



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



<b>PROCESSO</b>	<b>13609.000363/2011-17</b>
<b>ACÓRDÃO</b>	1102-001.946 – 1ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
<b>SESSÃO DE</b>	27 de março de 2026
<b>RECURSO</b>	VOLUNTÁRIO
<b>RECORRENTE</b>	CBI CONSTRUTORA BRASILEIRA DE IMÓVEIS LTDA
<b>INTERESSADO</b>	FAZENDA NACIONAL

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

Ano-calendário: 2006

PROVA DOCUMENTAL EM SEDE RECURSAL. ADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA VERDADE MATERIAL.

Admite-se a juntada de documentos na fase recursal no processo administrativo fiscal, em observância ao princípio da verdade material e às garantias do contraditório e da ampla defesa, desde que ausentes indícios de má-fé.

SETOR IMOBILIÁRIO. DEDUÇÃO DE CUSTOS NO LUCRO ARBITRADO. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO IDÔNEA.

A dedução de custos na apuração do lucro arbitrado depende de comprovação por documentação hábil e idônea, sendo insuficientes documentos genéricos, sem vinculação com os imóveis alienados ou que não se incorporam ao custo das unidades.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso Voluntário.

*Assinado Digitalmente*

**Cristiane Pires McNaughton** – Relatora

*Assinado Digitalmente*

Fernando Beltcher da Silva – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Cassiano Romulo Soares, Cristiane Pires McNaughton, Gabriel Campelo de Carvalho, Gustavo Schneider Fossati, Lizandro Rodrigues de Sousa, Fernando Beltcher da Silva (Presidente).

## RELATÓRIO

A Recorrente foi submetida a procedimento fiscalizatório formalizado por meio do Termo de Distribuição do Procedimento Fiscal – TDPF nº 06.1.13.00-2010-00278-3, com o objetivo de apurar IRPJ, CSLL, PIS e COFINS relativos aos exercícios de 2006 e 2007.

No curso da fiscalização, foram emitidos Termos de Intimação Fiscal e Termos de Continuidade do Procedimento, por meio dos quais se solicitou à Recorrente a apresentação de diversos documentos. As respostas apresentadas foram analisadas pela autoridade fiscal, conforme registrado no respectivo Termo de Verificação Fiscal.

Concluído o procedimento fiscalizatório, o Auditor-Fiscal procedeu ao lançamento de ofício (fls. 250/264) relativo ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, conforme Autos de Infração constantes às fls. 1.040 a 1.055.

Embora o procedimento fiscal tenha abrangido os exercícios de 2006 e 2007, o lançamento formalizado no Auto de Infração refere-se exclusivamente ao ano-calendário de 2006.

O montante do crédito tributário lançado perfaz o valor de R\$ 63.728,31 a título de IRPJ e R\$ 2.828,71 a título de CSLL, acrescidos de multa de ofício no percentual de 75% e de juros de mora. Os valores individualizados de cada tributo, bem como o respectivo enquadramento legal das infrações, encontram-se devidamente discriminados nos Autos de Infração.

Os Autos de Infração decorrem do arbitramento do lucro referente aos quatro trimestres do ano-calendário de 2006, apurado com base em receitas omitidas provenientes da venda de imóveis, identificadas a partir das informações constantes da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias – DIMOB, discriminadas em planilha anexa (fl. 246). O procedimento teve fundamento nos artigos 534 e 537 do RIR/1999, resultando no lançamento de IRPJ relativo ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2006 e de CSLL relativa ao 3º e 4º trimestres do mesmo ano.

Cientificada do lançamento, a Recorrente apresentou Impugnação às fls. 267 a 276, na qual sustentou a improcedência das exigências fiscais.

Ao apreciar a defesa apresentada, os membros da 2ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Salvador (BA), proferiram o Acórdão nº 15-46.200 (fls. 294/300), por meio do qual, por unanimidade de votos, julgaram-na improcedente.

A seguir, destacam-se os trechos relevantes do acórdão:

(...)

Primeiramente, cumpre destacar que parte do crédito tributário relativo ao IRPJ e todo o crédito tributário relativo à CSLL foram acatados pela Autuada e, por conseguinte, transferidos para o processo de nº 13609.000617/2011-99, conforme Termo de Transferência de Crédito Tributário, à fl. 290, remanescendo em litígio apenas os valores impugnados constantes do demonstrativo abaixo:

Tributo/Período-base	Lançado	Transferido	Impugnado
IRPJ/2º trim. 2006	4.029,40	0,00	4.029,40
IRPJ/3º trim. 2006	22.974,04	1.514,86	21.459,18
IRPJ/4º trim. 2006	36.724,87	2.319,47	34.405,40
CSLL/3º trim. 2006	1.111,63	1.111,63	0,00
CSLL/4º trim. 2006	1.717,08	1.717,08	0,00

O lançamento de IRPJ foi efetuado pela sistemática do lucro arbitrado, com fundamento no artigo 530, inciso II, do RIR/1999, tendo em vista que a pessoa jurídica, dedicada a atividades imobiliárias e optante pela tributação com base no lucro presumido, não apresentou – sob a alegação de extravio – seus livros e documentos correspondentes ao ano calendário de 2006, entre os quais os contratos de vendas de imóveis, e nem comprovou os custos referentes aos imóveis alienados no período.

A Contribuinte apresentou apenas sua Dimob relativa ao ano de 2006, reconhecendo que as informações nela registradas são verdadeiras, a partir das quais foram apuradas as receitas brutas trimestrais, que serviram de base para a determinação do lucro arbitrado, base de cálculo do imposto devido, do qual foram ainda deduzidos os montantes declarados e/ou pagos.

A Impugnante, por sua vez, não contestou o arbitramento do lucro, mas sim a forma de apuração do lucro arbitrado utilizada pela Fiscalização, no sentido de deduzir da receita bruta o custo dos imóveis devidamente comprovado, nos termos do artigo 534 do RIR/1999, alegando que este método não configura um arbitramento, mas sim um arremedo de cálculo pelo lucro real, e que o artigo 49 da Lei nº 8.981, de 1995, matriz legal do referido artigo 534 do RIR/1999, foi tacitamente revogado pelo artigo 27 da Lei nº 9.430, de 1996, visto que esta lei é mais recente, trata do mesmo assunto que a lei anterior e remete aos artigos 15 e 16 da Lei nº 9.249, de 1995, revestindo-se da forma correta de apuração do lucro arbitrado. Invoca a aplicação do artigo 112 do CTN, mais favorável para si, em caso de dúvida, e diz não entender a razão pela qual o Auditor apurou o imposto

em uma planilha, de forma correta, mas promoveu o lançamento com base no artigo 534 do RIR/1999.

No caso em tela, o lucro arbitrado foi, efetivamente, calculado na forma estabelecida no artigo 534 do RIR/1999, abaixo transcrito, que, praticamente, reproduziu, na íntegra, o teor do artigo 49 da Lei nº 8.981, de 1995, apenas inserindo, no caput, após “receita bruta” a palavra “trimestral” e, no seu parágrafo único, trocou “mês” por “trimestre”:

(...)

No caso presente, a receita bruta conhecida foi extraída da Dimob relativa ao ano-calendário de 2006, cujas informações a Contribuinte reconheceu como verídicas. Já quanto aos custos dos imóveis vendidos no mesmo período, embora devidamente intimada a comprová-los, conforme Termo de Intimação nº 01, à fl. 244, a Interessada não logrou fazê-lo.

Da combinação do artigo 49 da Lei nº 8.981/95 com o artigo 24 da Lei nº 9.249/95, verifica-se que, não havendo custo comprovado, em vista de deficiências na escrituração da pessoa jurídica, bem como da falta de apresentação de qualquer documento hábil e capaz de comprová-lo, não haverá custo algum a ser deduzido da receita bruta conhecida e esta será considerada a própria base de cálculo do imposto, ou seja, o valor do lucro arbitrado.

Sem dúvida alguma, o agente fiscal equivocou-se ao elaborar uma planilha intitulada “Apuração do IRPJ e CSLL”, à fl. 246, na qual apurou o lucro arbitrado mediante a aplicação do percentual de 9,6% sobre o valor da receita bruta conhecida.

Entretanto, no próprio texto do Relatório de Auditoria Fiscal, às fls. 247 a 249, o Autuante corrigiu o referido engano, afirmando, literalmente, que: “Não tendo sido apresentado pela empresa qualquer documento comprobatório dos custos dos imóveis alienados, que pudessem ser deduzidos da receita bruta para fins de apuração do lucro arbitrado, conforme o comando do art. 534, esses recebimentos constituem, integralmente, o lucro arbitrado referente ao ano de 2006”.

Nessa mesma linha de raciocínio, o imposto de renda foi calculado, no respectivo Auto de Infração, de fls. 250 a 255, tomando-se as receitas auferidas, registradas na Dimob do ano de 2006, como sendo a receita bruta conhecida e, também, o próprio lucro arbitrado, fazendo incidir sobre este a alíquota de 15% e acrescentando ainda o valor do adicional do imposto, compensando, em seguida, os montantes declarados em DCTF e/ou pagos.

Por fim, vale frisar que não há que se considerar a hipótese de aplicação do disposto no artigo 112 do CTN, como sugere a Impugnante, uma vez que não se vislumbra qualquer dúvida a respeito da interpretação da legislação tributária de regência dada ao caso ora analisado.

Diante do exposto, VOTO por considerar IMPROCEDENTE a impugnação apresentada, mantendo, integralmente, a parcela impugnada do lançamento relativo ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, no valor total de R\$59.893,98 (cinquenta e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e noventa e oito centavos), de acordo com o demonstrativo exibido no início deste voto, acrescido da multa de ofício, no percentual de 75% (setenta e cinco por cento), e de juros de mora.

O acórdão restou assim ementado:

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ**

Ano-calendário: 2006

ARBITRAMENTO DO LUCRO. ESCRITURAÇÃO DEFICIENTE.

A verificação da existência de falhas e deficiências na escrituração a que estava obrigada a pessoa jurídica autoriza o arbitramento do lucro com base na receita bruta conhecida.

LUCRO ARBITRADO. VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS.

As pessoas jurídicas que se dedicarem à venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda terão seus lucros arbitrados deduzindo-se da receita bruta o custo do imóvel, desde que devidamente comprovado.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Irresignada com a decisão, a Recorrente interpôs Recurso Voluntário (fls. 307/315), no qual aduz, em síntese:

- (a) a necessidade de juntada de documentos complementares, essenciais à busca da verdade real, com o intuito de corroborar os valores a serem deduzidos no Imposto de Renda referente ao ano-calendário de 2006.
- (b) que os fundamentos utilizados pelo r. Auditor não encontram qualquer amparo jurídico e contrariam os princípios do informalismo, da boa-fé objetiva, da proteção ao contribuinte e do *in dubio pro contribuinte*, razão pela qual deve ser reformado o acórdão objurgado, com a consequente modificação parcial do lançamento formalizado no Auto de Infração.
- (c) que, no presente caso, optou, em 2006, pelo recolhimento do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica com base no regime do lucro presumido, o qual prevê apuração trimestral e base de cálculo determinada a partir da receita bruta, mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida, observadas as demais disposições previstas no artigo 15 da Lei nº 9.249/1995 e nos artigos 1º e 25, inciso I, da Lei nº 9.430/1996.
- (d) em razão de caso fortuito, os livros fiscais da Recorrente foram extraviados, ocasião em que o r. Auditor Fiscal desconsiderou a receita declarada com base no lucro presumido e adotou o lucro arbitrado, fixando a base de cálculo do

imposto de renda no valor integral constante da DIMOB, interpretando que tal montante corresponderia ao lucro da Recorrente e aplicando sobre ele a alíquota de 15%, o que entende equivocado.

- (e) que a DIMOB (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias), documento obrigatório para determinadas pessoas jurídicas, nos termos da Instrução Normativa nº 1.115, apresenta as operações de alienação realizadas pelas pessoas jurídicas. Todavia, a referida declaração evidencia apenas as receitas ou o faturamento, não contemplando as despesas e os custos relativos aos imóveis ou à própria pessoa jurídica. Assim, sustenta que o r. Auditor aplicou sistemática de apuração semelhante à do lucro real, a qual não se aplica à Recorrente, circunstância que, em seu entendimento, não poderia ser admitida.
- (f) que a base de cálculo para aplicação da alíquota de 15% (quinze por cento) do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, no regime de lucro arbitrado, deveria ser apurada mediante a aplicação do percentual de 9,6% sobre a receita bruta.

É o relatório.

## VOTO

Conselheira **Cristiane Pires McNaughton**, Relatora.

### 1 ADMISSIBILIDADE

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos legais para sua admissibilidade. Portanto, dele conheço.

### 2 MÉRITO

O lançamento de IRPJ foi efetuado com base na sistemática do lucro arbitrado, nos termos do art. 530, inciso II, do RIR/1999, em razão da não apresentação, pela pessoa jurídica — optante pelo lucro presumido e atuante no ramo imobiliário — dos livros e documentos relativos ao ano-calendário de 2006, sob a alegação de extravio, inclusive aqueles aptos a comprovar os custos dos imóveis alienados.

Conforme consta dos autos, a fiscalização apurou a receita bruta com base nas informações constantes da DIMOB apresentada pela própria contribuinte, cujos dados foram por ela expressamente reconhecidos como verídicos, servindo tais valores como base para o arbitramento do lucro.

A decisão de primeira instância manteve integralmente o lançamento, sob o fundamento de que, não tendo a contribuinte comprovado os custos dos imóveis vendidos, não haveria montante a ser deduzido da receita bruta, a qual, por conseguinte, corresponderia à própria base de cálculo do imposto, nos termos da legislação de regência.

No recurso voluntário, a Recorrente não impugna o arbitramento do lucro, limitando sua insurgência à forma de apuração adotada pela fiscalização, sustentando o direito à dedução de custos e despesas vinculados às operações imobiliárias realizadas no período.

A controvérsia, portanto, cinge-se à possibilidade de consideração, nesta fase processual, de documentação apresentada apenas em sede recursal, destinada a comprovar os custos dos imóveis vendidos, para fins de apuração do lucro arbitrado.

## 2.1 ADMISSIBILIDADE DAS PROVAS

A Recorrente trouxe aos autos, em sede recursal, conjunto documental adicional (notas fiscais e outros elementos comprobatórios), afirmando ter empreendido esforço relevante para sua obtenção, diante do alegado extravio da documentação original.

Entendo que tais documentos devem ser admitidos.

Isso porque, no âmbito do processo administrativo fiscal, vigora o princípio da verdade material, que impõe à autoridade julgadora o dever de buscar a correta apuração dos fatos, não se restringindo aos elementos inicialmente constantes dos autos, especialmente quando se trata de prova documental relevante à quantificação do crédito tributário.

Ademais, não se verifica nos autos qualquer indício de má-fé ou intuito protelatório por parte da contribuinte, mas, ao contrário, tentativa de reconstrução documental voltada à demonstração de custos efetivamente incorridos.

Nesse contexto, a admissão da prova também se coaduna com as garantias do contraditório e da ampla defesa, previstas no art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal.

## 2.2 APURAÇÃO DO LUCRO ARBITRADO NO SETOR IMOBILIÁRIO

No mérito, cumpre destacar que o art. 49 da Lei nº 8.981/95 estabelece regra específica aplicável às pessoas jurídicas que atuam na atividade imobiliária, segundo a qual o lucro arbitrado será apurado mediante a dedução, da receita bruta, do custo do imóvel, desde que devidamente comprovado.

A leitura conjugada desse dispositivo com o art. 24 da Lei nº 9.249/95 evidencia que a dedução de custos está condicionada à sua comprovação por meio de documentação hábil e idônea, não sendo suficiente a mera alegação ou a apresentação de elementos genéricos ou desvinculados das operações realizadas.

No caso concreto, a ausência inicial de comprovação dos custos legitimou, de forma adequada, a apuração do lucro arbitrado com base na totalidade da receita bruta.

Em sede recursal, a Recorrente trouxe novos documentos com o objetivo de demonstrar a existência de despesas relacionadas aos imóveis alienados. Todavia, a análise do conjunto probatório revela sua manifesta insuficiência e inadequação.

Com efeito, constam dos autos: (i) acordo celebrado com concessionária de energia elétrica, sem data e desacompanhado de documentação fiscal; (ii) contrato de prestação de serviços firmado com outra pessoa jurídica, igualmente desprovido de suporte fiscal; (iii) planilhas de fluxo de caixa, desprovidas de qualquer lastro documental, as quais não possuem aptidão probatória; (iv) planilhas indicativas de supostos pagamentos, acompanhadas de documentos fiscais que, em grande parte, referem-se a despesas ordinárias — tais como alimentação, transporte, telefonia e encargos condominiais — que, por sua natureza, não se incorporam ao custo das unidades imobiliárias; (v) notas fiscais relativas à aquisição de bens de uso geral, igualmente estranhos à formação do custo dos imóveis; e (vi) documentos referentes à aquisição de materiais de construção, sem qualquer demonstração de vinculação com os imóveis efetivamente alienados no ano-calendário de 2006.

Ressalte-se, ainda, a total ausência de conciliação entre os documentos apresentados e as operações de venda realizadas, limitando-se a Recorrente a juntar documentos de forma dispersa, sem demonstrar o nexo causal entre os dispêndios alegados e os imóveis comercializados.

Diante desse contexto, conclui-se que os elementos trazidos aos autos não se mostram aptos a comprovar, de maneira idônea, a efetiva incorrência e vinculação dos custos alegados às operações imobiliárias realizadas.

Ademais, a alegação de existência de decisão judicial que teria reconhecido a nulidade de atos praticados por ex-funcionários não foi devidamente correlacionada com os fatos objeto da presente autuação, carecendo, portanto, de relevância para a solução da controvérsia.

Assim, remanescendo não comprovadas os custos alegados, impõe-se a manutenção integral da decisão recorrida

---

### 3 DISPOSITIVO

---

Por todo o exposto, voto em negar provimento ao Recurso Voluntário.

*Assinado Digitalmente*

**Cristiane Pires McNaughton**