



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS**  
**PRIMEIRA SEÇÃO DE JULGAMENTO**

**Processo nº** 14751.720073/2012-85  
**Recurso nº** Voluntário  
**Resolução nº** **1801-000.329 – 1ª Turma Especial**  
**Data** 03 de junho de 2014  
**Assunto** Solicitação de diligência  
**Recorrente** HOLANDA IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LTDA  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Resolvem os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, em converter o julgamento na realização de diligências, nos termos do voto da Relatora..

(assinado digitalmente)

Ana de Barros Fernandes – Presidente e Relatora

Participaram da sessão de julgamento, os Conselheiros: Maria de Lourdes Ramirez, Alexandre Fernandes Limiro, Neudson Cavalcante Albuquerque, Leonardo Mendonça Marques, Fernando Daniel de Moura Fonseca e Ana de Barros Fernandes.

## RELATÓRIO

A empresa recorre do Acórdão nº 11-37.489/12 exarado pela Quarta Turma de Julgamento da DRJ em Recife/PE, fls. 1.133 a 1.140, que decidiu julgar procedente a exigência de multa isolada por ausência de informação de imóveis comercializados em Dimob – Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, relativas aos anos-calendários de 2009 e 2010, no valor de R\$ 273.950,00.

Em procedimento de fiscalização constatou-se omissão de receitas que ensejaram a lavratura de Autos de Infração para as exigências de IRPJ, PIS, CSLL e Cofins, bem como lavratura de Auto de Infração para a exigência de penalidade pelo não cumprimento de obrigação acessória, no caso, omissão ou prestação de informação inexata ou incompleta em Dimob. O processo administrativo fiscal nº 14751.720073/2012-85 trata sobre os lançamentos

dos tributos acima referidos, enquanto este processo tem como objeto a exigência da penalidade.

O objeto deste litígio, em sede recursal, mais especificamente, são duas operações imobiliárias realizadas pela contribuinte em epígrafe, que não foram informadas nas Dimob entregues, relativas aos anos-calendários de 2009 e 2010, as quais a contribuinte protesta contra a cominação da multa isolada, a saber – Relatório de Trabalho Fiscal, e-fls. 900 a 914:

• **Aptos 1602, 1701 e 1702 do Edifício Sun Place** O contribuinte sob ação fiscal não informou na Dimob (folhas 767 a 786), a transação imobiliária realizada em 27/05/2009, mediante permuta de 03 (três) apartamentos nº 1602, 1701 e 1702, do empreendimento imobiliário denominado Edifício Holanda,s Sun Place, situado à Rua do Sol - s/n - Miramar - João Pessoa, pelos os seguintes imóveis: **prédio residencial** situado à Rua Arthur Monteiro de Paiva, nº 105 - Bessa - João Pessoa e o **lote de terreno** foreiro, situado à Rua Projetada, na praia do Bessa, João Pessoa, medindo 35,00m de largura na frente, 34,00m de largura nos fundos, 29,50m de comprimento do lado direito e 35,50m de comprimento do lado esquerdo.

(...)

• **Aptos 1001, 1002, 1101, 1102 e 1202 do Ed. Holanda's Garden Place** O contribuinte sob ação fiscal não informou na DIMOB (folhas 767 a 786), a operação imobiliária de permuta realizada em 31/07/2009, envolvendo a troca dos apartamentos nº 1001, 1002, 1101, 1102 e 1202, do Edifício Holanda's Garden Place, a ser edificado à Rua José Maria Tavares de Melo, s/n - Brisamar - João Pessoa, pelos os lotes do Loteamento Recreio Cabo (lotes 01; 02; da Q152; 01; 02; 03;04;05; 06; 07; 08; 09;10; 11; 12; 13; 14;15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22 da Q153), pertencente à Maria Judy Miranda, Ana de Lourdes Miranda Assis, Mônica Miranda de Assis de Moraes Rego, Genésio Euwaldo de Moraes Rego Neto, Alexandre Miranda de Assis, Tatiana Nascimento Costa de Assis, Henrique Miranda de Assis e Andréa Patrício Miranda de Assis, consoante contrato particular de permuta (folhas 787 a 789 e 807 a 811).”

A empresa argumenta que as permutas pactuadas não se consolidaram e estão sob condição suspensiva, nos seguintes termos:

“(…) as promessas condicionais de permutas (cujos efeitos legais estavam **sobrestados nos termos dos arts. 121 e 125 do CC) celebradas pela Recorrente não se assemelham a contratos de permuta pura e simples - com ou sem torna - para o pagamento de preço, motivo pelo qual aquelas promessas somente foram/serão informados nas DIMOBs de 2011 e 2013, conforme art. 3º da IN-SRF n. 694/06 e IN-RFB n. 1.115/10.**

**Uma vez que a promessa de permuta (diversamente da permuta efetivamente realizada) não se enquadra em qualquer das situações previstas pelos arts. 18 e 22 da IN-SRF n. 694/06 e IN-RFB n. 1.115/10, é totalmente improcedente a exigência de multa pela não entrega de DIMOBs sobre os contratos celebrados entre a Recorrente e os clientes Sra. Maria Judy de Assis e Sr. Amarílio Sales de Melo, devendo a decisão recorrida ser reformada para se reconhecer a improcedência da exação fiscal.”**

(grifos pertencem ao original)

Rebatidas as razões contestatórias da empresa, o Acórdão nº 11-37489/12, ora recorrido, restou ementado:

**DIMOB. OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO.**

As pessoas jurídicas ou equiparadas que tenham realizado operações imobiliárias no ano-calendário de referência estão obrigadas a apresentar a Dimob. A comercialização do imóvel somente deixará de ser informada quando houver devolução ou cancelamento, desfazendo integralmente os efeitos econômicos produzidos pelo negócio, ainda que restem valores a serem restituídos no exercício seguinte.

A empresa interpôs tempestivamente<sup>1</sup> o Recurso de e-fls. 1.144 a 1.151, reiterando os termos da defesa exordial.

É o suficiente para o relatório. Passo ao voto.

**VOTO**

Conselheira Ana de Barros Fernandes, Relatora

Conheço do recurso interposto, por tempestivo.

A questão a ser dirimida é simples. A recorrente celebrou dois contratos particulares de permuta de imóveis, com terceiros, em 27 de maio e 31 de julho de 2009, conforme cópias dos atos jurídicos, devidamente registrados, acostados às e-fls. 787 a 814.

A legislação tributária vigente dispõe sobre a obrigatoriedade da entrega das Dimob e quais informações devem ser inseridas – Instrução Normativa RFB nº 1.115/10:

*Art. 1º A Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) é de apresentação obrigatória para as pessoas jurídicas e equiparadas:*

*I - que comercializarem imóveis que houverem construído, loteado ou incorporado para esse fim;*

*II - que intermediarem aquisição, alienação ou aluguel de imóveis;*

*III - que realizarem sublocação de imóveis;*

*IV - que se constituírem para construção, administração, locação ou alienação de patrimônio próprio, de seus condôminos ou de seus sócios.*

*§ 1º As pessoas jurídicas e equiparadas de que trata o inciso I apresentarão as informações relativas a todos os imóveis comercializados, ainda que tenha havido a intermediação de terceiros.*

*§ 2º Nos casos de extinção, fusão, incorporação e cisão total da pessoa jurídica, a declaração de Situação Especial deve ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente à ocorrência do evento.*

*§ 3º As pessoas jurídicas e equiparadas que não tenham realizado operações imobiliárias no ano-calendário de referência estão desobrigadas à apresentação da Dimob.*

Ao contrario senso do esposado pela recorrente, ainda que os compromissos firmados tenham como objeto unidades imóveis a serem entregues em datas futuras, a celebração do negócio jurídico já está consolidada e as permutas realizadas.

Os compromissos de promessa de compra e venda, cessão de direitos, promessa de permuta, na data de sua celebração começam a surtir os efeitos obrigacionais *inter partes* e se reputam válidos, ainda que haja cláusula contratual prevendo evento incerto e futuro, que se ocorrido, resolverá o pactuado.

Assim estão redigidas as cláusulas nos contratos mencionados sobre a possibilidade (evento incerto, futuro e remoto) da Primeira Permutante (recorrente) não entregar os imóveis prometidos:

Contrato nº 01 “CLAUSULA QUINTA- O presente contrato de permuta de bens imóveis é celebrado sob condições de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, **exceto** se a PRIMEIRA PERMUTANTE não concluir o prédio e/ou não entregar os imóveis descritos na cláusula primeira parágrafos primeiro, segundo e terceiro. Caso os imóveis descritos na cláusula segunda já estejam escriturados em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE a mesma se obriga por força deste contrato de permuta a escriturar de volta para o nome dos SEGUNDOS PERMUTANTES, ficando todas as despesas referente à transferência de responsabilidade da PRIMEIRA PERMUTANTE .”

Contrato nº 02 “CLAUSULA OITAVA- O presente contrato de permuta de bens imóveis é celebrado sob condições de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, **exceto** se a PRIMEIRA PERMUTANTE não entregar os apartamentos descritos na cláusula terceira na data estabelecida na cláusula primeira deste instrumento. Caso os imóveis descritos na cláusula segunda já estejam escriturados em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE a mesma se obriga por força deste contrato de permuta a escriturar de volta para o nome dos SEGUNDOS PERMUTANTES os citados imóveis, ficando todas as despesas referente à transferência de responsabilidade da PRIMEIRA PERMUTANTE .”

(grifos não pertencem ao original)

Notoriamente, os contratos firmados estão sob condição resolutiva, e não suspensiva, conceituada no artigo 127 do Código Civil:

*Art. 127. Se for resolutiva a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido.*

A condição resolutiva subordina a ineficácia do negócio a um evento futuro e incerto. Enquanto a condição não se realizar, o negócio jurídico vigorará, podendo exercer-se desde a celebração deste o direito por ele estabelecido. Se a condição resolutiva ocorrer, operar-se-á a extinção do direito a que ela se opõe, retornando-se ao *status quo ante*.

Há que se salientar, ainda, que a obrigação acessória de informar em Dimob as transações comerciais com imóveis, independe da data do registro público, sendo suficiente a celebração do contrato particular firmado entre as partes.

Por todo o exposto, as operações comerciais em questão ocorreram efetivamente nas datas de 27 de maio e 31 de julho de 2009 e deveriam ter sido informadas pela recorrente

na Dimob pertinente, devendo ser mantida a autuação para a exigência da penalidade. Correto o procedimento fiscal.

Todavia, a cominação da multa em questão sofreu alteração normativa.

Em 2012, novas regras vieram a ser editadas para disciplinar a cominação de multas devidas pelo não cumprimento de obrigações acessórias:

*Lei nº 12.766, de 2011. Alteração do art. 57 da MP nº 2.158-35, de 2001. O sujeito passivo que deixar de apresentar nos prazos fixados declaração, demonstrativo ou escrituração digital exigidos nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, ou que os apresentar com incorreções ou omissões será intimado para apresentá-los ou para prestar esclarecimentos nos prazos estipulados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e sujeitar-se-á às seguintes multas:*

(...)

*III - por apresentar declaração, demonstrativo ou escrituração digital com informações inexatas, incompletas ou omitidas: 0,2% (dois décimos por cento), não inferior a R\$ 100,00 (cem reais), sobre o faturamento do mês anterior ao da entrega da declaração, demonstrativo ou escrituração equivocada, assim entendido como a receita decorrente das vendas de mercadorias e serviços.*

Em Parecer Normativo, nº 03/2013, a Cosit (Coordenação do Sistema de Tributação) explicita o alcance da norma nova em relação aos fatos pretéritos, aplicando o princípio da retroatividade benigna em matéria de penalidade tributária (art. 106, inciso II, alínea “c”, do Código Tributário Nacional – CTN):

Esclarece o PN Cosit nº 03 / 2013:

(...)

*2.1. A multa tinha um escopo genérico: quando não houvesse nenhuma específica, ela seria aplicada a quaisquer situações que decorressem do descumprimento de uma obrigação acessória. Várias situações contidas em atos normativos infralegais da RFB são sancionadas com essa multa.*

*2.2. A Lei nº 12.766, de 2012, alterou a redação do art. 57 da MP nº 2.158-35, de 2001, que passou a ser:*

*Art. 57. O sujeito passivo que deixar de apresentar nos prazos fixados declaração, demonstrativo ou escrituração digital exigidos nos termos do art. 16 da Lei no 9.779, de 19 de janeiro de 1999, ou que os apresentar com incorreções ou omissões será intimado para apresentá-los ou para prestar esclarecimentos nos prazos estipulados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e sujeitar-se-á às seguintes multas:*

*I - por apresentação extemporânea:*

a) R\$500,00 (quinhentos reais) por mês-calendário ou fração, relativamente às pessoas jurídicas que, na última declaração apresentada, tenham apurado lucro presumido;

b) R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) por mês-calendário ou fração, relativamente às pessoas jurídicas que, na última declaração apresentada, tenham apurado lucro real ou tenham optado pelo autoarbitramento;

II - por não atendimento à intimação da Secretaria da Receita Federal do Brasil, para apresentar declaração, demonstrativo ou escrituração digital ou para prestar esclarecimentos, nos prazos estipulados pela autoridade fiscal, que nunca serão inferiores a 45 (quarenta e cinco) dias: R\$1.000,00 (mil reais) por mês-calendário;

III - por apresentar declaração, demonstrativo ou escrituração digital com informações inexatas, incompletas ou omitidas: 0,2% (dois décimos por cento), não inferior a R\$100,00 (cem reais), sobre o faturamento do mês anterior ao da entrega da declaração, demonstrativo ou escrituração equivocada, assim entendido como a receita decorrente das vendas de mercadorias e serviços.

§ 1º Na hipótese de pessoa jurídica optante pelo Simples Nacional, os valores e o percentual referidos nos incisos II e III deste artigo serão reduzidos em 70% (setenta por cento).

§ 2º Para fins do disposto no inciso I, em relação às pessoas jurídicas que, na última declaração, tenham utilizado mais de uma forma de apuração do lucro, ou tenham realizado algum evento de reorganização societária, deverá ser aplicada a multa de que trata a alínea "b" do inciso I do caput.

§ 3º A multa prevista no inciso I será reduzida à metade, quando a declaração, demonstrativo ou escrituração digital for apresentado após o prazo, mas antes de qualquer procedimento de ofício." (NR)

2.3. A multa genérica para descumprimento de obrigação acessória passou para uma que serve para os casos de não apresentação de declaração, demonstrativo ou escrituração digital<sup>1</sup> por qualquer sujeito passivo, ou que os apresentar com incorreções ou omissões. Como novidade, o inciso II determina que os prazos para a apresentação dos documentos descritos no caput não podem ser inferiores a 45 (quarenta e cinco) dias da intimação. [...] (iii) Como ficam as multas cuja base legal é a antiga redação do art. 57 da MP nº 2.158-35, de 2001? (iv) Continuam vigentes as multas do art. 7º da Lei nº 10.426, de 2002, do art. 30 da Lei nº 10.637, de 2002, do art. 32-A da Lei nº 8.212, de 1991, do art. 7º da Lei nº 9.393, de 1996, do art. 9º da Lei nº 11.371, de 2006, e do § 2º do art. 5º da Lei nº 11.033, de 2004?

6. Há que se verificar diversas multas atualmente cobradas pela fiscalização ou pelo controle do crédito tributário e se elas foram ou não afetadas pela nova Lei.

(...)

6.1.1. A IN RFB nº 787, de 2007 (ECD), a IN RFB nº 989, de 2009 (e-Lalur), a IN RFB nº 1.052, de 2010 (EFD), a IN RFB nº 1.115, de 2010 (**Dimob**) e a IN RFB nº 985, de 2009 (Dmed), *direcionam-se apenas às pessoas jurídicas de direito privado ou equiparadas, motivo pelo qual todos os aspectos da regra-matriz da multa do novo art. 57 da MP são passíveis de aplicação.*

(...)

6.1.3. *Os dispositivos das IN devem ser alterados para conterem a sua nova base legal.*

6.1.4. *Nas multas anteriormente lançadas que, no caso concreto, sejam mais gravosas que a nova multa, a lei nova mais benéfica deve retroagir, tratando-se de ato não definitivamente julgado, conforme art. 106, inciso II, alíneas “a” e “c”, do CTN.*

(grifos não pertencem ao original)

Por força do princípio retroativo da lei que comine a penalidade mais branda para a infração cometida, há que se verificar se a multa estipulada no inciso III do artigo 57 da Lei nº12.766/12, com alterações, é mais benéfica que aquela aplicada à época das disposições normativas ora revogadas.

Mister, portanto, devolver os autos à unidade de jurisdição da recorrente para efetuar os cálculos em conformidade com o artigo 57 da Lei nº 12.766/12, com alterações posteriores.

A autoridade fiscal designada ao cumprimento desta diligência deverá elaborar um Relatório Fiscal, cujo teor deverá ser dada a ciência à recorrente, reabrindo-se prazo regulamentar para a recorrente oferecer manifestação em contrário, se assim desejar.

Após devem os autos retornarem a esta Conselheira para o procedimento de julgamento.

(assinado digitalmente)

Ana de Barros Fernandes