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

| | |
|---|---|
| **PROCESSO** | **14041.000305/2009-96** |
| **ACÓRDÃO** | 9202-011.297 – CSRF/2ª TURMA |
| **SESSÃO DE** | 21 de maio de 2024 |
| **RECURSO** | ESPECIAL DO CONTRIBUINTE |
| **RECORRENTE** | EMPLAVI REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA |
| **RECORRIDA** | FAZENDA NACIONAL |

**Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias**

Período de apuração: 01/01/2004 a 31/12/2007

RECURSO ESPECIAL DO SUJEITO PASSIVO. RESPONSABILIDADE IMOBILIÁRIA. COMISSÃO CORRETORES. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. SIMILITUDE FÁTICA. INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE DA LEI TRIBUTÁRIA.

Merece ser conhecido o recurso especial interposto contra acórdão que, em situação fática similar, conferir à legislação tributária interpretação divergente da que lhe tenha dado outra Câmara, Turma de Câmara, Turma Especial, Turma Extraordinária ou a própria Câmara Superior de Recursos Fiscais, observados os demais requisitos previstos nos arts. 118 e 119 do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria MF nº 1.634, de 21 de dezembro de 2023.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS. PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO AOS CORRETORES. INCIDÊNCIA DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS.

Incidem contribuições sociais previdenciárias sobre a comissão percebida pelos corretores de imóveis autônomos, pelos serviços de intermediação prestados à imobiliária.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em conhecer do Recurso Especial do Contribuinte, e no mérito, negar-lhe provimento.

*(documento assinado digitalmente)*

*Regis Xavier Holanda - Presidente*

DOCUMENTO VALIDADO

*(documento assinado digitalmente)*

*Ludmila Mara Monteiro de Oliveira – Relatora*

*Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Maurício Nogueira Righetti, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Sheila Aires Cartaxo Gomes, Leonam Rocha de Medeiros, Mario Hermes Soares Campos, Fernanda Melo Leal, Ludmila Mara Monteiro de Oliveira e Regis Xavier Holanda (Presidente).*

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de recurso especial interposto por EMPLAVI REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA. em face do acórdão de nº 2201-009.036, proferido pela Primeira Turma Ordinária da Segunda Câmara desta Segunda Seção de Julgamento deste eg. Conselho que, por unanimidade de votos, deu provimento parcial ao seu recurso voluntário para excluir do lançamento os valores pagos a título de vale-transporte, bem como determinar fosse a penalidade calculada a partir da retroatividade benigna do disposto na Lei nº 11.941/09.

Colaciono, por oportuno, a ementa do objurgado acórdão e seu respectivo dispositivo:

> ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS
> Período de apuração: 01/01/2004 a 31/12/2007
> VALE TRANSPORTE. PAGAMENTO EM DINHEIRO. NATUREZA INDENIZATÓRIA. Conforme entendimento sumulado deste Tribunal, a contribuição social previdenciária não incide sobre valores pagos a título de vale-transporte, mesmo que em pecúnia (Súmula CARF nº 89).
> CORRETORES AUTÔNOMOS. CONSTATAÇÃO DE SIMULAÇÃO MEDIANTE CONTRATO COM EMPRESA. PRIMAZIA DA REALIDADE. POSSIBILIDADE. Constatada de forma contundente, e mediante vasto conjunto probatório, a existência de prestação de serviço diretamente por corretores autônomos à contribuinte, é possível afastar os contratos firmados com pessoas jurídicas para promoção dos serviços de vendas de imóveis (por revestir-se de ato simulado) em razão do Princípio da Primazia da Realidade.
> Verificado que os corretores atuavam em nome a RECORRENTE e não detinham a autonomia própria, o pagamento de comissões e brindes a eles destinados é base de cálculo da contribuição previdenciária devida pela empresa.
> MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO PRINCIPAL E ACESSÓRIA. APLICAÇÃO DA MULTA MAIS FAVORÁVEL. RETROATIVIDADE BENIGNA. MANIFESTAÇÃO DA PGFN.

DOCUMENTO VALIDADO

Original

Em manifestação incluída em Lista de Dispensa de Contestar e Recorrer dada a jurisprudência pacífica do STJ, a PGFN entende que a multa do art. 35-A somente pode ser aplicada aos fatos geradores após a vigência da MP 449/2008, não podendo a mesma retroagir para fins de comparação da retroatividade benigna.

Com isso, na aplicação da retroatividade benigna, a multa exigida com base nos dispositivos da Lei nº 8.212/91 anteriores à alteração legislativa promovida pela Lei no 11.941/09 deverá ser comparada, de forma segregada, entre as multas de mora previstas na antiga e na nova redação do art. 35 da lei 8.212/91. Já em relação à multa por descumprimento de obrigação acessória a que alude os §§ 4º e 5º do art. 32 da Lei 8.212/91, para fins de aplicação da norma mais benéfica, esta deverá ser comparada com o que seria devida a partir do art. 32- A da mesma Lei 8.212/91. (f. 164/165). – *vide* f. 164/165.

**Dispositivo:** Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso voluntário para exonerar o crédito tributário incidente sobre o valor do vale transporte pago em pecúnia e, ainda, para determinar a aplicação da retroatividade benigna a partir da comparação das multas de mora e por descumprimento de obrigação acessória (CFL 68), de forma individualizada, com aquelas previstas, respectivamente, nos art. 35 e 32-A da Lei 8.212/91, com a redação dada pela Lei 11.941/09. (f. 165)

Cientificada, apresentou o recurso especial (f. 200/2014) suscitando haver divergência interpretativa quanto às seguintes matérias:

**Nº 01:** Incidência das contribuições previdenciárias sobre os pagamentos a título de brindes. Ilegalidade e inconstitucionalidade. Ausência de habitualidade e comprovação de retribuição pelo trabalho. Decisão definitiva do STF afetada pela Repercussão Geral (Tema nº 20).

**Nº 02:** Incidência das contribuições previdenciárias sobre os pagamentos às pessoas jurídicas consideradas pela fiscalização como trabalhadores autônomos.

Às f. 274/278 acostado o despacho de admissibilidade, "da[ndo] seguimento parcial ao Recurso Especial, interposto pelo Contribuinte, para rediscussão da matéria incidência de Contribuições Previdenciárias sobre remunerações pagas aos corretores autônomos."

A recorrida apresentou contrarrazões (f. 353/365) pedindo a manutenção da decisão recorrida, sem se insurgir quanto ao conhecimento do recurso especial.

É o relatório.

## VOTO

Conselheira Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Relatora.

DOCUMENTO VALIDADO

Original

O recurso é tempestivo, razão pela qual passo aferir o preenchimento dos demais pressupostos de admissibilidade.

Tanto no acórdão recorrido quanto no único paradigma indicado de nº 2403-002.285 descortinada **uma mesma situação**: corretores autônomos que recebem dos compradores de imóveis valores referentes à comissão pela intermediação da venda. Em que pese diante de fatos análogos, as **conclusões foram diversas**: enquanto no recorrido firmada a responsabilidade das imobiliárias pelo recolhimento de contribuições sobre os pagamentos efetuados pelos adquirentes dos imóveis diretamente aos corretores; no paradigma, em sentido oposto, elidida tal responsabilidade.

De forma abstrusa, dito no acórdão paradigma que

> [n]o item 59 do laborioso Relatório Fiscal de fls.35 a 72, a Autoridade autuante afirma que a Recorrente PAGOU DE FORMA INDIRETA as remunerações a título de comissão de venda a corretores de imóveis autônomos e exortou o comando do art. 123 do Código Tributário Nacional – CTN ressalte-se não colacionado no Relatório de Fundamentos Legais para justificar que – "por similaridade" – o contribuinte tentara modificar a definição legal de sujeito passivo , grifos de minha autoria, *verbis*:
>
> (...)
>
> Relevante destacar que as convenções em apreço, além de traduzirem pacto inserido na esfera cível, não restaram formalmente traduzidas entre as partes razão pela qual não se observa documentos colacionados que efetivamente o comprove . Aduz que admitindo se que tenham sido levados à termo, os pactos transcorridos no campo das responsabilidades cíveis, redefinido a obrigação do vendedor para pagar as comissões aos corretores e transferindo-a para os compradores, estes ao efetuarem os pagamentos, mesmo sob alguma espécie de, tácita e explicitamente anuíram o procedimento.
>
> Nos termos trazidos à colação, as convenções entre os vendedores e compradores de imóveis, não se fizeram ocultas denotando que não pretenderam esconder os fatos geradores. Não houve portanto simulação.
>
> É cediço que dolo é a condução de conduta consciente e deliberada com o intuito de se cometer ato criminoso.
>
> O emprego da astúcia ou artifício para enganar e prejudicar alguém é fraude; máfé; logro.
>
> **As convenções praticadas às claras com a anuência dos compradores e ainda exibidas ao fisco, não fazem vislumbrar a existência de dolo, fraude ou simulação.**
>
> **Quanto ao pagamento de comissões aos corretores, essas podem ferir direitos das partes previstos na esfera cível sendo facultado àquele que se sentir " lesado " interpor ação para reparos descabendo tutela do Estado posto que de iniciativa PRIVADA**.
>
> O pacto entre as partes, vendedores/compradores/corretores, não revela reunião com intuito de em conluio praticar procedimento criminoso. Ao

DOCUMENTO VALIDADO

> contrário do que afirma Autoridade autuante, o acordo não modifica a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária .
>
> Ao assumir o ônus pelo pagamento das comissões aos corretores, na verdade, **os compradores tomaram assento no pólo passivo da obrigação de descontar as incidências sobre os segurados e recolhêlas aos cofres públicos juntamente com as respectivas partes patronais sem a necessidade de declarar em GFIP**.

Depreende-se, portanto, que chancelada uma suposta alteração do passivo, ao argumento de que as convenções foram "praticadas às claras"; ao passo que no *decisium* recorrido pontuado que

> [o] fato de haver um suposto contrato com pessoa jurídica para intermediação de vendas de imóveis, com notas emitidas por tais PJs, não tem o condão de afastar as obrigações tributárias, caso se entenda na espécie que houve prestação de serviços diretamente dos corretores à RECORRENTE, isto porque diante da dicção do art. 123 do CTN a responsabilidade tributária não pode ser transferida por convenções particulares (...) – f. 178.

**Conheço do recurso do sujeito passivo, presentes os pressupostos de admissibilidade.**

Da leitura do acórdão recorrido extrai-se que a transferência aos compradores do pagamento da remuneração pela intermediação imobiliária consistiu em artifício utilizado pelo sujeito passivo para elidir da tributação incidente sobre tais pagamentos. Noutro giro, de acordo com o entendimento declinado no acórdão paradigma, os contratos seriam válidos, o que culminou com o acolhimento das preliminares de nulidade da autuação.

Deveras, como já esposado, o col. STJ, no tema de nº 938, decidiu pela "[v]alidade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem."

Entretanto, com a devida vênia, a validade da transferência do pagamento da comissão ao adquirente do imóvel é inapto afastar a modificação da responsabilidade tributária, comprovada a existência de prestação de serviço dos corretores às imobiliárias, por força do disposto no art. 123 do CTN.

Mister aclarar que "a circunstância da atribuição do pagamento da comissão ao corretor ter sido repassada ao adquirente do imóvel não desnatura a prestação remunerada de serviços, que é o fato gerador das contribuições lançadas, cabendo-nos em relação a tal fato debruçarmo-nos sobre a configuração operacional adotada nos negócios sobre os quais recaiu a apuração fiscal." (**CARF.** Acórdão 9202-009.659, Redator Designado Mário Pereira de Pinho Filho, sessão de 28 de julho de 2021).

Do relatório e do voto do acórdão recorrido explicitada a seguinte situação:

> Nos itens 41 e 42 do Relatório Fiscal, a autoridade lançadora trata acerca das informações levantadas por meio de entrevista com dois empregados da RECORRENTE (fls. 18/19),

DOCUMENTO VALIDADO

Original

constatando evidencias que **havia "vinculação direta entre o corretor e a empresa, pois o processo de vendas tem início com o Pedido de Reserva e Proposta de Compra, formulado pelo interessado com a intermediação do corretor da empresa; os corretores são selecionados e treinados pela empresa; estão sujeitos a um plano de metas previamente estabelecido pela empresa; as comissões e a premiação são definidas pelo Presidente da empresa; os trabalhos de vendas são coordenados e supervisionados diretamente pela empresa; todo suporte operacional é prestado pela empresa; e a Gerência de RH possui o cadastro de todos os corretores**" (fl. 19).

**A RECORRENTE foi intimada a apresentar a relação dos corretores de imóveis que lhes prestam serviços e, em resposta, afirmou que tais serviços são prestados por pessoas jurídicas contratadas e, assim, não possui ingerência sobre as mesmas**.

Com isso, a autoridade fiscal concentrou sua análise no Pedido de Reserva e Proposta de Compra, documento que inicia o processo de vendas no âmbito da empresa (conforme descrito nos itens 48 e 49 do Relatório Fiscal – fl. 20). Considerando que tal documento constitui a base de informação para o lançamento contábil, entendeu que eles deveriam permanecer arquivados na empresa em razão da determinação legal prevista no § 11 do Art. 32 da Lei 8.212/91 e, assim, intimou a RECORRENTE para apresentar tais documentos relativos ao período fiscalizado.

**Contudo, a contribuinte informou que não teria condições de fornecer os documentos e esclareceu que se tratavam de "documentos precários que se tornam insubsistentes com a celebração do contrato de promessa de compra e venda"**. Assim, afirmou que tal documento era descartado após a celebração do contrato de compra e venda.

A autoridade fiscal, então, argumentou o seguinte (fl. 21):

> 53. De fato, o contrato de promessa de compra e venda incorpora as informações da proposta de compra, com exceção daquelas relacionadas com o corretor responsável pela venda, mas a empresa argumentar de que a proposta de compra é um documento precário e é descartado após a assinatura do contrato é uma informação, no mínimo, equivocada, pois, conforme se relatou acima, a proposta de compra é o documento base para o registro contábil da venda, o qual antecede a assinatura do contrato, e esse documento, uma vez contabilizado, a empresa está obrigada, segundo a previsão legal cima citada, a mantê-lo em arquivo à disposição da fiscalização, até que ocorra a prescrição relativa aos créditos decorrentes das operações a que se refiram.
>
> 54. **O argumento da empresa evidencia claramente a sua intenção de dificultar o trabalho da auditoria-fiscal bem como de não apresentar a proposta de compra, pois este documento constitui prova material de que a corretagem de imóvel é realizada por corretor autônomo (pessoa física) vinculado diretamente à EMPLAVI e não por empresa eventualmente contratada, conforme respondeu à intimação formulada pela auditoria fiscal.**

Posteriormente, a RECORRENTE foi intimada a apresentar as "Pastas dos Empreendimentos" vinculados às matrículas CEI objeto da fiscalização, além dos contratos de prestação de serviços firmados com pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas, para a promoção de vendas de imóveis. Em resposta, a RECORRENTE afirmou que (fl. 21):

> 57. **Em data de 07/11/2008, a empresa manifestou-se em relação às pastas dos empreendimentos informando que "as pastas contendo os documentos dos empreendimentos poderão ser examinadas na sede da empresa, bastando apenas que se agende, previamente, a data e o horário. Vale destacar que não será possível disponibilizar cópia dos documentos. Pois, como os contratos de promessa de compra e venda contêm dados privativos, não podendo ser reproduzidos sem autorização dos seus signatários ".**
>
> **58. No que se refere ao item para apresentação dos contratos para promoção dos serviços de vendas de imóveis, a empresa esclareceu que esses serviços "são prestados sem que tenha sido firmado qualquer contrato escrito com as empresas. Assim, não será possível atender a essa solicitação específica".**

Assim, afirmou a autoridade fiscal que colocações do contribuinte representam claramente uma inversão de valores por parte deste e a sua disposição em criar dificuldades à execução dos trabalhos da auditoria-fiscal, conforme narrado nos itens 59 a 63 do Relatório Fiscal (fls. 21/23). Desta feita, foi lavrado o competente Termo de Retenção para busca dos documentos, procedimento exposto nos itens 66 a 70 do Relatório Fiscal (fl. 24).

A fiscalização focou seus trabalhos nos Pedidos de Reserva e Proposta de Compras. Para fins de consulta, tais documentos encontram-se disponíveis nos Anexos 2 (obtidos da EMPLAVI) e 3

DOCUMENTO VALIDADO

Original

(obtidos de clientes da EMPLAVI), organizados sequencialmente e, quando possível, na seguinte ordem: 1) Pedido de Reserva e Proposta de Compra; 2) Controle de Andamento de Proposta/Contrato; 3) Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda; 4) Outros documentos.

A fiscalização constatou que toda a documentação inerente à operação de venda de imóvel é arquivada na pasta do respectivo empreendimento, inclusive o documento que dá início ao processo, ou seja, o Pedido de Reserva e Proposta de Compra.

Desta forma, **afirma a fiscalização que o procedimento de retenção de documentos deixou evidente a intenção da empresa em criar dificuldades ao desenvolvimento dos trabalhos da auditoria fiscal, por meio das seguintes ações: faltar com a verdade nos seus esclarecimentos; ocultar documentos de interesse da fiscalização; dificultar os trabalhos da fiscalização durante a seleção de documentos para reprodução de cópias xerográficas; tentar impor regras para a fiscalização em suas necessidades de contato direto com empregados da empresa e acesso aos setores de trabalho; não disponibilizar todos os documentos constantes do Termo de Intimação Fiscal, conforme especificados nos Termo de Retenção de Documentos n° 0022008-emplavi (Anexo l).**

Além da análise de documentos retidos, a fiscalização realizou diligências perante pessoas físicas clientes da RECORRENTE, tendo constatado o seguinte (fl. 27):

> 85. Os contribuintes que atenderam à intimação, conforme consta dos Termos de Atendimento à Intimação Para Apresentação de Documentos e Esclarecimentos de Interesse da Receita Federal do Brasil (Anexo 4), foram unânimes na afirmação de que o imóvel objeto da intimação fora adquirido diretamente da EMPLAVI; e **o corretor, responsável pela venda, identificou-se como representante da EMPLAVI.** Os contribuintes intimados, além dos documentos solicitados pela auditoria fiscal exibiram outros documentos que julgaram importantes ao esclarecimento da questão, tais como: escritura do imóvel, planilha financeira do pagamento, notas promissórias devidamente quitadas, cartão de visita utilizado pelo corretor para a sua identificação, entre outros. **Nesse sentido, vale observar que o cartão de visita entregue pelo corretor contêm a logomarca e o nome da EMPLAVI (Anexo 04 - fls. 86).**

Também foram efetuadas diligências perante as pessoas jurídicas prestadoras de serviços de corretagem de imóveis, supostamente contratadas pela RECORRENTE, tendo concluído o seguinte (fls. 28/29):

> 94. Com base nas propostas de compras encontradas nas pastas dos empreendimentos constantes dos arquivos da EMPLAVI e aquelas obtidas das pessoas físicas por meio de diligência fiscal, as informações foram organizadas e digitadas em planilha eletrônica para possibilitar o cruzamento de informações entre o corretor autônomo identificado nas referidas propostas de compras e aquele informado pelas empresas supostamente contratadas pela EMPLAVI, para a prestação de serviços de corretagem de imóveis. O resultado do trabalho de cruzamento dessas informações mostrou claramente que a informação prestada pelas três empresas sob comento não procede, ou seja, **os responsáveis por essas empresas faltaram com a verdade ao assumir a autoria da venda dos imóveis, pois o verdadeiro autor está identificado nas referidas propostas de compra, conforme visualiza a Planilha apresentada ao final deste capítulo.**
>
> (...)
>
> 96. **Analisando o primeiro caso lançado na planilha, verifica-se que a empresa G&C Empreendimentos emitiu em 17/10/2006, a nota fiscal n° 39, referente à venda da unidade 320, do bloco B, do edifício Mont Serrat Studios, e informou que a venda desse imóvel foi realizada pelo sócio da empresa, senhor Cleomar Alves dos Santos Guimarães, CPF n° 599.134.791-34 e CRECI-DF n° 8580.**
>
> **97. Acontece que, segundo informação prestada pelo adquirente do imóvel, senhor Adão José Ferreira Barros, em atendimento à intimação da auditoria fiscal, a venda da referida unidade foi realizada pelo corretor autônomo, senhor Aloísio de Melo Júnior, CRECI-DF n° 5998, conforme consta do Pedido de Reserva e Proposta de Compra n° 8510, e não pelo sócio da empresa G&C Empreendimentos Imobiliários citado no item anterior. O adquirente declarou, também, que o corretor responsável pela venda apresentou-se como corretor da EMPLAVI (Anexo 4 - fls. 2 a 6). Em consulta a GFIP desta empresa constante dos bancos de dados da Previdência Social, verificou-se que a G&C Empreendimentos lmobilliários não possui empregados nem**

DOCUMENTO VALIDADO

Original

> **trabalhadores autônomos declarados, o que corrobora a declaração do proprietário do imóvel.**
>
> 98. Portanto, com base no citado exemplo e diante da incoerência de informação entre a prestada pela suposta empresa de prestação de serviço e a constante da Proposta de Compra, como também a declarada pelo adquirente do imóvel, pode-se concluir, com segurança, que a empresa G&C Empreendimentos Imobiliários faltou com a verdade, pois a proposta de compra é o documento que inicia o processo de venda e fonte de informação para contabilização da operação realizada e, como tal, é subscrita pelo proponente comprador e pelo corretor autor da venda (Anexo 3 - fls. 2).

Além do exemplo acima, a autoridade lançadora narrou situação semelhante relacionada às outras empresas de corretagem (itens 99 a 102), concluindo que todas as empresas faltaram com a verdade em suas declarações.

(...)

Ao final do Relatório Fiscal, a autoridade lançadora explica de forma sintética a situação ora abordada envolvendo a investigação de contratação de corretores autônomos:

> 107. No que tange ao pagamento de comissão aos corretores autônomos, diante de todo o exposto e dos documentos apurados pela auditoria fiscal (Anexos 01 a 10), **verifica-se claramente que a EMPLAVI se utilizou de simulação, que é uma forma de evasão fiscal, com o propósito de livrar-se dos encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes dos serviços de corretagem de imóveis a ela prestados, conforme ficou comprovado ao longo deste Relatório Fiscal.**
>
> **108. A comercialização do seu principal produto - IMÓVEL - está a cargo de corretores autônomos, devidamente recrutados, selecionados, treinados, supervisionados, avaliados, remunerados, premiados e controlados pela EMPLAVI. Assim como, todo o apoio operacional necessário também é disponibilizado pela empresa, sem qualquer interveniência de terceiros: instalações físicas (sede da empresa na 515 Sul ou nos estandes de vendas da EMPLAVI localizados em diversos pontos do Distrito Federal), cartões de visita, material promocional, correio eletrônico, distribuição de brindes, supervisão dos trabalhos, reuniões de motivação etc..**
>
> **109. Diante disso, é falso o argumento apresentado pela empresa no documento datado de 8/9/2008, em resposta à intimação da auditoria fiscal, de que os serviços de corretagem de imóveis são prestados por pessoas jurídicas eventualmente contratadas** (Anexo 1 - fls. 69 e 70). **Acrescente-se a este fato a constatação deque as características estruturais e de funcionamento das três empresas diligenciadas, são incompatíveis com o nível de organização e padrão de qualidade conquistado pela EMPLAVI. São microempresas, duas delas instaladas em endereços residenciais, provavelmente no mesmo local onde reside o seu sócio majoritário; não possuem empregados nem trabalhadores autônomos declarados em GFIP; não costumam contabilizar suas operações em livros diário e razão; não cumprem regularmente com suas obrigações tributária e fiscal; não contam com uma estrutura mínima de organização; enfim, existem apenas para viabilizar a exigência da EMPLAVI de que o pagamento de comissão pela venda de imóvel da empresa tem que estar acobertado por nota fiscal.**
>
> 110. O ato da EMPLAVI de tentar enganar o fisco adotando uma prática que se afasta da verdade no desejo de mostrar ou de fazer crer coisa diversa da situação de fato, como atribuir a autoria das vendas de suas unidades imobiliárias a empresas eventualmente contratadas, quando, na realidade, tais vendas foram efetivadas por corretores autônomos a serviço daquela, tentando omitir o verdadeiro autor da transação efetuada, com o claro objetivo de ocultar a ocorrência do fato gerador e, por conseguinte, livrar-se do pagamento dos tributos previstos em lei, tal ato é conceituado como simulação e esta tem previsão legal no art. 149 do Código Tributário Nacional (Lei n° 5.172, de 24/10/1966), o qual autoriza, quando constatada essa prática, o lançamento do tributo devido por ato da autoridade administrativa, cujo mandamento, no presente caso, foi seguido por esta auditoria fiscal. (...)
>
> 111. Nessa linha de raciocínio, há também a previsão do Parágrafo Único do Art. 116 do citado código, que autoriza a autoridade administrativa a desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, e constituir o crédito devido. Está comprovado, ao longo deste Relatório, a prática dissimulada adotada pela

DOCUMENTO VALIDADO

Original

> EMPLAVI no sentido de ocultar o fato gerador da contribuição objeto do presente lançamento fiscal.
>
> 112. Por fim, como fundamento legal para constituição do presente crédito previdenciário, observou-se também a previsão do Art. 33, § 3° da Lei n° 8.212, de 24/07/1991, tendo em vista a recusa da EMPLAVI quanto à apresentação de documentos requeridos pela auditoria fiscal, em especial os Pedidos de Reserva e Propostas de Compras, contabilizados na conta código 06856 - Corretagem de Imóveis Pessoa Jurídica, assim como a relação dos corretores autônomos responsáveis pela venda de imóveis vinculados aos empreendimentos sob fiscalização, contendo a sua identificação, como nome, CPF, NIT ou PIS/PASEP. (...)
>
> (...)

Sobre esse aspecto do lançamento, as conclusões da fiscalização estão lastreadas nos documentos obtidos mediante Termo de Retenção perante a RECORRENTE (anexo 2), bem como informações obtidas a partir das diligências realizadas junto aos compradores dos imóveis (anexos 3 e 4), às pessoas jurídicas supostamente contratadas (anexo 5, 6 e 7) e com empregados da RECORRENTE (itens 41 a 44 do Relatório Fiscal – fls. 18/19).

**Desse conjunto probatório exsurge que "os corretores são selecionados e treinados pela empresa; estão sujeitos a um plano de metas previamente estabelecido pela empresa; as comissões e a premiação são definidas pelo Presidente da empresa; os trabalhos de vendas são coordenados e supervisionados diretamente pela empresa; todo suporte operacional é prestado pela empresa; e a Gerência de RH possui o cadastro de todos os corretores" (fl. 19).**

A RECORRENTE contava com os corretores autônomos para prestar o serviço de intermediação imobiliária, que captava os clientes, em regra, nos estandes de vendas montados pelas RECORRENTE, e que tal serviço não era prestado por pessoas jurídicas contratadas.

**É possível afirmar que inexiste qualquer outra evidência nos autos que possa indicar que havia vendas fora dos estandes ou mesmo que as vendas decorriam de contatos prévios entre os corretores e seus próprios clientes.**

**Em verdade, conforme os depoimentos colhidos de adquirentes dos imóveis, estes ao se dirigirem aos estandes de vendas eram atendidos pelo corretor disponível, que se apresentava como representante da RECORRENTE (fl. 27).**

**Quanto a esse aspecto, vale frisar que os corretores cumpriam escalas de plantão e, conforme depoimentos prestados à Fiscalização, identificavam-se com cartão de visita e correio eletrônico da RECORRENTE, além de lançarem mão de material por ela disponibilizado para cumprirem seu mister.**

A Contribuinte tenta em seu apelo fazer crer que a sua relação com os corretores de serviço era através das pessoas jurídicas contratadas e que, portanto, não possuiria ingerência sobre os corretores, não havendo prestação de serviços direto à RECORRENTE pelas pessoas físicas, tampouco pagamento de remuneração, haja vista que a comissão era paga às pessoas jurídicas.

Contudo, quando intimada para apresentar os contratos firmados com as pessoas jurídicas para promoção dos serviços de vendas de imóveis, a RECORRENTE esclareceu que esses serviços "são prestados sem que tenha sido firmado qualquer contrato escrito com as empresas. Assim, não será possível atender a essa solicitação específica." (fl. 21).

Diante disto, a fiscalização cumpriu diligências perante tais pessoas jurídicas e constatou que os contratos eram, na realidade simulados, conforme narrado nos itens 86 a 105 do Relatório Fiscal (fls. 27/30), do qual transcreve-se o seguinte trecho:

> 94. Com base nas propostas de compras encontradas nas pastas dos empreendimentos constantes dos arquivos da EMPLAVI e aquelas obtidas das pessoas físicas por meio de diligência fiscal, as informações foram organizadas e digitadas em planilha eletrônica para possibilitar o cruzamento de informações entre o corretor autônomo identificado nas referidas propostas de compras e aquele informado pelas empresas supostamente contratadas pela EMPLAVI, para a prestação de serviços de corretagem de imóveis. O resultado do trabalho de cruzamento dessas informações mostrou claramente que a informação prestada pelas três empresas sob comento não procede, ou seja, os responsáveis por essas empresas faltaram com a verdade ao assumir a autoria da venda dos imóveis, pois o verdadeiro autor está identificado nas referidas propostas de compra, conforme visualiza a Planilha apresentada ao final deste capítulo.
>
> (...)
>
> 96. Analisando o primeiro caso lançado na planilha, verifica-se que a empresa G&C Empreendimentos emitiu em 17/10/2006, a nota fiscal n° 39, referente à venda da unidade 320, do bloco B, do edifício Mont Serrat Studios, e informou que a venda desse imóvel foi

DOCUMENTO VALIDADO

Original

DOCUMENTO VALIDADO

> realizada pelo sócio da empresa, senhor Cleomar Alves dos Santos Guimarães, CPF n° 599.134.791-34 e CRECI-DF n° 8580.
> 97. Acontece que, segundo informação prestada pelo adquirente do imóvel, senhor Adão José Ferreira Barros, em atendimento à intimação da auditoria fiscal, a venda da referida unidade foi realizada pelo corretor autônomo, senhor Aloísio de Melo Júnior, CRECI-DF n° 5998, conforme consta do Pedido de Reserva e Proposta de Compra n° 8510, e não pelo sócio da empresa G&C Empreendimentos Imobiliários citado no item anterior. O adquirente declarou, também, que o corretor responsável pela venda apresentou-se como corretor da EMPLAVI (Anexo 4 - fls. 2 a 6). Em consulta a GFIP desta empresa constante dos bancos de dados da Previdência Social, verificou-se que a G&C Empreendimentos lmobilliários não possui empregados nem trabalhadores autônomos declarados, o que corrobora a declaração do proprietário do imóvel.
> 98. Portanto, com base no citado exemplo e diante da incoerência de informação entre a prestada pela suposta empresa de prestação de serviço e a constante da Proposta de Compra, como também a declarada pelo adquirente do imóvel, pode-se concluir, com segurança, que a empresa G&C Empreendimentos Imobiliários faltou com a verdade, pois a proposta de compra é o documento que inicia o processo de venda e fonte de informação para contabilização da operação realizada e, como tal, é subscrita pelo proponente comprador e pelo corretor autor da venda (Anexo 3 - fls. 2).
>
> Além do exemplo acima, a autoridade lançadora narrou situação semelhante relacionada às outras empresas de corretagem, concluindo que todas as empresas faltaram com a verdade em suas declarações.
> Ora, a utilização de material de identificação (cartão de visita, correio eletrônico, etc.) da RECORRENTE, aliada ao fato de os corretores serem supervisionados por empregados da RECORRENTE, participavam de reuniões e treinamentos, não deixa dúvida de que os corretores atuavam em nome a RECORRENTE e, mais, não detinham a autonomia própria de uma relação associativa.
> **Isso fica bem mais evidente quando se verifica nos depoimentos dos empregados da RECORRENTE que os valores das comissões eram definidos unilateralmente pelo Presidente da RECORRENTE, que também estipulava o pagamento de prêmios em determinadas situações.**
> **Ora, a definição do valor da comissão, razão de ser da atuação do corretor, ao ficar a depender da exclusiva definição da RECORRENTE, conduz à conclusão de que a contratação das PJs se dava apenas no plano formal**. (f. 167/180, *passim*; sublinhas deste voto)

Os elementos trazidos evidenciam que os corretores atuavam em nome da imobiliária, sem deter a indigitada autonomia que seria vislumbrada se estivéssemos, deveras, diante de uma relação associativa.

Confira-se, em igual sentido, precedente unânime proferido por esta eg. Câmara, em composição ligeiramente diversa da que ora se apresenta:

> ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS
> Período de apuração: 01/01/2006 a 30/11/2008
> RECURSO ESPECIAL. ART. 67 DO RICARF. COMPROVAÇÃO DE DIVERGÊNCIA. CONHECIMENTO.
> Deve ser conhecido o Recurso Especial de Divergência quando restar comprovado que, em face de situações equivalentes, a legislação de regência foi aplicada de forma divergente por diferentes colegiados.
> OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA. VINCULAÇÃO. DECORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL.
> Havendo a caracterização da relação jurídica desencadeadora da obrigação principal, deve-se aplicar os respectivos reflexos às obrigações acessórias correlatas.
> PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS. PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO AOS CORRETORES. INCIDÊNCIA DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS.
> Incidem contribuições sociais previdenciárias sobre o pagamento de remuneração, a título de comissão de venda efetuado a corretores de imóveis autônomos, pelos serviços de intermediação

> imobiliária prestados à Empresa. (**CARF**. Acórdão nº 9202-010.748, Cons.ª Rel.ª RITA ELIZA REIS DA COSTA BACCHIERI, sessão de 27 de junho de 2023)

Em igual sentido:

> ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS
>
> Período de apuração: 01/01/2010 a 31/12/2011
>
> INTERMEDIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEIS. ATUAÇÃO EM NOME DA IMOBILIÁRIA. CORRETOR. CONTRIBUINTE INDIVIDUAL. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. INEFICÁCIA DA TRANSFERÊNCIA.
>
> A imobiliária é obrigada a recolher as contribuições previdenciárias incidentes sobre as comissões pagas aos corretores contribuintes individuais que lhe prestem serviço, sendo que eventual acerto para a transferência do ônus a terceiro não afeta sua responsabilidade tributária, tendo em vista o disposto no art. 123 do CTN. (**CARF**. Acórdão nº 9292-009.656, Cons. Rel. JOAO VICTOR RIBEIRO ALDINUCCI, Redator Designado Cons. MARIO PEREIRA DE PINHO FILHO, sessão de 28 de julho de 2021)

Ante o exposto, **conheço do recurso especial do sujeito passivo e nego-lhe provimento.**

(documento assinado digitalmente)

Ludmila Mara Monteiro de Oliveira

DOCUMENTO VALIDADO