



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

2ª CC-MF  
Fl.

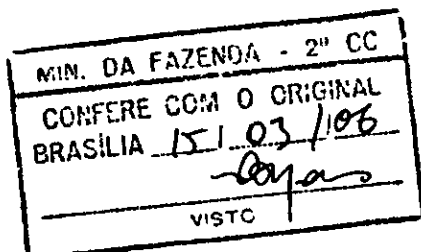
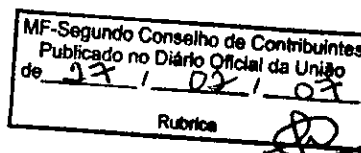
Processo nº : 15374.000786/99-25

Recurso nº : 128.018

Acórdão nº : 204-00.913

Recorrente : COLINA PAULISTA S/A

Recorrida : DRJ no Rio de Janeiro - RJ



**PIS . VENDA DE IMÓVEIS.** O PIS incide sobre o faturamento decorrente da venda de imóveis próprios quando esta fôr objeto da atividade empresarial. Precedentes do Eg. STJ e de Col. Conselho de Contribuintes.

**Recurso negado.**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por COLINA PAULISTA S/A.

ACORDAM os Membros da Quarta Câmara do Segundo Conselho de Contribuintes, **por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.** Fez sustentação oral pela Recorrente, o Dr. Mauro Pedroso Gonçalves.

Sala das Sessões, em 25 de janeiro de 2006.

Henrique Pinheiro Torres

Presidente

Adriene Maria de Miranda  
Relatora

Participaram, ainda, do presente julgamento os Conselheiros Jorge Freire, Flávio de Sá Munhoz, Nayra Bastos Manatta, Rodrigo Bernardes de Carvalho, Júlio César Alves Ramos e Gustavo de Freitas Cavalcanti Costa (Suplente).



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2º CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRASILIA 15/07/96       |
| <i>[Assinatura]</i>     |
| VISTO                   |

2º CC-MF  
Fl.

Processo nº : 15374.000786/99-25  
Recurso nº : 128.018  
Acórdão nº : 204-00.913

Recorrente : COLINA PAULISTA S/A

## RELATÓRIO

Por bem descrever os fatos adoto o relatório da r. decisão recorrida (fls. 162/164):

*Versa o presente processo sobre o auto de infração de fls. 12/21, relativo ao não recolhimento do total devido para a Contribuição para o PIS (Programa de Integração Social), referente aos fatos geradores no período de março de 1996 a dezembro/1997, consubstanciando exigência de crédito tributário referente à contribuição no valor de R\$ 199.732,97, multa de ofício de 75%, no valor de R\$ 149.799,76 e juros de mora, calculados até 30/04/1999, no montante de R\$ 109.368,37, em um total de R\$ 458.901,10.*

*2. Segundo a descrição dos fatos, de fl. 13, a impugnante foi autuada pelo não recolhimento da contribuição sobre a venda de imóveis próprios, constantes, no balanço patrimonial da interessada, na rubrica "Imóveis Destinados à Venda".*

*3. Informa, ainda, a autoridade fiscal, que a interessada recolheu a contribuição apenas sobre as receitas de aluguéis, conforme planilhas que apresentou à fiscalização.*

*4. Inconformada, a interessada apresentou, em 17/06/1999, a petição de impugnação, de fls. 28/38, alegando, em síntese, o seguinte:*

### *Preliminarmente*

*4.1 vulnera o procedimento fiscal sob censura diversas razões de nulidade, ante os preceitos da legislação fiscal e das normas de processo, consagrados como garantia individual no art. 5º da Constituição Federal, instituindo o "due process of law";*

*4.2 a preterição do direito de defesa, de acordo com o art. 59 do Decreto 70.235/72 e da Lei nº 8.748/1973, ocorre principalmente quando o poder exatorial omite e simplifica, com fins de apressar a tributação, atos e diligências relevantes para a defesa do contribuinte;*

*4.3 a atividade administrativa vinculada de lançamento tributário, de acordo com o art. 142 do CTN, obriga a autoridade lançadora, para a exata determinação do tributo devido, a cumprir aqueles mandamentos, de garantia processual, nos quais se insere a adoção de metodologia de auditoria, com fundamento técnico, evidente ou justificado, que não pode dispensar a participação da contribuinte no exercício de seu esclarecimento e defesa;*

*4.4 as normas legais vigentes, de acordo com o RIR/1994, no seu art. 893 e art. 19 da Lei nº 3.470/1958, prescrevem que "os esclarecimentos prestados só poderão ser impugnados pelos lançadores com elemento seguro de prova ou indício veemente de falsidade ou inexatidão.";*

*4.5 os esclarecimentos prestados pela impugnante, em 29/12/1998 e 08/03/1999 não foram objeto de avaliação pelo autor do procedimento em causa, embora pela complexidade das situações jurídica e contábil, envolvendo empresa e ativos emergentes de liquidação extrajudicial, cumprimento de atos e contratos dos respectivos agentes estatais do Banco Central e de decisão judicial, merecessem a análise contábil e jurídica indispensáveis à fundamentação da pretensa cobrança fiscal;*

*4.6 neste mesmo sentido decidiu o Primeiro Conselho de Contribuintes, no acórdão AC. 102-22237/86;*

*[Assinatura]* 2



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2ª CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRÁSILIA 15.1 03/06     |
| <i>[Assinatura]</i>     |
| VISTO                   |

|          |
|----------|
| 2ª CC-MF |
| Fl.      |

Processo nº : 15374.000786/99-25  
Recurso nº : 128.018  
Acórdão nº : 204-00.913

4.7 Além dos princípios de auditoria, são aplicáveis, sob pena de nulidade, os princípios de direito público (CTN, art. 108, III), que abrigam as normas consagradas na carta magna (art. 5º, LV), entre os quais, os que regem a produção da prova pericial, principalmente contábil, no processo comum (CPC, art. 249);

4.8 a simplificação metodológica impediu a impugnante de opor crítica ao cálculo indevido, além dos argumentos jurídicos de ilegalidade e inconstitucionalidade da exação a ser exposta nas razões de mérito;

4.9 transcreve opinião do ilustre professor da USP, Eduardo Botallo, citando Pontes de Miranda (Revista Trimestral de Direito Tributário, vol. 20, p. 51), para embasar a sua tese;

#### Mérito

4.10 a empresa tem uma situação particular, pois é resultante da recomposição societária, através da cisão de instituição financeira, conseqüente ao encerramento do processo de sua liquidação extrajudicial pelo Banco Central do Brasil;

4.11 o acervo patrimonial Imobiliário, formado na entidade liquidada, não tem identidade com a atividade empresarial regida pela livre iniciativa, no conceito que lhe imprime a Carta Magna (art. 170);

4.12 não é o mesmo que o cogitado na LC 70/1991, que é um conceito genérico que exclui os imóveis, de regência sob o direito civil, e cuja exegese seria exercício de analogia vedado no CTN, no seu art. 108, como suporte de exigência de tributo não previsto em lei;

4.13 quem aliena ou simplesmente arrecada produtos remanescentes de intervenção estatal, cuja livre disposição lhe foi coercitivamente subtraída, não tem livre iniciativa, e o que recebe jamais será faturamento, inclusive pela regra hermenêutica do art. 110 do CTN;

4.14 a redação da LC 70/1991 não autoriza a inclusão na sua hipótese de incidência (art. 2º) da alienação de bens imóveis ou da receita financeira do seu financiamento, em grande parte contratada no passado, amparada no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal;

4.15 a carta constitucional, distingue, precisamente, no seu art. 155, mercadoria dos bens imóveis;

4.16 no âmbito do Poder Judiciário há outras manifestações, como a da exma. sra. juíza Annamaria Pimentel, do Egrégio T.R.F. da 3ª Região;

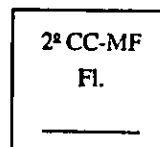
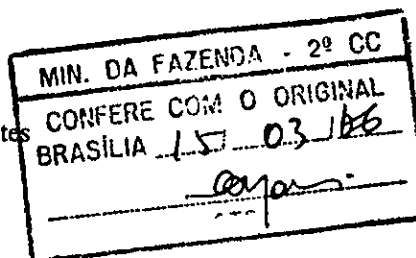
4.17 há ainda a considerar que os números apresentados agregadamente abstraíram o prazo de recebimento dos valores das alienações, na fixação da base de cálculo, tributando integralmente quantias a serem recebidas em até 300 meses, sob diversas formas de celebração contratual, universo documental somente acessível pela prova pericial contábil de cerca de 1.500 contratos com planilhas de cálculo individuais;

4.18 além de agregar como base de cálculo simplificada, operações cuja realização financeira se daria por longo prazo, o auto de infração incluiu indevidamente na mesma base de cálculo exorbitante, como receita fosse, o valor de R\$ 6.899.974,00, correspondente aos imóveis que destacados do acervo imobiliário da impugnante, foram utilizados na realização do capital da P1 Participação e Desenvolvimento S/A, empresa

*[Assinatura]*



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes



Processo nº : 15374.000786/99-25  
Recurso nº : 128.018  
Acórdão nº : 204-00.913

resultante da cisão da Colina Paulista S/A, efetuada em 03/05/1996, de acordo com documentação juntada aos autos;

4.19 este valor está incluído na quantia de R\$ 8.426.998,70 computada no mês de dezembro de 1996;

4.20 foi igualmente sem base legal incluído na base de cálculo, em 30/11/1994, o valor contabilizado referente à participação societária da Colina Paulista S/A, no capital social da Predial Planurb Ltda., de R\$ 258.173,72, valor este que integra a quantia de R\$ 1.215.500,92 do auto de infração da COFINS, à pag. 03;

4.21 Requer com base no exposto, a realização de prova pericial-contábil, nos termos do art. 17 e seguintes do regulamento processual-fiscal, e na forma do art. 5º da Constituição Federal para esclarecimento dos lançamentos contestados, juntado aos autos os quesitos a serem respondidos, bem como o nome do perito indicado.

5. Pelo exposto solicita que se decrete a nulidade do procedimento fiscal, ou a desconstituição do mesmo.

6. Na continuidade do processo administrativo fiscal, a DRJ/RJ converteu o julgamento em diligência, em 20/08/1999, para que fosse informado o percentual de vendas à vista e a prazo, mês a mês, no período do auto de infração, e os valores efetivamente recebidos, também mês a mês, dessas vendas.

7. Com o retorno dessas informações pedidas, à DRJ/RJII, foi novamente convertido este julgamento em diligência, em 26/09/2002, para que fosse informado o percentual da receita das vendas de imóveis em relação ao total da receita bruta das vendas de mercadorias, de mercadorias e serviços e serviços de qualquer natureza, bem como quais as atividades exercidas pela empresa.

A DRJ no Rio de Janeiro – RJ houve por bem julgar parcialmente procedente o lançamento para excluir da base de cálculo do PIS as receitas relativas às vendas à prazo que não foram pagas no respectivo mês, posto que deve aplicado o regime de caixa. O acórdão ficou assim ementado (fl. 160):

**Assnto: Contribuição para o PIS/Pasep**

**Ano-calendário: 1996, 1997**

**Ementa: BASE DE CÁLCULO. VENDA DE BENS IMÓVEIS.**

O valor total da receita auferida com as vendas de bens imóveis ou direitos a eles relativos efetuadas à vista e/ou a prazo, de conformidade com o instrumento público ou particular de compra e venda ou de promessa de compra e venda, integra o faturamento (receita bruta), base de cálculo da contribuição, no mês da efetivação das vendas, para as empresas que têm como atividade preponderante a incorporação imobiliária.

PIS. Apropriação das receitas na base de cálculo. Legislação do imposto de renda. Regime de caixa.

No período do auto de infração, segundo a IN nº 40/1989 e a solução de divergência nº 2/2001, da COSIT, a apropriação da base de cálculo do PIS se fazia de acordo com o mesmo critério preconizado na legislação do imposto de renda, isto é, pelo regime de caixa, no que se refere à venda de imóveis, para as empresas imobiliárias e afins.

**Lançamento Procedente em Parte.**



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2º CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRASÍLIA 15/03/06       |
| <i>[Assinatura]</i>     |

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

Processo nº : 15374.000786/99-25  
Recurso nº : 128.018  
Acórdão nº : 204-00.913

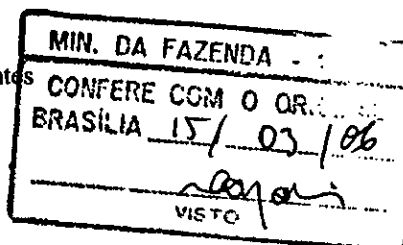
Inconformada, a contribuinte interpôs o recurso voluntário de fls. 179/186, no qual sustenta, em síntese, que: (a) não foi refutado o argumento de que os esclarecimentos prestados pela impugnante não foram objeto de avaliação auditorial-fiscal pelo autor do procedimento em causa, o que implica cerceamento de defesa; (b) ausente fundamento quanto ao indeferimento da perícia requerida pelo órgão julgador; e (c) ao contrário do que entendeu a r. decisão recorrida, interfere na questão em julgamento a cisão que culminou na constituição Colina Paulista, porque *“os valores utilizados como base de cálculo da contribuição objeto de cobrança fiscal referem-se tão-somente a venda de imóveis originários da liquidação extrajudicial das sociedades Delfin Rio e Delfin São Paulo, que foram antecessoras da contribuinte”* (fl. 183).

É o relatório.

*[Assinatura]*



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes



2ª CC-MF  
Fl. \_\_\_\_\_

Processo nº : 15374.000786/99-25  
Recurso nº : 128.018  
Acórdão nº : 204-00.913

VOTO DA CONSELHEIRA-RELATORA  
ADRIENE MARIA DE MIRANDA

O recurso preenche os requisitos mínimos de admissibilidade, razão pela qual dele o conheço.

Preliminarmente, alega a recorrente que não foi refutado o argumento de que os esclarecimentos por ela prestados não foram objeto de avaliação auditorial-fiscal pelo autor do procedimento em causa, o que implica cerceamento de defesa. Afirma, ainda, que a r. decisão não fundamentou o indeferimento da perícia requerida pelo órgão julgador. Por essa razão, pede seja anulada a r. decisão recorrida.

Tal preliminar não merece ser acolhida. Primeiramente, porque a delegacia de julgamento não é obrigada a refutar, um por um, todos os argumentos deduzidos pela autuada. O seu dever é solucionar a lide de maneira fundamentada. Em segundo, porque, como exposto pela r. decisão recorrida, de acordo com a legislação vigente, as causas de nulidade são aquelas enumeradas no art. 59 do Decreto nº 70.235/1972, com as suas alterações posteriores, bem como a ausência de um dos elementos determinados no art. 10 do referido decreto e, no caso, não se vislumbra, na análise deste, nenhuma causa ou fator que determinasse a nulidade do mesmo, no julgamento nesse colegiado.

Quanto à alegação de que a r. decisão não fundamentou o indeferimento da perícia requerida, tem-se que ela é improcedente, uma vez que a questão foi devidamente analisada pela DRJ no Rio de Janeiro, a ver:

*10. Com respeito ao pedido de perícia, indefiro o mesmo, pois com as duas diligências solicitadas, toda a documentação contábil pertinente, bem como as informações as quais a impugnante menciona como sendo necessárias para a perícia, e que justificariam a mesma já foram trazidas aos autos.*

*11. Além do mais, como se verá mais adiante na continuidade deste julgado, todas as informações relevantes, para a continuidade deste julgado já se encontram acostada aos autos, não havendo necessidade de perícia para o perfeito delineamento da questão em julgamento e consequência solução do litígio. (fl. 165)*

Dessa forma, rejeito as preliminares suscitadas pela recorrente.

Quanto ao mérito, melhor sorte não tem recurso voluntário, na medida em que perfilo o entendimento externado pela r. decisão recorrida de que *"a afirmação da interessada de que é uma empresa resultante da recomposição societária através de cisão de instituição financeira consequente ao encerramento do processo de sua liquidação extra-judicial pelo BACEN não tem nenhuma interferência na questão em julgamento"* (fl. 167). Isso porque, as vendas de imóveis, objeto da autuação, foram realizadas posteriormente à cisão, de modo que os imóveis já lhe eram próprios. E as receitas decorrentes da atividade de comercialização de bens imóveis próprios, na espécie, sujeitam-se ao PIS.

Com efeito, como ficou demonstrado, as receitas operacionais da recorrente compõem-se fundamentalmente das receitas de aluguéis e da alienação de imóveis, em virtude do que não pairam dúvidas de que essa é a atividade da empresa. Dessa forma, as receitas decorrentes da venda de imóveis configuram faturamento da empresa, sujeitando-se à incidência do PIS.



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

|                         |
|-------------------------|
| MIN. DA FAZENDA - 2ª CC |
| CONFERE COM O ORIGINAL  |
| BRASILIA 15/03/06       |
| <i>[Assinatura]</i>     |

2ª CC-MF  
Fl.

Processo nº : 15374.000786/99-25  
Recurso nº : 128.018  
Acórdão nº : 204-00.913

Destaque-se, ademais, que já decidiu esse Col. Conselho de Contribuintes no sentido de que incide sobre a venda de imóveis próprios:

*(...) PIS - INCIDÊNCIA - VENDA DE IMÓVEIS - A despeito de que os imóveis não se subsumem no conceito de mercadorias (art. 191 do Código Comercial, c/c o art. 109 do Código Tributário Nacional), o faturamento decorrente da respectiva comercialização está sujeito à Contribuição para o Programa de Integração Social, por expressa disposição do art. 3º, caput § 2º, da Lei Complementar nº 07/70. As atividades de construir e alienar, comprar, alugar e vender imóveis e intermediar negócios imobiliários estão sujeitos ao PIS, posto caracterizarem compra e venda de mercadorias, em sentido amplo, como o empregou o legislador. Recurso negado. (Ac 203-06831, Rel. Cons. Lina Maria Vieira, d.j. 17/10/2000, negritamos)*

*PIS - EMPRESA DEDICADA À COMERCIALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS - INCIDÊNCIA - Já está pacificada no STJ a incidência desta contribuição sobre a venda, construção e incorporação de bens imóveis, considerados mercadoria em sentido amplo. (...) (Ac 201-76799, Rel. Cons. Antônio Mário de Abreu Pinto, d.j. 27/02/2003, negritamos)*

Justiça:

Nessa linha é também o entendimento pacificado do Eg. Superior Tribunal de

**TRIBUTÁRIO. COFINS. COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS. INCIDÊNCIA. DISSENSO JURISPRUDENCIAL SUPERADO.**

*1. É entendimento pacífico no STJ o de que a COFINS incide sobre o faturamento resultante da comercialização de imóveis. Precedentes: AR 2248 / RS, 1ª S., Min. Francisco Falcão, DJ de 25.10.2004; ERESP 161999/PR, Min. João Otávio de Noronha, DJ de 27.09.2004.*

*2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg nos EREsp 660.054/PR, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 29.08.2005, negritamos)*

**TRIBUTÁRIO. PIS. COFINS. EMPRESA CONSTRUTORA E INCORPORADORA. COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS. INCIDÊNCIA. ART. 2º DA LEI N. 70/91. DISSÍDIO PRETORIANO. NÃO-OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 83/STJ.**

*1. É firme a orientação do STJ de que o PIS e a Cofins, a teor do disposto no art. 2º da LC n. 70/91, incidem sobre o faturamento ou sobre a receita bruta de empresas que comercializam imóveis.*

*2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula n. 83/STJ).*

*3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (REsp 669.013, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ 21.02.2005, negritamos)*

**TRIBUTÁRIO - COFINS - VENDA DE IMÓVEIS - INCIDÊNCIA - PRECEDENTE DA EG. 1ª SEÇÃO (ERESP. 166.374/PE, DJ DE 10.06.02) - PRECEDENTES.**

*- A noção de mercadoria do Código Comercial não é um instituto e sim um conceito, não podendo, por isso, servir de fundamento para a não-incidência da COFINS sobre o comércio exercido por um segmento empresarial.*

*104 7*



Ministério da Fazenda  
Segundo Conselho de Contribuintes

Processo nº : 15374.000786/99-25  
Recurso nº : 128.018  
Acórdão nº : 204-00.913



2ª CC-MF  
Fl.

- *O fato gerador da COFINS é o faturamento mensal da empresa, ou seja, a receita bruta de vendas de mercadorias e de serviços (LC 70/91).*
- *O faturamento das empresas que comercializam imóveis está baseado nos imóveis vendidos, como resultado econômico da atividade empresarial que exerce.*
- *Ressalva do ponto de vista pessoal do relator.*
- *Recurso especial conhecido, mas improvido. (REsp 542.956/CE, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, DJ 26.09.2005, negritamos)*

Destarte, voto por negar provimento ao recurso voluntário.

Sala das Sessões, em 25 de janeiro de 2006.

  
ADRIENE MARIA DE MIRANDA