



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

Processo nº : 13839.002485/2001-54  
Recurso nº : 128.358  
Acórdão nº : 204-00.632

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| <b>MINISTÉRIO DA FAZENDA</b>         |              |
| Segundo Conselho de Contribuintes    |              |
| Publicado no Diário Oficial da União |              |
| De                                   | 21 / 08 / 06 |
| VISTO                                |              |

2ª CC-MF  
Fl. \_\_\_\_\_

Recorrente : CRISTAL MELHORAMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.  
Recorrida : DRJ em Campinas-SP

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2ª CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRASILIA 29/12/05       |
|                         |
| VISTO                   |

**PIS. BASE DE CÁLCULO. ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.** Constitui base de cálculo da contribuição, nos casos de incorporação imobiliária, o valor total da unidade autônoma transacionada.

**NORMAIS PROCESSUAIS. ÔNUS DA PROVA.** Cabe à recorrente o dever de provar a alegação de que não executou a construção vinculada à incorporação promovida, mormente quando a alegação é desmentida pelos seus próprios assentamentos contábeis e documentos comerciais juntados aos autos.

**Recurso negado.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por CRISTAL MELHORAMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM os Membros da Quarta Câmara do Segundo Conselho de Contribuintes, **por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.**

Sala das Sessões, em 19 de outubro de 2005.

Henrique Pinheiro Torres  
Presidente

Júlio César Alves Ramos  
Relator

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Jorge Freire, Flávio de Sá Munhoz, Nayra Bastos Manatta, Rodrigo Bernardes de Carvalho, Sandra Barbon Lewis e Adriene Maria de Miranda.



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

Processo nº : 13839.002485/2001-54  
Recurso nº : 128.358  
Acórdão nº : 204-00.632

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2º CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRASÍLIA 29/12/05       |
|                         |
| VISTO                   |

2º CC-MF  
Fl.

Recorrente : CRISTAL MELHORAMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

## RELATÓRIO

Por bem descrever os fatos de que trata o processo, adoto o voto da decisão recorrida que passo a transcrever.

*Trata-se de auto de infração lavrado contra a contribuinte em epígrafe (fls. 182/187), ciência em 17/12/2001, relativo à falta de recolhimento da contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, no período de janeiro/1999 a dezembro/2000, no montante de R\$ 22.228,51, em razão de divergências apuradas pelo auditor fiscal entre os valores declarados e os valores escriturados.*

*2. Inconformada com o procedimento fiscal, a interessada interpôs impugnação, em 16/01/2002, às fls. 190/194, na qual argumenta, em síntese e fundamentalmente, que:*

*2.1. em face das divergências constatadas nos anos-calendário 1999 e 2000 referentes ao PIS e à Cofins, determinou a elaboração de minuciosa análise do contrato firmado com a Caixa Econômica Federal e com os condôminos do Edifício Begônias, bloco 1, do Residencial Chácara das Flores II. Nessa análise, foi constatada a existência de erros contábeis decorrentes da incorreta interpretação do contrato, em especial quanto às condições da construção (por administração), ou seja, trata-se de obrigação exclusiva dos condôminos e não da impugnante, considerando que essa empresa é simples administradora e não proprietária do projeto edificado;*

*2.2. é relevante prestar os seguintes esclarecimentos:*

*2.2.1. promoveu a incorporação do empreendimento imobiliário para a construção do Edifício Begônias acima referido;*

*2.2.2. é apenas a organizadora e a interveniente construtora-fiadora. Portanto, no cumprimento de suas obrigações contratuais cumpria-lhe vender as frações ideais do terreno e administrar a construção das unidades condominiais (construção por administração). Os compradores das unidades condominiais é que são os responsáveis pela construção;*

*2.2.3. a administração do empreendimento compreende a contratação de empresa construtora, demais prestadoras de mão de obra e aquisição de todos os materiais de construção;*

*2.3. o que ocorreu foi que todas as unidades condominiais foram contabilizadas como se a impugnante, além de organizadora e interveniente, fosse a proprietária do empreendimento. Os valores pagos pelos condôminos e aqueles liberados pela Caixa Econômica Federal foram considerados receitas e todos os contratos firmados com a autuada, prestação de serviços, mais as aquisições de mercadorias foram considerados custos. No entanto, o regime de construção foi por administração razão pela qual a empresa não dispunha de unidade condominiais para vendê-las. Portanto, o total das vendas (inexistentes) foi considerado receita (faturamento) incidindo sobre esse montante as contribuições da Cofins e do PIS;*

*2.4. apenas os valores referentes às prestações de serviços pela impugnante estavam sujeitos aos impostos e contribuições, cuja base de cálculo é muito inferior ao faturamento indevidamente considerado. Assim, é inconteste que não houve*



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2º CC |            |
| CONFERE COM             | O ORIGINAL |
| BRÁSILIA 29             | 12, 05     |
| VISTO                   |            |

|          |
|----------|
| 2º CC-MF |
| Fl.      |

Processo nº : 13839.002485/2001-54  
Recurso nº : 128.358  
Acórdão nº : 204-00.632

*recolhimentos a menor do PIS, devendo ser apurado o valor do crédito da empresa para compensá-lo oportunamente;*

*2.5. os custos dos serviços prestados pela construtora, pelos demais prestadores de serviço, as aquisições de mercadorias e as despesas de administração da construção são suportadas pelos condôminos. As parcelas liberadas pela Caixa Econômica Federal foram repassadas para a autuada a fim de serem efetuados os pagamentos dos custos e das despesas. Como se pode observar, não representavam créditos da empresa, mas sim valores pertencentes a terceiros (os condôminos).*

*3. Ao final, a impugnante requer que seja determinado o sobrestamento deste processo administrativo e concedido o prazo de cento e vinte dias para serem tomadas as providências necessárias às correções dos erros contábeis acima mencionados, sendo, então, reexaminada sua escrituração, a fim de ser ou não homologados os lançamentos decorrentes da correção contábil correspondentes aos anos-calendário 1998, 1999, 2000 e 2001.*

Julgado em 11 de setembro de 2003, foi o lançamento considerado procedente nos termos do voto do relator, em decisão da DRJ em Capinas - SP assim ementada:

*Assunto: Contribuição para o PIS/Pasep*

*Período de apuração: 01/01/1999 a 31/12/2000*

*Ementa: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, BASE DE CÁLCULO. Na apuração da base de cálculo do PIS, a incorporadora imobiliária deve computar todos os valores relativos às unidades vendidas.*

*Lançamento Procedente*

Irresignada com esta decisão, recorre a empresa a este Colegiado, ratificando os argumentos já aduzidos na impugnação que convergem na direção de que apenas deveria reconhecer como receita os valores relativos à venda das frações ideais de terreno.

É o relatório.

*[Assinatura]* 3



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

Processo nº : 13839.002485/2001-54  
Recurso nº : 128.358  
Acórdão nº : 204-00.632

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2º CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRASILIA 29/12/05       |

2º CC-MF  
Fl.

VOTO DO CONSELHEIRO-RELATOR  
JÚLIO CÉSAR ALVES RAMOS

Estando revestido de todas as formalidades legais, tomo conhecimento do recurso interposto.

Como anotado na r. decisão, a polêmica centra-se nos conceitos de incorporação imobiliária e construção por administração, dos quais decorre a correta apuração das receitas da entidade autuada. Embora o auto de infração não o descreva, o lançamento parte da premissa de que a empresa autuada vendeu unidades autônomas de um empreendimento residencial, registrando como receitas suas os valores integrais das vendas promovidas; assim concluiu a autuante em face dos registros contábeis da própria empresa, destoantes daquilo que ela declarou em suas DCTF. Ao contrário, afirma a recorrente ter promovido apenas a venda das frações ideais de terreno, sem, porém, ser possuidora dos apartamentos entregues aos compradores. Segundo ela, a construção do prédio foi promovida pelos próprios compradores, para o que tomaram um financiamento junto à Caixa Econômica Federal e contaram com a interveniência da autuada, que atuou apenas como administradora da construção, executada por outra empresa.

A solução da matéria há de ser buscada nas disposições da Lei nº 4.591/64, a qual estabelece os conceitos legais de incorporação imobiliária e aborda ainda as modalidades de construção, por empreitada e por administração. A seguir transcrevem-se os artigos mais elucidativos.

Em seus art. 28, 29 e 30 cuida da incorporação:

*Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.*

*Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.*

*Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.*

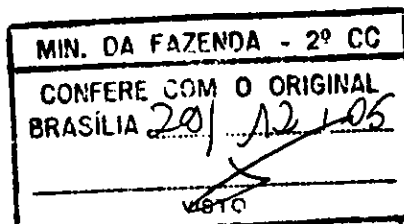
*Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.*

124



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

Processo nº : 13839.002485/2001-54  
Recurso nº : 128.358  
Acórdão nº : 204-00.632



2º CC-MF  
FL.

*Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.*

Claro está que a atividade de incorporação está vinculada a uma obra de construção. O que se negocia não é simplesmente uma fração de terreno, mas uma unidade autônoma de um empreendimento, que já pode estar em construção, totalmente concluído ou ainda por se iniciar. Essa construção, como se verá, pode ser executada pelo próprio incorporador ou por terceiros.

Mais adiante, cuida a mesma lei especificamente da construção:

*Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (**VETADO**), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.*

*§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;*

*§ 2º Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.*

O exame dos documentos acostados aos autos, à luz das disposições legais mencionadas, não deixa dúvidas de que não assiste razão à recorrente. Senão vejamos:

Com efeito, deles deflui com clareza que a empresa empreendeu a incorporação de um edifício de imóveis em terreno de sua propriedade, promovendo a venda de unidades autônomas desse edifício vinculadas às frações ideais do terreno. Para que pudessem realizar a aquisição dessas unidades, os adquirentes contrataram junto à CEF, com a interveniência da incorporadora/construtora, financiamento imobiliário com recursos do FGTS. Nos contratos para tal firmados expressamente consta como interveniente construtora a atuada, bem como ali se consigna ser a construção pelo regime de empreitada global.

Diversamente do que afirma a recorrente, portanto, foi ela sim responsável pela execução da construção conforme expressamente consta nos contratos juntados aos autos. Além disso, e também em oposição ao que afirma em seu recurso, essa construção foi contratada sob o regime de empreitada global e não por administração. Aliás, fosse esta a hipótese, deveria a atuada apresentar o contrato por ela firmado com a efetiva executante da construção, que discriminasse, inclusive, a comissão que lhe caberia como administradora da obra, o que não fez.

Consoante permissivo do art. 48 da Lei nº 4.591/64 o contrato firmado com os adquirentes, para a venda das unidades, identificou apenas o valor da fração ideal do terreno, segregando, provavelmente em outro contrato, este não juntado aos autos, o valor da construção. Não cabe dúvida, porém, de que este segundo valor foi igualmente repassado à própria atuada, responsável que era ela pela construção do empreendimento.

Dessarte, cabia-lhe sim contabilizar como receita o valor global da unidade imobiliária vendida, como acertadamente o fez; é sobre esta receita que incide a contribuição guerreada. Cediço que a contabilidade faz prova contra a empresa, cabendo-lhe o ônus de provar os equívocos eventualmente cometidos em sua elaboração. A empresa não trouxe aos autos qualquer elemento que corroborasse as suas alegações de que apenas teria recebido o valor das

125



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2º CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRASILIA 20/12/05       |

2º CC-MF  
Fl.

Processo nº : 13839.002485/2001-54

Recurso nº : 128.358

Acórdão nº : 204-00.632

frações ideais de terreno acrescido de pequena comissão pelo serviço de administração da obra. Pelo contrário, os elementos juntados pela fiscalização e por ela mesma conduzem à conclusão oposta.

Por todo o exposto, voto por negar provimento ao recurso interposto.

É como voto.

Sala das Sessões, em 19 de outubro de 2005.

  
JÚLIO CÉSAR ALVES RAMOS //