



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 15521.720012/2011-11
Recurso Voluntário
Acórdão nº 1002-003.478 – 1ª Seção de Julgamento / 2ª Turma Extraordinária
Sessão de 3 de junho de 2024
Recorrente MILTON HENRIQUE FERREIRA ARAUJO JUNIOR FIRMA
INDIVIDUAL
Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA (IRPJ)

Ano-calendário: 2008

EQUIPARAÇÃO DE PESSOA FÍSICA À PESSOA JURÍDICA.
INCORPORAÇÃO DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIO.

As pessoas físicas que promovem a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos equiparam-se à pessoa jurídica e se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às empresas em geral.

ARBITRAMENTO. CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS DE APARTAMENTOS PARA VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS. POSTERIOR APRESENTAÇÃO DE ESCRITURAÇÃO. MANUTENÇÃO DO ARBITRAMENTO.

As pessoas jurídicas que se dedicarem à venda de unidades autônomas de prédios residenciais por elas construídos, tendo seus resultados arbitrados por falta de escrituração comercial, adotarão como base de cálculo do IRPJ o valor da receita bruta deduzido dos custos devidamente comprovados.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Aílton Neves da Silva - Presidente e Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Aílton Neves da Silva (Presidente), Fenelon Moscoso de Almeida, Miriam Costa Faccin, Luís Ângelo Carneiro Baptista, José Roberto Adelino da Silva e Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri.

Fl. 2 do Acórdão n.º 1002-003.478 - 1ª Sejul/2ª Turma Extraordinária
Processo n.º 15521.720012/2011-11

Relatório

Por bem sintetizar os fatos até o momento processual anterior ao julgamento da Impugnação, transcrevo e adoto o relatório produzido pela DRJ/RJO, complementando-o ao final.

Contra a interessada acima qualificada, foram lavrados autos de infração, por meio dos quais foram exigidos os créditos tributários a seguir discriminados, acrescidos de multa de 75%, na forma do art. 44, I, da Lei nº 9.430/1996, e de juros de mora.

TRIBUTO ou CONTRIBUIÇÃO	AUTO de fls.	VALOR DO TRIBUTO OU CONTRIBUIÇÃO EXIGIDO em REAIS	VALOR TOTAL EXIGIDO em REAIS
Imposto de Renda Pessoa Jurídica	74/85	14.590,63	31.040,14
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	86/97	1.084,70	2.307,60
Contribuição p/ Financiamento S. Social	98/110	3.013,19	6.429,07
Programa de Integração Social (PIS)	111/123	652,72	1.392,47
TOTAL DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO DO PROCESSO EM R\$			41.169,28

De acordo com a descrição dos fatos contida no **auto de infração relativo ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica** (fl.434), são as seguintes as irregularidades apuradas, as quais encontram-se descritas mais detalhadamente no Termo de Verificação Fiscal (fls.482/510), que faz parte integrante e indissociável do mesmo auto:

Razão do arbitramento nos(s) período(s): 09/2006, 12/2006, 03/2007, 06/2007, 09/2007, 12/2007, 03/2008, 06/2008, 09/2008 e 12/2008 Arbitramento do lucro que se faz tendo em vista que o contribuinte, notificado a apresentar os livros e documentos da sua escrituração, conforme Termo de Início de Fiscalização e termos(s) de intimação em anexo, deixou de apresentá-los.

Enquadramento Legal:

A partir de 01/04/1999:

Art. 530, inciso III, do RIR/99.

0001 RECEITA OPERACIONAL OMITIDA (ATIVIDADE IMOBILIÁRIA VENDA DE IMÓVEIS)

OMISSÃO DE RECEITA DA VENDA DE IMÓVEIS

Omissão de receitas da venda de imóveis apuradas conforme Termo de Verificação Fiscal que é parte integrante e indissociável do presente.

.....

Enquadramento Legal

Arts.534 e 537 do RIR/99

O mencionado Termo de Verificação Fiscal (fls.), apresenta, em síntese, os seguintes dados:

a) Em sede de diligências efetuadas em outro contribuinte, verificou-se que o sujeito passivo participou, em conjunto com terceiros, de atividades caracterizadas como incorporação imobiliária, conforme Relatório de Encerramento de Diligência Fiscal juntado aos autos. A sua participação é no empreendimento Residencial Planície, na proporção de 25%;

b) Em tal empreendimento, o sujeito passivo e os demais participantes do negócio compravam conjuntamente um terreno, construíam prédios residenciais e, antes do final da construção, revendiam as unidades autônomas (apartamentos residenciais) a terceiros. Este tipo de atividade denomina-se incorporação imobiliária e a legislação do imposto de renda (artigo 150, inciso III, do RIR/1999) equipara às pessoas jurídicas, na qualidade de empresa individual, a pessoa física que realizar esta atividade;

c) No presente caso, em que a incorporação é feita em condomínio, cada um dos condôminos deverá ser tratado como se fosse o único titular da operação imobiliária, nos limites de sua participação (Decreto-lei n.º 1.381/1974, art. 7o);

d) Assim, houve a necessidade de a diligência ser convertida em fiscalização, para constituição do crédito tributário relativo à atividade de incorporação imobiliária em relação a cada condômino, equiparado a pessoa jurídica, na proporção da participação de cada um;

e) Para tanto, foi enviado Termo de Intimação n.º 163/2010, solicitando, o prazo de 10 (dez) dias, a inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas CNPJ, na condição de empresa individual equiparada às pessoas jurídicas, tendo em vista a realização de atividade de incorporação de prédios em condomínio (artigos 150, inciso III, 151, 152, 154 e 155 do RIR/1999 (Decreto n.º 3.000, de 26/03/1999);

f) Em face do não atendimento da Intimação, foi efetuada a inscrição de ofício no CPNJ sob n.º 12.293.870/000185, nos termos da artigo 19 da Instrução Normativa RFB n.º 1.005, de 8 de fevereiro de 2010;

g) Com base no CNPJ inscrito de ofício, iniciou-se a ação fiscal sob MPF n.º 0710400 2010 02076, por meio do Termo de Início de Procedimento Fiscal, cuja ciência pessoal, através de procurador, deu-se em 17/08/2010;

h) Em razão de não haver escrituração de Livro Diário e Livro Razão, contendo a escrituração das operações imobiliárias, lavrou-se o Termo de Constatação Fiscal n.º 007/2011;

i) Durante o período da fiscalização foram enviados ao sujeito passivo, na figura do seu procurador legal, Termo de Ciência e de Continuação de Procedimento Fiscal n.º 092/2011, Termo de Ciência e de Continuação de Procedimento Fiscal n.º 038/2011, Termo de Ciência e de Continuação de Procedimento Fiscal n.º 141/2011 e Termo de Ciência e de Continuação de Procedimento Fiscal n.º 210/2011;

j) O sujeito passivo, juntamente com outros 04 (quatro), efetuou atividade de incorporação imobiliária, criando o empreendimento denominado de Residencial Planície; assim, a cada receita decorrente da venda das unidades imobiliárias construídas, 25% são receitas omitidas do fiscalizado;

k) Verifica-se pela escritura que o custo do imóvel é de R\$ 40.000,00 a ser dividido percentualmente para cada condômino. Assim, o custo do imóvel relativo a cada unidade construída será de 1/12 (um doze avos), uma vez que foram construídas 12 unidades, perfazendo um valor de R\$ 3.333,33;

l) No entanto, a cada unidade vendida, apenas 25% do custo do imóvel será atribuído ao sujeito passivo, tendo em vista o seu percentual de sua participação nesse empreendimento;

m) As planilhas apresentadas nos Anexos I e II do Termo de Verificação Fiscal demonstram a forma de pagamento mensal das unidades vendidas do Residencial Planície;

n) As pessoas jurídicas, ou aquelas a elas equiparadas, sujeitam-se à apuração do Lucro Real, Presumido ou Arbitrado, como previsto no art.1o da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996;

o) Nos casos em que há a equiparação de pessoa física a jurídica, por ato de ofício, observa-se que não há opção pelo Lucro Presumido, já que esta deveria ser realizada pelo contribuinte no ano-calendário respectivo, restando, portanto, a apuração pelo Lucro Real ou Arbitrado;

p) No caso concreto, o sujeito passivo foi intimado, por meio de Termo de Início de Procedimento Fiscal, a apresentar "Livro Caixa ou Diário e Razão", com vista à apuração do Lucro da Atividade de Incorporação;

q) Como resposta, foram entregues planilhas de cálculo demonstrando as receitas obtidas pelas vendas das atividades de incorporação e apresentando a apuração dos tributos pelo Lucro Presumido;

r) Em consequência, foi lavrado o Termo de Constatação Fiscal n.º 007/2011, caracterizando-se a hipótese de arbitramento do Lucro, nos termos do art. 530, I e II, do Regulamento do Imposto de Renda (Decreto n.º 3.000, de 26/03/1999);

s) Com base nos documentos apresentados, foram calculados os tributos devidos pela atividade de incorporação imobiliária, com base no Lucro Arbitrado, nos moldes do artigo 534 do RIR/1999. Por conseguinte, foram constituídos créditos tributários de IRPJ, CSLL, Cofins e PIS.

Devidamente cientificada dos lançamentos fiscais (fls.75, 87, 99 e 112), em 26/09/2011, a interessada apresenta, em 25/10/2011, IMPUGNAÇÃO PARCIAL (fls.148/149), alegando que:

a) não foi possível apresentar, no curso da fiscalização, os diversos documentos solicitados, visto que o profissional que executava os serviços contábeis, faleceu tragicamente nessa mesma ocasião;

b) ainda assim, foram apresentados: escritura de compra e venda de aquisição de terreno, contratos de promessa de compra e venda e planilhas de recebimentos e respectivas participações;

c) já os documentos que englobam os custos da construção imobiliária foram sendo encontrados aos poucos, de forma que somente foi possível apurar os custos efetivos da construção, após o encerramento do procedimento fiscal, devendo os mencionados documentos ser juntados como parte integrante da impugnação, mantida a forma de tributação do lucro arbitrado, conforme Acórdão DRJ/RJO1 n.º 7259, de 19/04/2005;

d) a impugnação refere-se tão somente ao crédito tributário apurado quanto ao IRPJ, relativamente aos “elementos que comprovam o custo efetivo da construção, cujo resultado será aplicada a alíquota sobre o tributo, visto que consta apuração parcial do Lucro Arbitrado o custo de Aquisição do terreno rateado entre os participantes do Empreendimento Imobiliário, abrindo assim precedente para a inclusão de novos custos como: Materiais de Construção, folhas de pagamentos, Encargos Sociais e Materiais Auxiliares da Construção, além do Terreno, que constituem o Custo o seu Custo Global, devendo ser mantidos os Créditos Tributários apurados referentes à Contribuição Social sobre o Lucro, Contribuição da Cofins e Contribuição do PIS”;

e) a apuração da nova base de cálculo do Lucro Arbitrado não implica na sua descaracterização, tendo em vista que, somente foi incluída na sua apuração o CUSTO EFETIVO DA CONSTRUÇÃO, ou seja, não foram computadas despesas administrativas, comerciais e tributárias, que alterariam a sua denominação. Para tanto, é apresentada documentação que comprova o custo realizado, bem como Planilha de rateio com a sua devida participação;

f) o novo lucro arbitrado, apurado conforme anexos, é o seguinte:

IRPJ –2917	R\$ 7.060,45
Multa de Ofício – 75%	R\$ 5.295,38
Juros de Mora claculados até 26/10/2011	R\$ 2.801,60
Valor do crédito tributário	R\$ 15.157,43

Instruem a impugnação apresentada:

1º) Anexos de apuração do Lucro Arbitrado (fls.151/152);

2º) Cópia da Certidão de Óbito (fls.153); e

3º) Livro Diário Geral n.º 02 Condomínio Residencial Millenium (fls.155/184) e Livro Diário Geral n.º 02 de Milton Henriques Ferreira de Araújo (fls.185/303); e

Em face da impugnação parcial e dos recolhimentos a título de IRPJ, PIS, COFINS e CSLL, o sistema SIEF (pesquisa anexa) aponta, relativamente ao crédito tributário de que trata este processo, os seguintes valores:

Tributo/Contribuição	Eventos	Valor Principal	Multa Vinculada
IRPJ	Lançado	14.590,63	10.942,99
	Extinto- Dispensa de recolhimento	---	---
	Extinto- Pagamento	6.823,58	5.117,70
	SALDO	7.767,05	5.825,29
CSLL	Lançado	1.084,70	813,54
	Extinto- Dispensa de recolhimento	---	---
	Extinto- Pagamento	1.084,70	813,54
	SALDO	0,00	0,00
COFINS	Lançado	3.013,19	2.259,91
	Extinto- Dispensa de recolhimento	---	---
	Extinto- Pagamento	3.013,19	2.259,91
	SALDO	0,00	0,00
PIS	Lançado	652,72	489,55
	Extinto- Dispensa de recolhimento	8,53	6,39
	Extinto- Pagamento	627,25	470,45
	SALDO	16,94	12,71
TOTAIS	Lançado	19.341,24	14.505,99
	Extinto- Dispensa de recolhimento	8,53	6,39
	Extinto- Pagamento	11.548,72	8.661,60
	SALDO	7.783,99	5.838,00

A Impugnação foi julgada improcedente pela DRJ/RJ1, conforme acórdão n. **12061.254**, de **12 de novembro de 2013** (e-fl. 317), que recebeu a seguinte ementa:

ASSUNTO: PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL

Ano-calendário: 2008

PARTE NÃO LITIGIOSA DO LANÇAMENTO.

Valores não expressamente impugnados constituem parte incontroversa do lançamento.

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA IRPJ

Ano-calendário: 2007, 2008

EQUIPARAÇÃO DE PESSOA FÍSICA À PESSOA JURÍDICA. INCORPORAÇÃO DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIO.

As pessoas físicas que promovem a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos equiparam-se à pessoa jurídica e se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às empresas em geral.

ARBITRAMENTO. CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS DE APARTAMENTOS PARA VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS. POSTERIOR APRESENTAÇÃO DE ESCRITURAÇÃO. MANUTENÇÃO DO ARBITRAMENTO.

As pessoas jurídicas que se dedicarem à venda de unidades autônomas de prédios residenciais por elas construídos, tendo seus resultados arbitrados por falta de escrituração comercial, adotarão como base de cálculo do IRPJ o valor da receita bruta deduzido dos custos devidamente comprovados.

Considerando-se que não haverá alteração da forma de apuração, a qual continuará a ser a do lucro arbitrado, a posterior apresentação de escrituração, com o objetivo de comprovação dos custos, somente fará prova a favor do contribuinte, dos fatos nela registrados, se comprovados por documentos hábeis.

Irresignado, o ora Recorrente apresenta Recurso Voluntário de e-fls. 333, cujos fundamentos são reproduzidos em seguida (destaques do original).

DOS FATOS E DO DIREITO.

1 - Trata-se de Construção de Unidades Autônomas, em forma de Condomínio Residencial, sendo o empreendimento denominado Condomínio Residencial Planície, contendo 12(doze) unidades, cuja sua construção fora iniciada em 2005, constituído de 5 (cinco) participantes, com percentuais de participação de 25%/ 25%; 25%; 12,5% e 12,5%.

Por se tratar de lançamento do Crédito Tributário, sob a forma de EQUIPARAÇÃO DE PESSOA FÍSICA À PESSOA JURÍDICA, a documentação inicial encontrada achava-se escriturada, sob a denominação de cada condomínio ou seja CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANÍCIE, não figurando em nenhum momento o nome das pessoas físicas equiparadas à jurídica, visto que, tal situação decorreu do enquadramento de ofício, assim a documentação solicitada pelo Auditor

Fiscal, somente teve a apresentação das ESCRITURAS DE COMPRA DOS TERRENOS, que constava o nome de todos os participantes, já que as notas fiscais, folha de pagamentos e outros documentos constantes do custo da obra, foram emitidos em nome de cada condomínio.

Analisando as informações contidas no procedimento fiscal (Pretensão do Crédito Tributário mediante lançamento de Ofício - Auto de Infração), entenderam os senhores julgadores, que o CUSTO ARBITRADO, de R\$. 3.333,33 (Três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) , representa o custo efetivo da construção das unidades do EMPREENDIMENTO PLANÍCIE, tendo como afirmativa as diversas intimações enviadas a cada pessoa equiparada, deixando também de entender o motivo da não apresentação da documentação solicitada, face no curso dos procedimentos o profissional contábil, que cuidava da documentação dos dois empreendimentos, veio a falecer tragicamente (atestado de óbito contido na inicial). Isto posto, posteriormente fora localizada parceladamente toda a documentação de do empreendimento, que sob a ótica dos procedimentos contábeis geralmente aceitos, não deveriam ser entregues isoladamente ao Auditor Fiscal, visto que os custos efetivamente apurados poderiam se prejudicados, se não fossem aplicados os princípios contábeis que determinam a apuração do seu efetivo realizado.

Considere-se ainda, que as Construções em forma de condomínio entre duas ou mais pessoas, tem como base a movimentação de ENTRADA e SAÍDA de recursos, também conhecido como Livro Caixa, assim o custo de cada Edificação é conhecido através do desembolso total de cada condomínio, aqui denominada pessoal física equipara a jurídica.

A manutenção do Lucro Arbitrado sob a forma descrita no Auto de Infração e mantida no julgador, abre um precedente que remeto a apreciação dos senhores questionando o seguinte:

Poderia sob a ótica da legislação a pessoa física equiparada a jurídica, que teve o seu lucro arbitrado considerando somente a parcela correspondente ao terreno, utilizar deste ganho deduzido do imposto pago, como lucro realmente auferido para efeito de sua utilização como parcela disponível?

Certamente que não, pois seriam questionados pela autoridade fiscalizados Receita Federal do Brasil, representada nesta caso por seus Auditores Fiscais, a não inclusão dos custos de aquisição tais como: materiais aplicados, salários, encargos sociais e demais custos auxiliares. Portanto embora apurado posterior à autuação, o custo encontrado é o custo real que baseou-se nas aquisições e demais custos de pessoal, encargos e outros custos auxiliares, mediante documentação IDÔNEA, preceitua a legislação, confirmado no relatório dos julgadores em grifo, no início deste recurso.

DA CONCLUSÃO FINAL

Senhores Conselheiros, os Julgadores e Relatores, da impugnação mantiveram o crédito tributário preiteado no auto de infração, sem no entanto levarem em consideração regras contábeis, que determinam o custo de quaisquer atividades que gerem RECEITAS, lembrando ainda, que não existe VENDA DE PRODUTO, sem que a haja sua fabricação ou sua REVENDA, não existe EDIFICAÇÃO, sem que haja solo, ferragem, cimento, areia, mão de obra etc...

DO PEDIDO

Por fim, pede-se que o Egrégio Conselho, reveja as peças contidas no Processo Administrativo, desde sua origem, e que seja por fim REVISTO, o conceito de julgamento proposto pela DRJ/RJ1, para que haja uma avaliação justa, na

apresentação do custo apensado à inicial, que representa o custo real das edificações, estando o LIVRO DIÁRIO e toda a documentação que deu a sua origem ao dispor da fiscalização, para uma futura verificação, estando ela disponibilizada neste endereço: Rua Marechal Floriano, 97 -Centro - Campos dos Goytacazes - RJ., com o Sr. ROBERTO DA MATA, que está autorizado a apresentá-la se exigida,

Em 24 de março de 2015, por meio da Resolução n.º **1803000.139**, a Terceira Turma Especial da Primeira Seção de Julgamento decidiu converter o julgamento do recurso em diligência (e-fls. 348).

Em resposta à diligência, foram juntados aos autos documentos, e Despacho de e-fls. 1603, sendo redistribuídos os autos a este relator por sorteio, visto tratar-se de retorno de diligência de colegiado extinto (3ª TE/4ª Câmara/1ª Seção).

É o Relatório do essencial.

Voto

Conselheiro Aílton Neves da Silva, Relator.

Admissibilidade

Inicialmente, reconheço a plena competência deste Colegiado para apreciação do Recurso Voluntário, na forma do art. 43 c/c o 65 da Portaria MF n.º 1.634/2023 (Regimento Interno do CARF).

Demais disso, observo que o recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade, portanto, dele conheço.

Mérito

Trata-se de auto de infração que utilizou-se da técnica de arbitramento do lucro para exigência créditos tributários, em razão de ter sido constatada hipótese de equiparação de pessoa física a pessoa jurídica, prevista no art. 155 do Decreto n.º 3000/1999 (RIR).

Da análise do Recurso Voluntário, como dito no preâmbulo, a Terceira Turma Especial da Primeira Seção de Julgamento decidiu converter o julgamento do recurso em diligência, nos seguintes termos (destaques deste relator):

(...)

8. Por conseguinte, proponho seja feita diligência, para que a fiscalização verifique a consistência da escrituração apresentada em confronto com a documentação disponibilizada, segundo a Recorrente, na Rua Marechal Floriano, 97, Centro, Campos dos Goytacazes, RJ, com o Sr. Roberto da Mata (fls. 336).

9. Deve a fiscalização se pronunciar a respeito da comprovação dos custos das construções, considerando-os na proporção da participação da Recorrente no

Condomínio Residencial Planície (25%), atentando, ainda, para a observação da decisão recorrida no sentido de que (fls. 325 e 326, destaque do original):

d) nas planilhas apresentadas, o total dos alegados custos escriturados é indevidamente apropriado apenas às correspondentes receitas tributadas, quando deveria ter sido seguida a metodologia usada na autuação, ou seja, os referidos custos de cada empreendimento deveriam ser divididos entre todas as unidades do mesmo empreendimento.

10. Devem, por fim, como resultado da diligência efetuada, ser refeitos, pela fiscalização, os Anexos III, IV e VI (fls. 140, 141 e 143).

Em resposta à diligência (e-fls. 1603), a autoridade fiscal prestou a informação que se segue (destaques deste relator):

(...)

Trataremos, neste momento, de questões que permeiam a comprovação dos custos de construção dos empreendimentos Residencial Millenium e **Residencial Planície**, na medida em que a diligenciada alega ter direito à sua recomposição para fins de diminuição da exação fiscal objeto da autuação.

Primeiramente, deixamos registrado que a averiguação procedida por esta auditoria não fará distinção entre os respectivos PAF's, uma vez que o próprio contribuinte entregou a mesma documentação probatória quando demandado nos 02 (dois) processos.

Quanto às notas fiscais que englobam custos oriundos da atividade de construção imobiliária, temos a empresa Lumil Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 31.427.826/0001-65) como destinatária dos produtos comercializados ou contratante dos serviços prestados.

No que diz respeito aos documentos que controlam informações previdenciárias e trabalhistas obtidos pela fiscalização, restou demonstrado que se referem à empresa Lumil Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 31.427.826/0001-65).

A partir da análise de dados controlados pela Receita Federal, verificou-se que a referida pessoa jurídica desenvolve atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários, tendo prestado informações econômico-fiscais no período de 2006 e 2007, bem como declarado débitos tributários apurados com base no lucro presumido.

Concernente à escrita contábil fornecida pela requerente para fazer prova das operações com os respectivos imóveis, **foi disponibilizado o Livro Diário nº 2 (folha 1 a 119) em nome de Milton Henrique Ferreira de Araújo (CPF 075.533.587-20), correspondente ao período de 2006 a 2008.**

Tendo reunido elementos de prova que permitem avaliar a consistência da escrituração contábil, descrevemos abaixo os quesitos que, na relação jurídico-tributária dos fatos analisados, demonstram ser improcedente a comprovação dos custos daquela atividade imobiliária:

a) **A escrituração apresentada não contém lançamentos que permitem analisar de forma segregada os custos de construção para cada empreendimento.**

b) **Não houve disponibilização de livros auxiliares ou fichas de controle para registro individualizado das operações que se reportem aos custos contabilizados no respectivo Livro Diário.**

c) **As notas fiscais de compra e de prestação de serviços foram emitidas em nome de outra pessoa jurídica, o que demandaria a análise dos livros contábeis desta entidade.**

d) **Inexiste a possibilidade pelas notas fiscais fornecidas de se fazer qualquer tipo de distinção entre os empreendimentos para fins de alocação dos custos incorridos.**

e) **Não foram fornecidos dados de controle administrativo e/ou gerencial para se determinar em que obra os materiais e serviços foram aplicados, indispensáveis na mensuração dos custos globais das edificações.**

f) **Não houve apresentação de documentos que auxiliem no reconhecimento do local de destino dos produtos descritos nas notas fiscais de compra para fins de avaliação daquelas operações.**

g) **Não há qualquer referência do lugar em que os serviços descritos nas notas fiscais foram executados.**

h) **Nenhuma documentação financeira foi disponibilizada para identificação dos responsáveis pelos pagamentos junto aos fornecedores de produtos e serviços.**

i) **Parte significativa das notas fiscais de compra e de serviços apresenta endereço de destinatário diverso daqueles dos respectivos empreendimentos.**

Apesar de o interessado ter entregue no curso deste procedimento uma única escrita para abarcar ambos os projetos imobiliários, houve a anexação na impugnação do Livro Diário n.º 2 relativo ao Condomínio Residencial Millenium (CNPJ 04.787.955/0001-91).

No entanto, a regularidade desta contabilidade ficou prejudicada em virtude de fazer menção à apuração de custos das unidades vendidas, quando do encerramento do exercício de 2007, que não aparecem escriturados, totalizando o valor de R\$ 262.426,02 (duzentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e seis reais e dois centavos).

Por todo o exposto, na forma dos itens 8 a 10 do sobredito Acórdão, apresentamos resposta aos quesitos nele formulados para, então, concluir com base na documentação examinada.

a) Confrontando os meios documentais de prova colhidos pela fiscalização com a escrituração do período de 2006 a 2008, ficou evidente que existem inconsistências na comprovação do CUSTO EFETIVO DA CONSTRUÇÃO relacionado àqueles imóveis, em virtude de não haver elementos razoáveis de convicção que possibilitem a alocação dos gastos aos respectivos empreendimentos (Residencial Millenium e Residencial Planície).

b) Em virtude da falta de documentos necessários à identificação dos custos de cada uma das obras de construção civil ora analisadas, entende a fiscalização pela manutenção das memórias de cálculo utilizadas na autuação, tornando ineficazes as considerações de proporcionalidade e de reparação contidas nos itens 9 e 10 deste acórdão de diligência.

(...)

Da leitura dos apontamentos feitos pelo despacho de diligência supra, fica claro que o Recorrente não logrou êxito na comprovação dos custos de construção na forma defendida no Recurso Voluntário.

Devido às inconsistências verificadas, face à falta de documentos necessários à identificação dos custos de cada uma das obras de construção civil analisadas, entendeu a fiscalização que deveriam ser mantidas as memórias de cálculo utilizadas na autuação, tornando ineficazes as considerações de proporcionalidade e de reparação contidas nos itens 9 e 10 da Resolução n.º 1803000.139 da Terceira Turma Especial da Primeira Seção de Julgamento.

Por concordar com os termos expressos no Relatório circunstanciado emitido pelo setor de fiscalização da Unidade de Origem, valho-me do disposto no § 1º do artigo 50 da Lei n.º 9.784/1999 c/c § 12 do art. 114 da Portaria MF n.º 1.634, de 21 de dezembro de 2023, para negar provimento ao recurso, considerando legítimo o lançamento.

É como voto.

(documento assinado digitalmente)

Aílton Neves da Silva