



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

PROCESSO	15578.000766/2009-73
ACÓRDÃO	3202-004.254 – 3ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	24 de julho de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	EISA - EMPRESA INTERAGRICOLA S/A
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Processo Administrativo Fiscal

Período de apuração: 01/04/2005 a 30/06/2005

PRELIMINAR. PEDIDO DE REUNIÃO PROCESSUAL. VINCULAÇÃO POR CONEXÃO. IMPOSSIBILIDADE.

Tendo sido prolatada decisão no processo conexo, resta afastada a possibilidade de distribuição por prevenção, o que inviabiliza o julgamento conjunto.

DECISÃO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. INOVAÇÃO DOS CRITÉRIOS DECISÓRIOS DETERMINANTES UTILIZADOS NA FUNDAMENTAÇÃO DO DESPACHO DECISÓRIO. IMPOSSIBILIDADE.

É vedado ao órgão julgador de primeira instância administrativa inovar na fundamentação do despacho decisório para manter glosas de crédito. O vício de motivação enseja a nulidade da decisão.

NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA. PREJUÍZO. POSSIBILIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO VOLUNTÁRIO COM BASE EM ALEGAÇÃO DE MÉRITO (ART. 59, § 3º DO DECRETO 70.235/1972).

Nos termos do art. 59, § 3º do Decreto 70.235/1972, quando puder decidir o mérito a favor do sujeito passivo a quem aproveitaria a declaração de nulidade, a autoridade julgadora não a pronunciará nem mandará repetir o ato ou suprir-lhe a falta.

Assunto: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins

Período de apuração: 01/04/2005 a 30/06/2005

NÃO CUMULATIVIDADE. DESCONTO DE CRÉDITOS. AQUISIÇÃO DE BENS NÃO SUJEITOS AO PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES. IMPOSSIBILIDADE.

Não dá direito a crédito a aquisição de bens não sujeitos ao pagamento das contribuições não cumulativas, conforme expressamente previsto no inciso II do §2º do art. 3º da Lei nº 10.833/2003.

PROVA DOCUMENTAL. MOMENTO PROCESSUAL DA SUA APRESENTAÇÃO. PRECLUSÃO.

A juntada da prova documental deve ocorrer no início da fase litigiosa, considerado o momento processual oportuno, sob pena de preclusão do direito de fazê-lo. A legislação admite, excepcionalmente, a prova extemporânea em situações que justifiquem a apresentação posterior, desde que comprovadas nos autos.

NÃO-CUMULATIVIDADE. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CREDITAMENTO. IMPOSSIBILIDADE.

Os encargos de locação relacionados aos contratos de aluguel (IPTU e Taxas Condominiais) têm natureza distinta de aluguel, de forma que seu creditamento não encontra amparo no art. 3º, IV, das Leis nº 10.637, de 2002 e 10.833, de 2003.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade, em rejeitar o pedido preliminar de julgamento conjunto com o processo nº 11543.003092/2005- 81 para, no mérito, dar parcial provimento ao recurso voluntário para reverter as glosas relativas às aquisições de café mantidas pela decisão recorrida com base em fundamento inexistente no despacho decisório. Vencida a Conselheira Joana Maria de Oliveira Guimarães, que dava parcial provimento ao recurso voluntário em maior extensão, para reverter as glosas sobre os créditos vinculados às despesas condominiais comprovadas nos autos. O voto divergente, apresentado por escrito no Plenário Virtual, pela Conselheira Joana Maria de Oliveira Guimarães, por não ter sido adotado pela maioria, foi convertido em declaração de voto.

Assinado Digitalmente

Rafael Luiz Bueno da Cunha – Relator

Assinado Digitalmente

Rodrigo Lorenzon Yunan Gassibe – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Wagner Mota Momesso de Oliveira, Joana Maria de Oliveira Guimaraes, Rafael Luiz Bueno da Cunha, Onizia de Miranda Aguiar Pignataro, Aline Cardoso de Faria, Rodrigo Lorenzon Yunan Gassibe (Presidente).

RELATÓRIO

Cuida-se da Declaração de Compensação (DCOMP) nº 17109.58699.310807.1.3.09-0801, vinculada a Pedido de Ressarcimento no valor de R\$ 698.183,61 relativo a créditos de Cofins não cumulativa vinculada a receita de exportação apurados nº 2º trimestre de 2005. O referido pedido foi formalizado em formulário.

Em 14/12/2009, com base no Parecer DRF/VIT/Seort nº 2979/2009 (e-fls. 136-155), foi emitido Despacho Decisório (e-fls. 156) reconhecendo parcialmente o direito creditório pleiteado, no valor de R\$ 609.321,52, e homologando a compensação declarada até o limite do crédito reconhecido.

A reconhecimento parcial se deveu ao entendimento, pela autoridade fiscal, de que a recorrente incorporou indevidamente à base de cálculo dos créditos da Cofins:

- Despesas com manutenção e reparos que não se amoldam ao conceito de insumo;
- Despesas com aquisições de café da Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB) sem incidência das contribuições;
- Despesas com aquisições de pessoas jurídicas inativas, baixadas, omissas ou com receita declarada incompatível com as vendas realizadas;
- Valores relativos à aquisição de embalagens;
- Despesas não comprovadas com aluguel;

Cientificada da decisão, a recorrente apresentou manifestação de inconformidade, em que aduz, preliminarmente, cerceamento de defesa e, no mérito, contesta as glosas de crédito relacionadas a:

- i. despesas com manutenção e reparos;
- ii. aquisições de café do Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB) sem incidência das contribuições;
- iii. aquisições de café de fornecedores inidôneos;
- iv. aquisições de embalagens;
- v. despesas com aluguel e condomínio; e

Em 19/12/2013, a 17ª Turma da DRJ/RJ1, por meio do Acórdão nº 12-62.306, considerou a manifestação de inconformidade parcialmente procedente, reconhecendo crédito adicional de R\$ 30.657,00, relativos a créditos de Cofins apurados sobre “Comissão s/compras PJ” e sobre “Aluguel Equipos Indl. PJ”.

Irresignada, a recorrente interpôs o Recurso Voluntário de fls. 1835-1894.

Em 26/01/2016, a 1ª Turma Ordinária da 2ª Câmara da 3ª Seção de Julgamento deste CARF converteu o feito em diligência, por meio da Resolução nº 3201-000.618 (fls. 2037-2043), para que a unidade de origem:

- a) Intime a Recorrente para no prazo de 30 (trinta) dias prorrogável uma vez por igual período, detalhar o seu processo produtivo e indicar de forma minuciosa qual a interferência de cada um dos bens e serviços que pretende aferir créditos para apuração do PIS e a COFINS não cumulativos;
- b) A Receita Federal, deverá elaborar relatório identificando quais dos bens e serviços utilizados que foram objeto de glosa, indicando os motivos para tal indeferimento. Com a possibilidade, se julgar necessário, de manifestar-se quanto as informações apresentadas, inclusive fazendo as diligências e intimações que julgar necessárias.

Em 21/09/2016, a diligência foi atendida com a elaboração do Relatório Fiscal de fls. 2101-2105, em que se esclareceu que “não foram efetuadas glosas com relação a despesas com manutenção e reparos, bem como a substituição de peças das máquinas utilizadas para o beneficiamento de algodão”, mas sim com *“compra de extintores, vassouras, reforma de lona, colocação de CD player, conserto de relógio, além de um registro sem descrição do serviço incorrido”*. Além disso, as glosas relacionadas a embalagens foram reconhecidas como indevidas pela própria autoridade da unidade de origem.

Cientificada do resultado da diligência, a recorrente se manifestou em 21/10/2016, conforme petição de fls. 2111-2113. Na ocasião, a ora recorrente concordou com o afastamento da glosa relativas a embalagem, mas sustentou que as despesas de manutenção e reparo estariam vinculadas a sua atividade e ensejariam a apuração de créditos como insumos.

Após o retorno dos autos a este CARF para julgamento, em 25/07/2017, a mesma 1ª Turma Ordinária da 2ª Câmara da 3ª Seção de Julgamento deu provimento parcial ao Recurso Voluntário, para *“anular a decisão da primeira instância para a realização de novo julgamento adstrita aos fundamentos trazidos no despacho decisório que decidiu pela homologação parcial do pedido de compensação”*.

Em 13/06/2018, novo julgamento foi realizado pela 17ª Turma da DRJ/RJO, a qual, por meio do Acórdão nº 12-98.969, considerou a manifestação de inconformidade parcialmente procedente, reconhecendo crédito adicional de R\$ 24.411,22.

Ainda inconformada, a recorrente apresentou Recurso Voluntário (fls. 2210-2236) contra a decisão, na qual, em síntese, sustenta:

- i. a conexão com o processo administrativo nº 11543.003092/2005-81, relativo a pedido de ressarcimento da Contribuição para o PIS/Pasep do mesmo período de apuração ao tratado nestes autos;
- ii. que o acórdão recorrido desrespeitou à determinação do CARF ao proferir nova decisão sem se restringir aos fundamentos do despacho decisório;
- iii. que não há prova de participação da recorrente nas fraudes envolvendo empresas fictícias para geração de créditos de contribuições não cumulativas;
- iv. que as despesas com manutenção e reparo *“estão intrinsecamente relacionadas à atividade de venda do algodão em pluma, visto serem insumos necessários para que as máquinas utilizadas no processo de beneficiamento de algodão/industrialização do algodão em pluma”*, razão pela qual há direito à apuração de crédito a título de insumo;
- v. que, em relação às aquisições de café não oneradas pelas contribuições, *“não seria lícito ao Fisco restringir o direito ao crédito somente nas hipóteses em que a mercadoria fora submetida à tributação pela contribuição na etapa anterior, uma vez que a própria Constituição Federal não mitigou este direito”*; e
- vi. que, em relação às glosas com despesas de condomínio, sustentou que *“uma vez que as despesas de condomínio encontram-se devidamente comprovadas pela documentação juntada aos autos, não há motivos para negar o crédito, na medida em que os dispêndios de condomínio compõem o valor da própria despesa de aluguel”*.

Ao final, pede o provimento do recurso para que seja reconhecida a integralidade do crédito pleiteado.

É o relatório

VOTO

Conselheiro **Rafael Luiz Bueno da Cunha**, Relator

1. Admissibilidade

O recurso é tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

2. Preliminar – Conexão com o processo nº 11543.003092/2005-81

A recorrente sustenta que há vinculação do presente processo por conexão com o de nº 11543.003092/2005-81, que tem por objeto pedido de ressarcimento de PIS referente ao

mesmo período aqui tratado (2º Trimestre de 2005). Defende que as razões do parecer que fundamentou o Despacho Decisório naqueles autos são conexas às do parecer que fundamentou o Despacho Decisório do crédito sob análise, razão pela qual solicita o julgamento conjunto de ambos.

De fato, procede a alegação. No entanto, o Recurso Voluntário apresentado pela recorrente naquele processo já foi objeto de julgamento pela 2ª Turma Ordinária da 3ª Câmara da 3ª Seção de Julgamento em sessão de 8 de setembro de 2025, resultando no Acórdão 3302-015.145.

Assim, incide a regra prevista no §2º do art. 47 do Regimento Interno do CARF, aprovado pela Portaria MF nº 1.634/2023, que estabelece:

Art. 47 Os processos vinculados poderão ser distribuídos e julgados observando-se o disposto neste artigo.

[...]

§ 2º Os processos poderão, observada a competência da Seção, ser distribuídos ao conselheiro que primeiro recebeu o processo conexo, ou o principal, **salvo se para esses já houver sido prolatada decisão.**

Dessa forma, tendo sido prolatada decisão no processo conexo, resta afastada a possibilidade de distribuição por prevenção, o que inviabiliza o julgamento conjunto.

3. Mérito

No mérito, a controvérsia remanesce em torno do crédito não reconhecido em virtude de se tratar de:

- i. Aquisição de café de empresas inativas, baixadas, omissas ou com receita declarada incompatível com as vendas realizadas;
- ii. Despesas classificadas como manutenção e reparos que não se subsomem ao conceito de insumo;
- iii. Aquisições de café sem incidência das contribuições;
- iv. Despesas de aluguel e condomínio não segregadas e comprovadas; e
- v. Crédito de estoque de abertura que não se subsomem ao conceito de insumo.

Passemos à análise individual das matérias sob discussão.

3.1. Aquisição de café de pessoas jurídicas inativas, baixadas, omissas ou com receita declarada incompatível com as vendas realizadas

O Despacho Decisório, embasado no Parecer DRF/VIT/Seort nº 2979/2009 (e-fls. 136-155), glosou créditos básicos apurados pela recorrente sobre aquisições de café de empresas

inativas, baixadas, omissas ou com receita declarada incompatível com as vendas realizadas. Afirma a autoridade fiscal que:

[...] aproximadamente 84% destes fornecedores analisados, enquadram-se como pessoas jurídicas que se declararam à Receita Federal do Brasil em situação de inatividade, ou simplesmente estão omissas perante o órgão. Outras ainda, quando prestaram tais informações, o fizeram de maneira irregular, eis que a receita declarada é totalmente incompatível com o valor das vendas realizadas, isto considerando apenas as operações mercantis com o ora requerente.

[...]

41. Pois bem, no caso concreto ficou demonstrado que, no período analisado, mais de 85% (oitenta e cinco por cento) das aquisições de café da requerente não sofreram qualquer incidência econômica dos tributos, seja direta ou indireta, isto é, não houve qualquer oneração destas compras no que diz respeito ao PIS/Pasep e Cofins, razão porque reconhecer os créditos rogados equivale a imputar um ônus à União sem justificativa aparente, refletindo situação de enriquecimento sem causa.

[...]

[...] estas "pseudopessoas jurídicas" são apenas figuras formais, longa manus de pessoas inescrupulosas que as utilizam em suas práticas ilegais, onde funcionam como intermediárias, com o único propósito de "fabricar" créditos da não-cumulatividade para as contribuições em comento.

53. Deixe-se claro, neste íterim, que não se está com isto afirmando que a requerente agiu em conluio ou mesmo que tivesse conhecimento de tal situação, ao passo que não houve nenhuma investigação neste sentido e não há prova que aponte tal realidade, pois não é este o escopo deste trabalho. De forma alguma. Até porque, se isto ocorreu ou vem ocorrendo, estar-se-ia diante de um crime contra a ordem tributária.

54. Nesse contexto, a ausência de provas que unam a requerente aos seus fornecedores gera uma presunção de boa-fé em seu favor. Todavia, em que pese tal circunstância, pressuposta inocência não pode lhe garantir o cômputo normal de tais créditos, justamente porque também foi vítima do procedimento ilegal. Demais disso, não se concebe que a adquirente, neste ato requerente do crédito, possa transferir o seu pretense prejuízo ao Estado, sob pena de se admitir a distribuição por toda a sociedade de um ônus individual.

55. Frise-se: nesta peça opinativa não se questiona a existência das operações de venda, mas sim, a inclusão das compras em debate no cálculo dos créditos a descontar dos valores devidos a título de PIS/Pasep e Cofins não-cumulativos, haja vista que sendo Fisco e contribuinte vítimas de um mesmo golpe, não é possível a socialização do prejuízo sofrido pelo adquirente, exigindo-se que o Estado arque com um prejuízo dobrado, qual seja, além de nada receber ainda ter de ressarcir aquilo que deveria ter sido recolhido e não foi, ainda que o

adquirente tenha agido de boa-fé. Neste pormenor aplica-se o princípio da prevalência dos interesses públicos sobre os particulares.

[...]

58. Assim visto, irrefragável é a concepção segundo a qual a efetiva cobrança ou, na pior hipótese, a pressuposição de sua ocorrência, é condição *sine qua non* para a admissão do creditamento. Esclareça-se que tal "cobrança", para os tributos sujeitos ao denominado "lançamento por homologação", onde a lei atribui ao próprio contribuinte a iniciativa de apuração e recolhimento do montante devido, é caracterizada pela efetiva adoção de referidos procedimentos.

Não obstante a glosa dos créditos básicos, houve o reenquadramento das operações para aquisições de pessoas físicas, assegurando-lhe o direito à apuração de crédito presumido sobre as compras.

A ora recorrente apresentou impugnação à glosa, acostando documentos visando comprovar sua boa-fé nas operações e sustentando que:

[...] a Lei nº 10.833/03 não condicionou a apropriação de créditos ao pagamento do produto adquirido, mas sim a sua aquisição.

Exigir que a Requerente tome os créditos apenas de pessoas jurídicas que estejam em dia com suas obrigações tributárias (principais e acessórias) é no mínimo paradoxal, na medida em que a Requerente não dispõe do mesmo aparato que o Fisco detém para constatar irregularidades tributárias.

O acórdão recorrido manteve o não reconhecimento do direito creditório relativo às aquisições de café de empresas inativas, baixadas, omissas ou com receita declarada incompatível com as vendas realizadas, fundamentando sua decisão da seguinte forma:

1º argumento: Compras de PJ inativas, baixadas ou omissas

A autoridade fiscal glosou créditos relativos às mercadorias adquiridas de pessoas jurídicas inativas e irregulares. Argumentou que a glosa se deveu não à falta de confirmação documental da transação, mas sim à inexistência do recolhimento do tributo no elo anterior da cadeia.

[...]

Entendo não assistir razão à autoridade fiscal da Unidade a quo em relação a este fundamento, pois a legislação pertinente à matéria não autoriza efetuar a glosa de crédito simplesmente porque não houve pagamento do tributo no elo anterior da cadeia.

[...]

[...] mesmo considerando a hipótese de inaptidão aplicável aos fornecedores da contribuinte, ora manifestante, a glosa do crédito – com base neste fundamento restaria prejudicada, pois a Administração não fez restrição à documentação fiscal

comprovando a venda e o presumido ingresso dos bens no estoque do adquirente.

2º argumento: Compras de “pseudo-atacadistas”

Se a instrução processual se encerrasse neste ponto, dificilmente poderia prosperar a glosa procedida *sub examen*. Porém, com a diligência veio o relatório, onde se concluiu que parte dos créditos de PIS/Cofins reivindicados nos pedidos de ressarcimento e utilizados nas declarações de compensação foi gerada através de simulação de aquisições de pessoas jurídicas, quando realmente o foi de aquisições de produtores rurais pessoas físicas.

[...]

Entende-se que a prova colacionada aos autos no âmbito da diligência lançou nova luz sobre os créditos relativos às compras de café pela contribuinte, que foram glosados pela Autoridade Fiscal. O quadro amplo traçado a partir das Operações Broca e Tempo de Colheita milita desfavoravelmente à contribuinte no que concerne a seu alegado direito de crédito. Além disso, há elementos nos autos que não permitem simplesmente entender pela completa “isenção” do contribuinte na frustração da Receita Federal em sua legítima pretensão de caráter constitucional de amealhar recursos ao Erário.

Assim, considerando os fatos descritos, e sustentados por conjunto probatório robusto constante dos autos, é imperativo concluir que as ‘compras’ efetuadas pelo

contribuinte, ora recorrente, de pessoas jurídicas artificialmente criadas e intencionalmente interpostas na cadeia produtiva sem qualquer finalidade comercial, visando reduzir a carga tributária no contexto da não-cumulatividade do PIS/Cofins, além de simular negócios de fato inexistentes para dissimular o negócio real entre o produtor rural/pessoa física e o contribuinte, constituem dano ao Erário e fraude contra a Fazenda Pública.

Contra a decisão, a recorrente apresentou Recurso Voluntário, sustentando que a autoridade julgadora de primeira instância inovara o fundamento da glosa sem observar a disposição do §3º do art. 18 do Decreto nº 70.235/1972.

Em julgamento realizado em 25/07/2017, a 1ª Turma Ordinária da 2ª Câmara da 3ª Seção de Julgamento deste Conselho, por meio do Acórdão nº 3201-003.034, de relatoria do eminente relator Winderley Moraes Pereira, anulou, por unanimidade, a decisão de primeira instância, ao entender que:

A leitura do despacho decisório deixa evidente que não existiu o aprofundamento da matéria referente a aquisição de empresas inidôneas, tampouco tal fato foi utilizado como fundamento para negar o creditamento das operações da Recorrente.

[...]

[...] restou claramente identificado como fundamento utilizado no despacho decisório para negar os créditos referentes a aquisição de empresas atacadistas consideradas inidôneas, o fato de não existir o recolhimento das contribuições nas etapas anteriores. Assim, entendo que existiu na decisão da primeira instância, a utilização de fundamentos que não constariam do despacho decisório, determinando que tal decisão seja cancelada para realização de um novo julgamento adstrito aos fundamentos constantes do despacho decisório.

Em novo julgamento realizado em 13/06/2018, a DRJ proferiu nova decisão (Acórdão nº12-98.969, da 17ª Turma da DRJ/RJO – fls. 2169-2200), em que restou consignado o seguinte:

Evidentemente, o fato do não recolhimento de uma empresa na etapa anterior da cadeia não serviria em si para assentar a ocorrência de dissimulação. Por outro lado, quando quase nenhuma empresa fornecedora recolhe tributos, soma-se ao conjunto de indícios para que se presuma que a narrativa apresentada não passaria de sofisma. Mas além da incidência econômica, a fiscalização questiona a incidência jurídica da operação, vejamos:

[...]

Temos então os seguintes motivos que não permitiram a fiscalização atestar a certeza e liquidez do crédito:

1º- quase a totalidade das empresas relacionadas como fornecedoras de café da EISA se encontravam em inatividade declarada;

2º - volume de compras informado sem lastro nas declarações apresentadas pelas fornecedoras da EISA;

3º - operações sem incidência econômica dos tributos (falta de recolhimento); e

4º - não comprovação da incidência jurídica das operações (realidade dos fatos).

[...]

Para a fiscalização, a empresa EISA não participa diretamente da criação de empresas do esquema, mas também não deixa de aproveitá-lo, pois adquire de participantes sem capacidade econômica e operacional vultosas quantidades de café.

[...]

Ao se priorizar a aquisição de café de pessoas jurídicas, não se estaria obrigando os produtores rurais – tradicionais vendedores – a submeter seus produtos para esses novos corretores? Confiar a origem e o fornecimento de seu principal produto de exportação à empresas recém criadas, sem tradição no mercado, é normal? Qual seria a explicação para teoricamente se aumentar os custos da cadeia com mais participantes? Esses questionamentos não encontram resposta nos argumentos da empresa.

Além disso, sustenta o relator em seu voto que a boa-fé deve ser entendida como uma via de mão dupla, principalmente quando se está em um contexto de dúvida quanto à qualificação jurídica dos fatos. Aponta para o fato de que a ora recorrente não acostou contratos de compra e venda entre ela e os fornecedores e afirma que ela não buscou demonstrar que a substituição de corretores de café (pessoas físicas que recebem comissão para intermediar os negócios dos produtores rurais e seus compradores) por “empresas corretoras” de café agregou valor econômico ao negócio.

Continua para fazer ponderações doutrinárias e dogmáticas quanto à função social do contrato, prevista no Código Civil. Assevera que a recorrente não se preocupou em saber como se comportam suas fornecedoras. Traz à baila o instituto do abuso de direito do art. 187 do Código Civil e o parágrafo único do art. 116 do CTN, que trata da desconsideração de atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de se dissimular a ocorrência de fato gerador. Menciona, inclusive, o filósofo alemão Immanuel Kant, para questionar se poderia uma empresa do porte da recorrente agir de boa-fé, nas condições descritas, sem qualquer ofensa ao direito tributário brasileiro.

Com base nessa miríade de argumentos, concluiu o acórdão recorrido que *“não é possível concluir pela certeza e liquidez desses créditos objetos de pedido de ressarcimento e compensação, mantendo-se portanto, a glosa efetuada sobre os valores integrais”*.

No recurso voluntário sob julgamento, a recorrente sustenta que:

Ocorre que, a d. DRJ/RJO, na decisão ora recorrida, afrontando a determinação deste E. CARF, novamente julgou a questão extrapolando os fundamentos do Despacho Decisório, construindo toda uma argumentação para concluir que a glosa de créditos seria correta.

Entendo que, nesse ponto, assiste razão à recorrente.

Conforme já constou do acórdão nº 3201-003.033 (fls. 2149-2159), do despacho decisório depreende-se que o fundamento para negar os créditos referentes à aquisição de café de empresas atacadistas consideradas inidôneas, foi o fato de não existir o recolhimento das contribuições nas etapas anteriores. Com efeito, o referido acórdão anulou a decisão de primeira instância com base em inovação indevida no fundamento jurídico da glosa, determinando nova decisão adstrita ao fundamento originário.

A decisão recorrida, no entanto, continuou mantendo as glosas com base em fundamento diverso daquele que consta do despacho decisório, qual seja, a ausência de recolhimento das contribuições em etapa anterior por empresas inidôneas.

A lide se instaurou e foi delimitada a partir da glosa fundada na ausência de recolhimento das contribuições por parte dos fornecedores da recorrente, que tiveram, em sua maioria, sua inaptidão declarada.

Dessa forma, a lide assenta-se sobre a possibilidade de tomada de crédito quando não houve o recolhimento na etapa anterior. Cumpre destacar, inclusive, que o próprio despacho decisório consignou que *“não se está com isto afirmando que a requerente agiu em conluio ou mesmo que tivesse conhecimento de tal situação, ao passo que não houve nenhuma investigação neste sentido e não há prova que aponte tal realidade, pois não é este o escopo deste trabalho”*.

Portanto, tem razão a recorrente ao sustentar que a decisão recorrida desrespeitou o Acórdão nº 3201-003.033, já que, mais uma vez, o acórdão da DRJ não se ateve aos fundamentos do despacho decisório, inovando os fundamentos para manutenção da glosa.

Tal fato é razão suficiente para que se anular a decisão. Não obstante, nos termos do §3º do art. 59 do Decreto nº 70.235/1972, quando for possível decidir o mérito em favor do sujeito passivo, a autoridade julgadora deve fazê-lo, independentemente da declaração de nulidade.

Art. 59. São nulos:

[...]

§3º Quando puder decidir do mérito a favor do sujeito passivo a quem aproveitaria a declaração de nulidade, a autoridade julgadora não a pronunciará nem mandará repetir o ato ou suprir-lhe a falta. (Redação dada pela Lei nº 8.748, de 1993)

No caso concreto, mostra-se viável o enfrentamento direto do mérito, providência que, inclusive, já poderia ter sido adotada por ocasião do acórdão proferido por este Conselho em 2017, quando se decretou a nulidade da decisão de primeira instância.

Enfrentando-se, finalmente, o fundamento controvertido, sabe-se que o legislador elegeu como técnica de operacionalização da não cumulatividade da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins o método subtrativo indireto, de base sobre base. Dessa maneira, diferentemente da não cumulatividade do ICMS ou do IPI, em que o método é o do imposto contra imposto, no caso das contribuições, a apuração de crédito independe do efetivo recolhimento do tributo na etapa anterior, razão pela qual o fundamento do despacho decisório não se sustenta.

Ante o exposto, voto por dar parcial provimento ao recurso voluntário para reverter as glosas decorrentes de aquisição de café de pessoas jurídicas inativas, baixadas, omissas ou com receita declarada incompatível com as vendas realizadas.

3.2. Manutenção e reparos

Em relação às glosas classificadas que classificou como manutenção e reparos, a recorrente sustenta que *“tais despesas estão intrinsecamente relacionadas à atividade de venda do algodão em pluma, visto serem insumos necessários para que as máquinas utilizadas no processo de beneficiamento de algodão/industrialização do algodão em pluma funcionem de forma satisfatória”*.

Antes de analisar os itens glosados pela fiscalização, importante sintetizar os critérios a partir dos quais o conceito de insumo contido no art. 3º, inciso II, da Lei nº 10.637/2002 e da Lei nº 10.833/2003 deve ser aferido para fins de creditamento da Contribuição para o PIS e da COFINS.

O tema foi apreciado pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do Recurso Especial (REsp) nº 1.221.170/PR, que se deu sob a sistemática dos recursos repetitivos e em que foram firmadas as seguintes teses (Temas Repetitivos 779 e 780):

(a) é ilegal a disciplina de creditamento prevista nas Instruções Normativas da SRF ns. 247/2002 e 404/2004, porquanto compromete a eficácia do sistema de não-cumulatividade da contribuição ao PIS e da COFINS, tal como definido nas Leis 10.637/2002 e 10.833/2003; e

(b) o conceito de insumo deve ser aferido à luz dos critérios de essencialidade ou relevância, ou seja, considerando-se a imprescindibilidade ou a importância de determinado item - bem ou serviço - para o desenvolvimento da atividade econômica desempenhada pelo Contribuinte.

Portanto, os critérios determinantes para que um bem ou serviço denote o conceito de insumo para fins de creditamento das contribuições deve levar em conta sua essencialidade ou relevância na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda.

Sobre esses critérios, oportuno transcrever trecho do voto-vista da Ministra Regina Helena Costa, cuja tese foi acordada pela maioria dos Ministros no julgamento do REsp nº 1.221.170/PR.

[...] tem-se que o critério da essencialidade diz com o item do qual dependa, intrínseca e fundamentalmente, o produto ou o serviço, constituindo elemento estrutural e inseparável do processo produtivo ou da execução do serviço, ou, quando menos, a sua falta lhes prive de qualidade, quantidade e/ou suficiência.

Por sua vez, a relevância, considerada como critério definidor de insumo, é identificável no item cuja finalidade, embora não indispensável à elaboração do próprio produto ou à prestação do serviço, integre o processo de produção, seja pelas singularidades de cada cadeia produtiva (v.g., o papel da água na fabricação de fogos de artifício difere daquele desempenhado na agroindústria), seja por imposição legal (v.g., equipamento de proteção individual - EPI), distanciando-se, nessa medida, da acepção de pertinência, caracterizada, nos termos propostos, pelo emprego da aquisição na produção ou na execução do serviço. (grifo nosso)

É importante frisar que a essencialidade e a relevância referidas pela decisão do STJ relacionam-se à atividade produtiva, e não a qualquer atividade no âmbito de uma empresa, em consonância com o que prevê o art. 3º, inciso II, da Lei nº 10.637/2002 e 10.833/2003, abaixo transcrito.

Art. 3º Do valor apurado na forma do art. 2º a pessoa jurídica poderá descontar créditos calculados em relação a:

[...]

II - bens e serviços, utilizados como insumo na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda, inclusive combustíveis e lubrificantes, exceto em relação ao pagamento de que trata o art. 2º da Lei nº 10.485, de 3 de julho de 2002, devido pelo fabricante ou importador, ao concessionário, pela intermediação ou entrega dos veículos classificados nas posições 87.03 e 87.04 da Tipi; (Redação dada pela Lei nº 10.865, de 2004) (grifo nosso)

É nesse sentido a Nota SEI nº 63/2018, editada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional com o fim de analisar a decisão do STJ.

[...] tal aferição deve se dar considerando-se a imprescindibilidade ou a importância de determinado item para o desenvolvimento da atividade produtiva, consistente na produção de bens destinados à venda ou de prestação de serviços.

15. Deve-se, pois, levar em conta as particularidades de cada processo produtivo, na medida em que determinado bem pode fazer parte de vários processos produtivos, porém, com diferentes níveis de importância, sendo certo que o raciocínio hipotético levado a efeito por meio do “teste de subtração” serviria como um dos mecanismos aptos a revelar a imprescindibilidade e a importância para o processo produtivo.

Também nesse sentido é o Parecer Normativo COSIT/RFB nº 05/2018, editado pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB). Ao analisar

15. Neste ponto já se mostra necessário interpretar a abrangência da expressão “atividade econômica desempenhada pelo contribuinte”. Conquanto essa expressão, por sua generalidade, possa fazer parecer que haveria insumos geradores de crédito da não cumulatividade das contribuições em qualquer atividade desenvolvida pela pessoa jurídica (administrativa, jurídica, contábil, etc.), a verdade é que todas as discussões e conclusões buriladas pelos Ministros circunscreveram-se ao processo de produção de bens ou de prestação de serviços desenvolvidos pela pessoa jurídica.

16. Aliás, esta limitação consta expressamente do texto do inciso II do caput do art. 3º da Lei nº 10.637, de 2002, e da Lei nº 10.833, de 2003, que permite a apuração de créditos das contribuições em relação a “bens e serviços, utilizados como insumo na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda”.

17. Das transcrições dos excertos fundamentais dos votos dos Ministros que adotaram a tese vencedora resta evidente e incontestável que somente podem ser considerados insumos itens relacionados com a produção de bens destinados

à venda ou com a prestação de serviços a terceiros, o que não abarca itens que não estejam sequer indiretamente relacionados com tais atividades. (grifo nosso)

Assentadas essas premissas interpretativas, o argumento da recorrente não merece acolhida.

Isso porque, conforme se verifica no Parecer DRF/VIT/Seort nº 2979/2009 (e-fls. 136-155), que embasou o Despacho Decisório, os bens e serviços glosados nessa rubrica são extintores, vassouras, colocação de CD player, conserto de lona etc. Portanto, não se trata, como alega a recorrente, de bens e serviços utilizados na manutenção de máquinas utilizadas no processo de beneficiamento de algodão.

Isso, aliás, foi reiterado quando da resposta à diligência determinada pela 1ª Turma Ordinária da 2ª Câmara da 3ª Seção de Julgamento deste Conselho. À época, esclareceu a unidade de origem:

É importante deixar claro que não foram efetuadas glosas com relação a despesas com manutenção e reparos, bem como a substituição de peças das máquinas utilizadas para o beneficiamento de algodão.

Foram efetuadas glosas apenas com relação a despesas em que não são consideradas como insumo, conforme demonstrado na Tabela abaixo.

Não se tratando de bens e serviços cuja utilização se vincula à produção de bens para venda ou à prestação de serviços, correta a glosa de tais despesas da base de creditamento das contribuições.

3.3. Aquisições de mercadorias de empresa pública (CONAB) – vendas sem incidência

A recorrente se insurge contra glosa de créditos apurados sobre aquisições de café da CONAB, operações que não são oneradas pelas contribuições, sob a alegação de que *“não seria lícito ao Fisco restringir o direito ao crédito somente nas hipóteses em que a mercadoria fora submetida à tributação pela contribuição na etapa anterior, uma vez que a própria Constituição Federal não mitigou este direito”*.

Equivoca-se a recorrente.

Como anotou o acórdão recorrido, a Lei nº 10.833/2003, em seu art. 3º, §2º, inciso II, veda expressamente o desconto de créditos sobre a aquisição de bens ou serviços não sujeitos ao pagamentos da Cofins.

Art. 3º Do valor apurado na forma do art. 2º a pessoa jurídica poderá descontar créditos calculados em relação a:

[...]

§ 2º Não dará direito a crédito o valor:

[...]

II - da aquisição de bens ou serviços não sujeitos ao pagamento da contribuição, inclusive no caso de isenção, esse último quando revendidos ou utilizados como insumo em produtos ou serviços sujeitos à alíquota 0 (zero), isentos ou não alcançados pela contribuição.

Havendo estipulação legal expressa e clara no sentido de vedar o crédito sobre aquisição de bens não sujeitos ao pagamento das contribuições, devem ser mantidas as glosas efetuadas por esse motivo.

Nesse sentido:

Acórdão 9303-011.488, de 15/06/2021, Rel. Cons. Rodrigo da Costa Possas

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL (COFINS)

Ano-calendário: 2005

[...]

INSUMOS TRIBUTADOS À ALÍQUOTA ZERO. CREDITAMENTO. IMPOSSIBILIDADE.

Não dará direito a crédito o valor da aquisição de bens ou serviços não sujeitos ao pagamento da contribuição (art. 3º, § 2º, II, da Lei nº 10.833/2003).

Ante o exposto, nego provimento a este tópico recursal.

3.4. Despesas de aluguel e condomínio

A autoridade tributária também glosou a parcela dos créditos apurados pela recorrente sobre despesas informadas no DACON como sendo referentes a aluguel e condomínio que, intimada, ela não logrou segregar e comprovar, ressaltando que não há previsão legal para inclusão das despesas com condomínio à base de crédito das contribuições, mas tão somente as de aluguel.

Impugnada a glosa, os valores que a recorrente comprovou foram aceitos; não obstante, subsistiram valores não comprovados, cuja glosa foi mantida, juntamente com as despesas com condomínio.

Em seu Recurso Voluntário, a recorrente volta a se insurgir contra as glosas, alegando que:

Uma vez que as despesas de condomínio encontram-se devidamente comprovadas pela documentação juntada aos autos, não há motivos para negar o crédito, na medida em que os dispêndios de condomínio compõem o valor da própria despesa de aluguel e, dessa forma, geram direito ao crédito com fulcro no art. 3º, IV da Lei n.º 10.833/03..

Não tem razão a recorrente.

Em relação a esse ponto, com fundamento no art. 50, §1º, da Lei nº 9.784/1999, e no art. 114, §12º, inciso I, da Portaria MF nº 1.634/2023 (RICARF), adoto os fundamentos da

decisão proferida no Acórdão nº 9303-015.489, de relatoria da eminente Conselheira Semíramis de Oliveira Duro, transcrevendo, abaixo, o voto ao qual me filio:

O art. 3º, IV, das Leis nº 10.637, de 2002, e 10.833, de 2003, autorizam a dedução de crédito dos aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa.

O termo “aluguel” contempla tão somente a remuneração pela locação não fungível, no sentido definido pela legislação civil (art. 565 da Lei nº 10.406/02), quando uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante o pagamento de retribuição:

Lei nº 10.406/02

“Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

Por outro lado, dispõem os art. 23 e 25 da Lei nº 8.245/1991, que:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; (...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio. §1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

(...)

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; (...)

§2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

(...)

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Assim, não é possível se ampliar o conceito de aluguel para abarcar as despesas com o condomínio e IPTU.

Primeiro, porque não há relação de acessoriedade entre esses dispêndios e o aluguel, pois ausente o vínculo de casualidade entre eles. O condomínio é uma contraprestação às utilidades compartilhadas pelos proprietários ou usuários dos prédios, servindo também de custeio dos gastos compartilhados, como, por exemplo, os salários de empregados, materiais de consumo, equipamentos, serviços prestados ao condomínio, etc.

Já o aluguel é conceituado pelo Código Civil como um negócio jurídico, no qual uma das partes cede à outra o uso de um bem de sua propriedade em troca de um pagamento.

Outrossim, o fato de o art. 23, XII, da Lei nº 8.245, de 1991, estabelecer a obrigação do locatário de pagar as despesas ordinárias de condomínio também não significa que tais despesas componham o valor do aluguel em si. Tanto que o inciso I do mesmo dispositivo prevê a obrigação do locatário de pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis.

Disso se depreende que há diferença entre aluguel (assim entendido como a remuneração devida ao locador pelo uso do imóvel pelo locatário) e encargos locatícios (que incluem outros dispêndios referentes ao imóvel, tais como taxas, impostos, despesas condominiais etc.).

Assim sendo, não há reforma a fazer no acórdão recorrido em relação à matéria.

4. Dispositivo

Ante o exposto, voto por rejeitar o pedido preliminar de julgamento conjunto com o processo nº 11543.003092/2005-81 e, no mérito, por dar parcial provimento ao Recurso Voluntário para reverter as glosas relativas às aquisições de café mantidas pela DRJ com base em fundamento inexistente no Despacho Decisório.

É como voto.

Assinado Digitalmente

Rafael Luiz Bueno da Cunha

DECLARAÇÃO DE VOTO

Conselheira **Joana Maria de Oliveira Guimarães**

Em que pese o muito bem fundamentado voto do i. Conselheiro Relator, ousou dele divergir exclusivamente no que se refere ao tópico “**3.4. Despesas de aluguel e condomínio**”, com base nos fundamentos que passo a expor.

Conforme se extrai do acórdão recorrido, a Fiscalização confirmou as despesas de aluguel informadas pela Recorrente para os meses do 2º trimestre de 2005. Contudo, glosou os créditos das despesas com condomínio por ausência de previsão legal para utilizá-las.

Em seu Recurso Voluntário, a Recorrente assim se insurge:

3.4. DESPESAS DE ALUGUEL E CONDOMÍNIO

No que se refere às despesas de condomínio, alegou as d. autoridades fiscal e julgadora que não há previsão legal para incluir tais despesas na base de cálculo do crédito da contribuição.

Uma vez que as despesas de condomínio encontram-se devidamente comprovadas pela documentação juntada aos autos, não há motivos para negar o crédito, na medida em que os dispêndios de condomínio compõem o valor da própria despesa de aluguel e, dessa forma, geram direito ao crédito com fulcro no art. 3º, IV da Lei n.º 10.833/03.

É o que passo a apreciar.

Entendo que devem ser revertidas as glosas sobre as despesas condominiais devidamente comprovadas, por se tratar de despesas incorridas para satisfazer obrigações contratuais assumidas junto ao locador, e, portanto, devem ser consideradas para fins de creditamento das contribuições para o PIS e da COFINS.

O direito de crédito relativo aos aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos utilizados na operação da empresa, previsto no artigo 3º, inciso IV, das Leis nº 10.637/02 e 10.833/03, compreende os demais valores decorrentes do contrato de locação, tais como IPTU e taxas condominiais.

De acordo com vários precedentes do CARF, o IPTU, as taxas condominiais e outras despesas pagas pelo locatário em função de cláusula contratual integram o custo da locação, devendo ser consideradas como despesas de “aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica”:

NÃO-CUMULATIVIDADE. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESPESAS DO LOCATÁRIO.

As despesas periféricas relacionadas aos contratos de aluguel, quais sejam, IPTU, Taxas Condominiais e outras despesas contratualmente estabelecidas, integram o custo de locação nos termos do art. 22 da Lei no 8245/91 e devem ser consideradas para fins de apropriação de créditos da sistemática da não-cumulatividade das Contribuições para o PIS e da COFINS.

(Processo nº 19515.720828/2018-43; Acórdão nº 3402-008.251; Redatora Designada Conselheira Maysa de Sá Pittondo Deligne; sessão de 26/04/2021)

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL (COFINS)

Ano-calendário: 2009

IPTU E TAXA CONDOMINIAIS. FUNDAMENTO DO PAGAMENTO PELO LOCATÁRIO. CLÁUSULA CONTRATUAL DE LOCAÇÃO. VALORES PAGOS PELO LOCATÁRIO. NATUREZA JURÍDICA DE DESPESA DE ALUGUEL.

Os valores recolhidos pelo locatário a título de IPTU e taxas condominiais dos imóveis alugados com supedâneo em cláusula do contrato de locação não têm natureza jurídica de tributo, mas compõem, neste caso, as despesas de aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica, podendo, nessa rubrica ser realizado o desconto do crédito correspondente.

(CARF, Processo nº 11020.721228/2014-29, Recurso Voluntario, Acórdão nº 3302-013.751, Sessão de 28 de setembro de 2023, Relatora Denise Madalena Green) (g.n.)

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL - COFINS

Ano-calendário: 2010, 2011

NÃO-CUMULATIVIDADE. IPTU. FUNDAMENTO DO PAGAMENTO PELO LOCATÁRIO. CLÁUSULA CONTRATUAL DE LOCAÇÃO. VALORES PAGOS PELO LOCATÁRIO. NATUREZA JURÍDICA DE DESPESA DE ALUGUEL.

Os valores recolhidos pelo locatário a título de “IPTU das lojas alugadas” com supedâneo em cláusula do contrato de locação não têm natureza jurídica de tributo, mas compõem, neste caso, as despesas de “aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica”, podendo, nessa rubrica ser realizado o desconto do crédito correspondente.”

(CARF, Processo nº Processo nº 18050.720506/2014-12, Recurso Voluntário, Acórdão nº 3301-003.874 – 3ª Seção de Julgamento / 3ª Câmara / 1ª Turma Ordinária, Sessão de 28 de junho de 2017, Liziane Angelotti Meira - Redatora designada)

Além dos precedentes acima, merece citar o recente Acórdão nº 3101-004.322, de relatoria do Conselheiro Matheus Schwertner Ziccarelli Rodrigues, na parte que toca à presente controvérsia:

Assunto: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins

Período de apuração: 01/01/2017 a 31/12/2018

NÃO-CUMULATIVIDADE. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESPESAS DO LOCATÁRIO.

As despesas periféricas relacionadas aos contratos de aluguel, quais sejam, IPTU, Taxas Condominiais e outras despesas contratualmente estabelecidas, integram o custo de locação, e devem ser consideradas para fins de apropriação de créditos da sistemática da não-cumulatividade das Contribuições para o PIS e da COFINS.

(...)

VOTO

(...)

Inicialmente, merecem transcrição os seguintes artigos da Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes:

Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

(...)

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

(...)

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

(...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

(...)

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Em breve síntese, cabe ao locatário o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, podendo ainda ser atribuída a sua responsabilidade pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, desde que expressamente previsto no contrato de locação. Em tais casos, o IPTU, as taxas condominiais e outras despesas contratualmente estabelecidas, integram o custo de locação, sendo determinantes para a sua manutenção, uma vez que, nos termos do artigo 9º,

inciso III, da Lei nº 8.245/91, a locação poderá ser desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Cumprе ressaltar que não se trata, propriamente, de pagamento do imposto para o município e da taxa condominial ao condomínio (ainda que assim sejam efetuados), mas de receitas auferidas pelo locador em decorrência do contrato de locação, como se verifica do entendimento exarado na Solução de Consulta COSIT nº 38, de 19 de fevereiro de 2014:

EMENTA: LUCRO PRESUMIDO. RECEITA BRUTA. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS. DESPESAS CONDOMINIAIS. TAXAS E TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL ADMINISTRADO.

Consideram-se receitas auferidas pelas empresas de administração de imóveis próprios, decorrentes do exercício de sua atividade principal, além de aluguéis decorrentes de locação, valores recebidos também dos locatários referentes ao próprio imóvel administrado, independente da denominação utilizada, que se prestam a pagar despesas como o consumo de água, luz e gás, conservação, higiene e limpeza de aparelhos sanitários, de iluminação, ramais de encanamentos d'água, esgoto, gás, luz, pinturas, vidraças, ferragens, torneiras, pias, ralos, banheiros, registros, manutenção de elevadores, vigilâncias e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, bem como todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, incluindo-se IPTU, Taxa de Lixo e apólice de seguro contra incêndio e danos de qualquer natureza à estrutura do imóvel.

Assim, tais valores devem integrar a base de cálculo sobre a qual se calcula o lucro presumido das pessoas jurídicas optantes por esta modalidade de tributação do IRPJ, de que trata o art. 15 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei nº 8.981, de 1995, art. 31; Lei nº 9.249, de 1995, art. 15 e 25; Lei nº 5.172, de 1966, art. 123; Decreto nº 3.000, de 1999 (RIR/99), arts. 299.

Assim, as despesas periféricas relacionadas aos contratos de aluguel, quais sejam, IPTU, Taxas Condominiais e outras despesas contratualmente estabelecidas, integram o custo de locação e devem ser consideradas para fins de apropriação de créditos da sistemática da não-cumulatividade das Contribuições para o PIS e da COFINS.

(Processo nº 17227.72010/2022-27; Acórdão nº 3101-004.322; Relator Conselheiro Matheus Schwertner Ziccarelli Rodrigues; sessão de 09/12/2025)

Isso posto, voto pela reversão da glosa dos créditos vinculados às despesas condominiais comprovadas nos autos.

É como voto.

Assinado Digitalmente

Joana Maria de Oliveira Guimarães