



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	15922.000131/2008-28
ACÓRDÃO	2402-013.192 – 2ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	10 de outubro de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	SEARA PROJETOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias

Data do fato gerador: 30/04/2004

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. APLICABILIDADE. ART. 30, VI DA LEI 8.212/91.

O proprietário, o incorporador definido na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o dono da obra ou condômino da unidade imobiliária, qualquer que seja a forma de contratação da construção, reforma ou acréscimo, são solidários com o construtor, e estes com a subempreiteira, pelo cumprimento das obrigações para com a Seguridade Social, ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra e admitida a retenção de importância a este devida para garantia do cumprimento dessas obrigações, não se aplicando, em qualquer hipótese, o benefício de ordem.

MANDADO DE PROCEDIMENTO FISCAL. OBJETO DA FISCALIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE IRREGULARIDADE OU NULIDADE.

A expedição de Mandado de Procedimento Fiscal - MPF não objetiva limitar o alcance da ação fiscal, mas apenas instaurá-la, constituindo mero instrumento de planejamento e controle administrativo. Alterações ou prorrogações de prazos não são suficientes para efeitos de nulidades do lançamento ou para declaração de irregularidade de ato administrativo

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos , conhecer parcialmente do Recurso Voluntário Interposto, afastar a preliminar de nulidade , para no mérito, dar provimento parcial para excluir da base de cálculo os acréscimos do lançamento das unidades destacadas como regularizadas ou desmembradas em processo distinto.

Assinado Digitalmente

Marcus Gaudenzi de Faria – Relator

Assinado Digitalmente

Rodrigo Duarte Firmino – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Gregorio Rechmann Junior, Joao Ricardo Fahrion Nuske, Luciana Costa Loureiro Solar (substituta integral), Luciana Vilardi Vieira de Souza Mifano, Marcus Gaudenzi de Faria, Rodrigo Duarte Firmino (Presidente)

RELATÓRIO

O presente recurso voluntário, interposto contra decisão que deu parcial provimento ao pleito do contribuinte, em relação a lançamento sobre obra de construção civil. Por bem descrever os fatos, empresto do Relatório do Conselheiro Rafael Mazzer de Oliveira Ramos, na Resolução

Tratou-se de lançamento tributário contra a Contribuinte Recorrente, correspondente à competência abril/2004, mês utilizado para cálculo, corresponde a débito suplementar de contribuições previdenciárias devidas à Seguridade Social pela referida sociedade, por responsabilidade solidária, na condição de incorporadora, quanto à contribuição do empregado; à quota patronal; ao financiamento dos benefícios concedidos em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho (SAT) e a Outras Entidades (SESI, SENAI, SALÁRIO EDUCAÇÃO, INCRA E SEBRAE); oriundas da aplicação das alíquotas pertinentes, sobre o salário de contribuição obtido por aferição através do CUB - Custo Unitário Básico, fornecido pelo SINDUSCON, para apuração de valores segundo área construída, conforme a legislação de regência anexada ao Relatório Fiscal (fls. 27-31).

O fato gerador da contribuição previdenciária cobrada foi o valor da mão-de-obra empregada na execução de obra de construção civil, das unidades imobiliárias das incorporações em questão, sejam elas: “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS - FASE I”, de 22/07/1991, com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Jundiaí aos 16/07/1991 (processo 9.672-6/91), com área inicial de 436,34m², e matrícula imobiliária de nº 66.898, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí; e “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS – FASE II”, de 17/03/1992, com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Jundiaí aos

14/01/1992 (processo 15.722-1/91), com área inicial de 3.816,00m² e matrícula imobiliária de nº 68.132, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

Intimada do lançamento (fl. 107), em 08/06/2004, a Contribuinte Recorrente apresentou impugnação (fls. 111-133) e documentos.

Quando do julgamento pela 2ª CaJ – Segunda Câmara de Julgamento (fls. 357-359), o ato foi de converter em diligência para:

[...] Pelo fato de o registro da transferência do imóvel ser um ato a cargo do comprador, e por esse fato não pode ser responsabilizada a vendedora, entendo que cabe a conversão do julgamento em diligência a fim de que a Recorrente colacione as escrituras públicas de compra e venda das referidas unidades imobiliárias.

Em cumprimento à diligência, a Recorrente manifestou-se (fls. 361-362) e apresentou a impugnação interposta contra o lançamento do débito Municipal de Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN, referente às obras aqui fiscalizadas (fls. 363-388).

Ainda, em atenção à diligência, manifestou-se (fls. 396-412) e apresentou contratos particulares de venda e compra, habite-se em nome dos compradores e contratos por instrumentos públicos (fls. 413-602).

Em julgamento pela 2ª CaJ – Segunda Câmara de Julgamento (fls. 607-610), deu-se parcial provimento à impugnação, conforme ementa:

EMENTA – PREVIDENCIÁRIO – CUSTEIO – OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL – RESPONSABILIDADE – INCORPORADORA – PROPRIETÁRIA DOS TERRENOS – NÃO ESCRITURAÇÃO DAS TRANSFERÊNCIAS DE CESSÃO DE DIREITO – ÔNUS DA PROVA DO CONTRIBUINTE.

A incorporadora e a proprietária do terreno são responsáveis pelas edificações que ocorrerem em sua propriedade.

O ônus da prova perante o INSS de que os terrenos foram alienados a terceiros e sem edificação é do contribuinte. Não basta a apresentação de instrumentos particulares, pois a prova de transmissão de direitos sobre imóveis, para ter eficácia perante terceiros, exige a escrituração pública.

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE.

Ementa do acórdão recorrido

TRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA AFERIÇÃO INDIRETA PELO CUB.

1 - É lícita a cobrança das contribuições previdenciárias incidentes sobre a Mão de Obra empregada na construção de condomínio sob o regime de Incorporação de que trata a Lei 4.521/64. 2 - O incorporador é responsável solidário pelas contribuições incidentes na realização de obra de construção civil - inteligência do inciso VI do artigo 30 da Lei nº 8.212/91. 3 - É prerrogativa da fiscalização efetuar aferição indireta para cálculo de contribuições, na construção civil, quando não dispõe de escrituração contábil para corroborar as transações financeiras afetas à obra, nos moldes do que dispõe o § 4º do artigo 33 da Lei nº 8.212/91. 4 - O recolhimento das contribuições previdenciárias efetuado por adquirente e referente à obra de construção civil constante do crédito enseja a retificação da área para cálculo constante do ARO - Aviso Para Regularização de Obra

O parcial provimento deu-se na exclusão do lançamento aos valores referentes algumas unidades, como destaque:

Pelo exposto voto por CONHECER do recurso do, notificado, para no mérito CONCEDER-LHE PROVIMENTO PARCIAL. Devem ser excluídos do lançamento os valores referentes às unidades 24-C da Fase 2 e 8 da Fase 1. Tais valores devem ser cobrados dos Senhores Antônio Avelar e Milton Rissi, respectivamente.

Intimada, a Contribuinte interpôs Recurso Voluntário (fls. 623-635), no qual acostou novos documentos, e protestou pela reforma da decisão.

Em 01/09/2020, por intermédio da Resolução 2402-000.874, dado o lapso temporal. Foi demandada diligência, nos seguintes termos:

- i) Deverá intimar a Contribuinte a juntar nos autos todos os contratos de venda e compra, particulares e por escritura pública, das unidades dos Condomínios acima, elencando individualmente a qual empreendimento (Condomínio) pertence, assim como data da venda, responsabilidade pela execução da obra, e terceiro adquirente; e,
- ii) Deverá a Contribuinte apresentar eventual comprovante de quitação das unidades pertencentes à própria incorporadora;

A recorrente apresentou voluntariamente farta documentação, após a referida Resolução. Juntou aos Autos a petição e os documentos de Folhas 842 a 1049, resultando em suporte à informação fiscal da autoridade lançadora:

Da diligência

Foi emitido, então, o Termo de Intimação Fiscal nº 0276/21/001, solicitando à empresa a apresentação dos documentos relativos às áreas pendentes de regularização. O Termo foi enviado ao sujeito passivo, através de remessa postal junto à empresa de Correios e Telégrafos, porém, a exemplo da correspondência anteriormente enviada (AR incluído no processo - folha 839) o Aviso de Recebimento dos Correios retornou com a informação de “objeto não entregue – cliente mudou-se”.

No entanto, para que pudéssemos apresentar um relatório conclusivo, em atendimento à Resolução nº 2402-000.874 do CARF, foram realizadas pesquisas em nossos sistemas corporativos, a fim de identificar possíveis regularizações das unidades restantes, ainda que posteriores à lavratura do Auto de Infração. Assim foram constatados os seguintes fatos, relativos às áreas a regularizar, ainda integrantes do presente Auto de Infração:

9.1 – FASE I – UNIDADE A 09: PROPRIETÁRIA DANIELA GALETTI DE OLIVEIRA, CPF

260.896.188-61: Consta em nossos sistemas o Aviso de Regularização de Obras – ARO nº 125640, cálculo efetuado em 14/04/2008 na matrícula CEI 21,260.34624/61, para área de 537,86 m2. Contribuição previdenciária devida: R\$ 25.154,88 – valor incluído em Lançamento de Débito Confessado – LDC DEBCAD 37.378.292-6 – Baixado por liquidação em 06/2012.

9.2 – FASE II – UNIDADES C 10 E C 11: PROPRIETÁRIO RICARDO MARIANO MARCONDES

FERRAZ, CPF 000.473.538-21: Consta do processo as Escrituras de Venda e Compra das duas unidades (Escritura do 1º Tabelião de Notas de Jundiaí/SP, averbadas nas Matrículas 106281 e 106282 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí) – Vendedor: SEARA Projetos Empreendimentos e Participações LTDA; Comprador: Ricardo Mariano Marcondes Ferraz, lavradas em 30/07/2007. Identificada, ainda, a Ação Ordinária proposta por Ricardo Mariano Marcondes Ferraz contra a Fazenda Nacional (Processo 12971.001046/2008-11), em que o autor toma para si a responsabilidade sobre a obra, não concordando, no entanto com os valores aferidos. O referido processo encontra-se na Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em Campinas/SP.

9.3 – FASE II – UNIDADE A 23: PROPRIETÁRIO: PAULO ROBERTO CREPALDI, CPF

466.172.219-34: Consta em nossos sistemas o Aviso de Regularização de Obras – ARO nº 1220647, cálculo efetuado em 06/12/2012 na matrícula CEI 50.001.34789, para área de 785,78 m2. Contribuição previdenciária devida: R\$ 26.427,83 – valor recolhido em Guia da Previdência Social – GPS de competência 12/2012, em 16/01/2013.

9.4 – FASE II – UNIDADE D 05: Proprietários: ARNOLDO DE MENDONÇA ROSA, CPF 012.275.898-67 e WALTON N. MAGALHÃES, CPF 878.288.208-87: Consta em nossos sistemas o Aviso de Regularização de Obras – ARO nº 129150, cálculo efetuado em 20/04/2003 na matrícula CEI 37.920.02668-61, para área de 301,78 m2 (área existente 506,99M2). Contribuição previdenciária devida: R\$ 24.974,06 – valor incluído em Lançamento de Débito Confessado – LDC DEBCAD 37.182.506-7 (Parcelamento 60.451.398-4, em 29/08/2008).

1.1 9.5 – FASE II – UNIDADE C 25: PROPRIETÁRIO: VALDEMIR BERALDO CURCIOLI, CPF

049.707.278-56: Consta do processo o Habite-se nº 13824, datado de 25/04/2002; Certidão Negativa de Débito nº 086392005-21026050 para a matrícula CEI 37.920.00770/63, área de 531,00 m2. Identificada em nossos sistemas a Guia da Previdência Social – GPS no valor de R\$ 23.682,49, competência 05/2005, recolhida em 01/06/2005.

9.6 – FASE II – UNIDADE F33: vendida para LUIZ DE FREITAS AYRES, em 20/09/2012, conforme consta da Matrícula nº 100.346 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiai/SP. Não consta a regularização da referida obra.

Dado a ciência da informação Fiscal não ter sido apresentada por intimação (e apenas após a confirmação da negativa, mediante edital), nova Resolução foi proposta para que o procedimento de ciência fosse saneado.

A empresa e a sócia foram intimadas, sendo que a resposta em relação a empresa foi negativa (com a publicação de edital para intimação) e a sócia, devidamente intimada, também não se manifestou.

Sem contrarrazões

É o relatório

VOTO

Conselheiro Marcus Gaudenzi de Faria, relator:

O recurso voluntário (fls. 623-635) é tempestivo e atende os demais requisitos de admissibilidade. Deve, portanto, ser conhecido.

Os documentos posteriores ao Recurso Voluntário, trazidos às fls 671 a 800 e 842 a 1049 foram admitidos e incorporados à informação fiscal juntada, de sorte que, à bem da verdade material, devem ser conhecidos.

Da Preliminar de Nulidade

No que diz respeito ao Mandado de Procedimento Fiscal MPF, verifica-se que essa é a ordem específica que instaura o procedimento fiscal, e que deverá ser apresentado pelos Auditores Fiscais da Receita Federal na execução deste procedimento, nos termos do artigo 2º, do Decreto nº 6.104, de 30 de abril de 2007, *in verbis*:

Art. 2º. Os procedimentos fiscais relativos a tributos e contribuições administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil serão executados, em nome desta, pelos Auditores-Fiscais da Receita Federal do Brasil e somente terão início por força de ordem específica denominada Mandado de Procedimento Fiscal (MPF), instituído mediante ato da Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Eventual “falha” ou “omissão” no MPF não acarreta em nulidade do auto de infração. Isso porque o Mandado de Procedimento Fiscal é o meio pela qual a Administração Tributária se utiliza para o procedimento e controle dos atos fiscais, sendo que eventual irregularidades na emissão, alteração, prorrogação ou ausência de elementos formais não são causas suficientes a ensejar o cerceamento de defesa, desde que o contribuinte consiga elaborar sua defesa, sem vícios e sem dificuldades.

A legislação tributária é quem determina quais são os requisitos que um auto de infração deve conter. Para tanto existe o art. 10, do Decreto nº 70.235/72, conforme abaixo transcrito:

Art. 10. O auto de infração será lavrado por servidor competente, no local da verificação da falta, e conterá obrigatoriamente:

I - a qualificação do autuado;

II - o local, a data e a hora da lavratura;

III - a descrição do fato;

IV - a disposição legal infringida e a penalidade aplicável;

V - a determinação da exigência e a intimação para cumpri-la ou impugná-la no prazo de trinta dias;

VI - a assinatura do autuante e a indicação de seu cargo ou função e o número de matrícula.

Ao se observar o auto de infração em questão, constata-se claramente que foram cumpridos todos os requisitos previstos na norma legal para o lançamento de ofício.

O auto de infração possui descrição dos fatos, a legislação tributária que foi infringida com a consequente penalidade aplicável e o valor do crédito tributário apurado, ou seja, tudo que a legislação tributária prescreve foi observado.

Ao Contribuinte foi concedido prazo regulamentar para apresentação do contraditório, o que ensejou a oportunidade de defesa, exercida por meio da impugnação.

Não obstante o que já foi relato acima, vale esclarecer que a primeira fase do procedimento, a fase oficiosa, é de atuação privativa da autoridade tributária, que busca obter elementos que demonstrem a ocorrência do fato gerador. Nessa fase, o procedimento tem caráter inquisitorial e a fiscalização possui a prerrogativa legal de praticar ou não uma diligência e/ou perícia, bem como compete exclusivamente ao Fisco acatar como hábil uma determinada prova apresentada pelo fiscalizado.

O que é o caso dos autos, pois interpôs defesa e recurso, diante dos elementos que está sendo apontado como irregular.

Nesse sentido, em processo administrativo fiscal as causas de nulidade se limitam às que estão elencadas no artigo 59, do Decreto 70.235, de 1972:

Art. 59. São nulos:

I – os atos e termos lavrados por pessoa incompetente;

II – os despachos e decisões proferidos por autoridade incompetente ou com preterição do direito de defesa.

§ 1º A nulidade de qualquer ato só prejudica os posteriores que dele diretamente dependam ou sejam consequência.

§ 2º Na declaração de nulidade, a autoridade dirá os atos alcançados, e determinará as providências necessárias ao prosseguimento ou solução do processo.

§ 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. (Parágrafo acrescentado pela Lei 8.748, de 1993).

Já o art. 60 da referida Lei menciona que as irregularidades, incorreções e omissões não configuram nulidade, devendo ser sanadas se resultarem em prejuízo para o sujeito passivo, salvo se este lhes houver dado causa, ou quando não influírem na solução do litígio:

Art. 60. As irregularidades, incorreções e omissões diferentes das referidas no artigo anterior não importarão em nulidade e serão sanadas quando resultarem em prejuízo para o sujeito passivo, salvo se este lhes houver dado causa, ou quando não influírem na solução do litígio.

No presente caso, verifica-se que o Recorrente teve ciência de todos os fatos que estavam sendo apontados, pois respondeu a todo questionamento da fiscalização, bem como indicou elementos solicitados para as conclusões do lançamento, não ocorrendo o cerceamento de defesa, pois o auto de infração possui os indicativos dos critérios adotados, quantum autuado,

bem como dos elementos que constituíram a infração e que foram inclusive objeto de questionamentos por parte do recorrente, e foram respeitados os prazos para manifestação.

Nesses termos, estando o auto de infração formalmente perfeito, com a discriminação precisa do fundamento legal sobre o que determina a obrigação tributária, os juros de mora, a multa e a correção monetária, revela-se inviável falar em nulidade, não se configurando qualquer óbice ao desfecho da demanda administrativa, uma vez que não houve elementos que possam dar causa à nulidade alegada ou anulação do crédito fiscal.

Portanto, afasto as alegações de nulidade nas preliminares trazidas pela Recorrente.

Do mérito

No tocante ao lançamento fiscal a recorrente se insurge acerca de sua tipificação e responsabilidade:

Constou no Relatório Fiscal (fls. 27-29) que:

[...] 2. O fato gerador da contribuição previdenciária cobrada foi o valor da mão-de-obra empregada na execução de obra de construção civil, das unidades imobiliárias das incorporações em questão, sejam elas: “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS - FASE I”, de 22/07/1991, com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Jundiaí aos 16/07/1991 (processo 9.672-6/91), com área inicial de 436,34m2, e matrícula imobiliária de nº 66.898, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí; e “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS – FASE II”, de 17/03/1992, com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Jundiaí aos 14/01/1992 (processo 15.722-1/91), com área inicial de 3.816,00m2 e matrícula imobiliária de nº 68.132, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

3. Conforme disposto no parágrafo 4º do artigo 33 da Lei 8.212/91 e artigo 234 do RPS - Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto 3.048/99, foi utilizada a aferição por área construída, nos moldes previstos na Instrução Normativa nº 100, uma vez que não constam na contabilidade da empresa, lançamentos referentes às despesas das obras a regularizar, constantes das planilhas anexas, nomeadas de “Demonstrativo de Áreas”, fato que ensejou a lavratura do Auto de Infração pertinente.

4. Para efeito de cálculo desta NFLD, foi utilizada como área total transitória, o somatório de todas as metragens constantes da “REFORMULAÇÃO DA INCORPORAÇÃO” (ficha 06 e seguintes da matrícula 66.898 e ficha 13 e seguintes da matrícula 68.132) , mais eventual acréscimo, informações obtidas diretamente no Órgão Municipal (inclusive IPTU), ou através do cadastro de Matrículas CEI feitas junto ao INSS pelo adquirente ou sua Declaração e Informação Sobre Obra - DISO. Os recolhimentos efetuados com o identificador CEI, foram aproveitados para efeito de regularização da área correspondente conforme ARO e DRO anexos. A competência usada como a de cálculo foi abril/2004.

Os demonstrativos de áreas, FASE I e FASE II, encontram-se anexos, apresentando a unidade, o adquirente de unidade da incorporação imobiliária, a área individual, a matrícula CEI pessoa física, quando existente, e anotação da subtração da metragem da unidade original da incorporação, neste caso de 26,50 m2 cada, por se tratar de projeto de substituição, e finalmente a área final transitória.

Consta da r. decisão da 2ª CaJ – Segunda Câmara de Julgamento:

[...] Ao contrário do que afirma a recorrente, ela possui vínculo, com o fato gerador, pois uma vez que os terrenos ainda estão em sua propriedade para todos os efeitos legais, e estando registrada em cartório como incorporadora e proprietária do imóvel, qualquer edificação em sua propriedade é de seu interesse.

Quanto ao argumento da recorrente de que o lançamento a considerou como incorporadora e não como proprietária dos imóveis, merecendo ser anulado, pois impossibilitou o contraditório; não lhe assiste razão. O **fundamento do lançamento foi responsabilidade da recorrente em função da utilização de mão-de-obra na edificação de obra de construção civil, conforme fl. 25, seja proprietária, seja incorporadora a fundamentação é a mesma. No presente caso tal discussão é despicienda, haja vista a recorrente estar registrada tanto como incorporadora, quanto como proprietária dos terrenos.**

Como já destacado no acórdão anterior, o fato gerador das contribuições previdenciárias não se dá com o mero registro do memorial de incorporação, mas sim com a efetiva utilização da mão-de-obra na edificação. Desse modo, a responsabilidade solidária prevista no art. 30, inciso VI da Lei nº 8.212/1991 ocorrerá com a construção da obra.

Conforme previsto no art. 30, inciso VI, da Lei nº 8.212/1991, a responsabilidade solidária do incorporador de imóveis será possível na hipótese de este ter efetuado a contratação do construtor. Se o próprio incorporador atuar como construtor não se fala em solidariedade, nesse caso será o próprio contribuinte, por ter relação pessoal e direta com o fato gerador.

Aqui, importa resgatarmos a Legislação aplicada ao caso:

Art. 30. A arrecadação e o recolhimento das contribuições ou de outras importâncias devidas à Seguridade Social obedecem às seguintes normas:

[...]

VI - o proprietário, o incorporador definido na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o dono da obra ou condômino da unidade imobiliária, qualquer que seja a forma de contratação da construção, reforma ou acréscimo, são solidários com o construtor, e estes com a subempreiteira, pelo cumprimento das obrigações para com a Seguridade Social,

ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra e admitida a retenção de importância a este devida para garantia do cumprimento dessas obrigações, não se aplicando, em qualquer hipótese, o benefício de ordem;

E, de fato, nos autos não consta qualquer apontamento de terceirização da mão-de-obra, ou contrato para a construção, restando, como afirmado em relatório e decisão recorrida, sendo a Recorrente responsável pelo ônus probatório que, assim, fulmina a discussão sobre os apontados artigos 124 e 128, ambos do CTN.

Ao nos depararmos com a documentação juntada pela recorrente e, nos termos da informação fiscal produzida pela autoridade fiscal, observamos que, constatada a transferência de titularidade, também se observa a regularização de parte dos imóveis, realizada pelos adquirentes.

Neste sentido, o quadro resumo da Informação Fiscal da conta de que apenas uma fração ainda vinculada a este processo segue pendente de regularização:

Em resumo, relativamente às áreas ainda constantes do presente Auto, temos a seguinte situação:

FASE	UNIDADE	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO ATUAL
I	A 09	DANIELA GALETTI DE OLIVEIRA	REGULARIZADA
II	C 10	RICARDO M. MARCONDES FERRAZ	Processo 12971.001046/2008-11 PSFN em Campinas/SP
II	C 11	RICARDO M. MARCONDES FERRAZ	
II	A 23	PAULO R. CREPALDI	REGULARIZADA
II	D 05	WALTON N. MAGALHÃES/ARNOLDO M.	REGULARIZADA
II	C 25	VALDEMIR BERALDO/MÁRCIA	REGULARIZADA
II	F 33	LUIZ DE FREITAS AYRES	NÃO REGULARIZADA

Ou seja, segue em situação pendente de regularização apenas o imóvel da Fase II, Unidade F 33 , cujo adquirente seria o senhor Luiz de Freitas Ayres, cuja venda se processa apenas em 2012, mas sem quaisquer comprovação de regularização., de sorte que, especificamente em relação a esta unidade, deve ser mantida a autuação.

Conclusão

Por todo o exposto, voto no sentido conhecer do recurso voluntário interposto, afastar a preliminar de nulidade, para no mérito, dar provimento parcial para excluir da base de cálculo os valores do lançamento das unidades destacadas como regularizadas ou desmembradas em processo distinto, constantes da informação da autoridade fiscal.

Assinado Digitalmente

Marcus Gaudenzi de Faria