, disponibilidade econômica. A alegação genérica de correspondência

entre arrecadação e despesas não é suficiente para descaracterizar o fato gerador, sobretudo quando inexistem instrumentos jurídicos que retirem da empresa o poder de disposição sobre os recursos.

Ademais, o precedente administrativo invocado pela recorrente não possui efeito vinculante e refere-se a contexto fático específico, cuja identidade não restou comprovada nos presentes autos. Cada lançamento deve ser apreciado à luz do conjunto probatório próprio.

Dessa forma, correta a decisão da 4ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Recife (DRJ/REC) ao concluir que os valores relativos aos encargos de locação e ao fundo de promoção constituem receitas próprias da administradora, sujeitas à incidência de IRPJ e CSLL.

Das tributações reflexas (PIS e COFINS)

Reconhecida a natureza de receita própria para fins de IRPJ e CSLL, impõe-se a manutenção da exigência das contribuições ao PIS e à COFINS.

O conceito de faturamento, para fins do artigo 195, I, “b”, da Constituição Federal, corresponde à receita própria decorrente do exercício da atividade empresarial. Tendo os valores sido corretamente qualificados como receitas operacionais da recorrente, legítima sua inclusão nas bases de cálculo das contribuições.

Não procede, portanto, a alegação de inexistência de fato gerador quanto às exações reflexas.

Da responsabilidade solidária

A decisão recorrida reconheceu a responsabilidade solidária da Madeshopping Investimentos e Participações Ltda., diante da identidade de controle, da atuação conjunta na exploração do empreendimento e do interesse comum na situação que constituiu o fato gerador.

Os elementos constantes dos autos demonstram comunhão de interesses econômicos e atuação coordenada na estrutura empresarial do shopping center, enquadrando-se a hipótese no artigo 124, I, do CTN:

Art. 124. São solidariamente obrigadas:

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;

Não havendo reforma do lançamento principal, tampouco há fundamento para afastar a responsabilidade solidária reconhecida.

Dispositivo

Diante do exposto, voto por conhecer dos recursos voluntários e, no mérito, negar-lhes provimento, mantendo integralmente a decisão recorrida quanto à exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como quanto ao reconhecimento da responsabilidade solidária.

É como voto.

Assinado Digitalmente

Ricardo Pezzuto Rufino