



Processo nº	18470.720343/2010-01
Recurso	Voluntário
Acórdão nº	1302-005.824 – 1ª Seção de Julgamento / 3ª Câmara / 2ª Turma Ordinária
Sessão de	19 de outubro de 2021
Recorrente	PATRIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIARIA SA
Interessado	FAZENDA NACIONAL

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

Ano-calendário: 2005, 2006

COMISSÕES. CORRETORES AUTÔNOMOS.

As comissões recebidas por corretores autônomos, que mantém contrato de parceria de trabalho com a imobiliária pessoa jurídica contratada por construtora/incorporadora, nas operações de vendas de unidades imobiliárias, não se caracterizam como receita da pessoa jurídica.

LANÇAMENTOS DECORRENTES. CSLL. PIS. COFINS.

O decidido para o lançamento de IRPJ deve ser replicado aos lançamentos que com ele compartilham o mesmo fundamento de fato.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso voluntário, nos termos do relatório e voto do relator. O Conselheiro Gustavo Guimarães da Fonseca votou pelas conclusões do relator.

(documento assinado digitalmente)

Paulo Henrique Silva Figueiredo - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Flávio Machado Vilhena Dias - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Andreia Lucia Machado Mourao, Gustavo Guimaraes da Fonseca, Ricardo Marozzi Gregorio, Flávio Machado Vilhena Dias, Cleucio Santos Nunes, Marcelo Cuba Netto, Fabiana Okchstein Kelbert, Paulo Henrique Silva Figueiredo.

Relatório

Trata-se o presente processo administrativo de Autos de Infração lavrados em face do contribuinte Patrimovel Consultoria Imobiliária SA, ora Recorrente, através dos quais foram

constituídos créditos tributários de IRPJ, CSLL, contribuição ao PIS e COFINS, face a constatação, pelo agente autuante, de omissão de receitas supostamente ocorridas nos anos-calendários de 2005 e 2006.

A acusação fiscal consta do Termo de Verificação Fiscal de fls. 142 e seguintes e foi muito bem resumida pelo acórdão proferido pela DRJ do Rio de Janeiro. Assim, pede-se vênia para transcrever na íntegra o que constou no relatório daquela decisão:

O presente processo tem origem nos seguintes autos de infração, lavrados pela DRF Rio de Janeiro 2 em 23/12/2010: de Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica-IRPJ, de fls. 02/09, no valor de R\$ 12.934,67; de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido-CSLL, de fls. 21/28, no valor de R\$ 4.656,47; de Contribuição para o Programa de Integração Social-PIS, de fls. 10/15, no valor de R\$ 1.050,92; e de Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de fls. 16/20, no valor de R\$ 4.850,50, todos acrescidos da multa de ofício, no percentual de 75% e demais encargos moratórios.

A autuação, conforme a descrição dos fatos do auto de infração, decorre de omissão de receitas apurada no último trimestre de 2005 e em todos os trimestres de 2006, tendo como enquadramentos legais: Para o IRPJ: os Arts. 528,283 e 288 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 – Regulamento do Imposto de Renda – RIR/1999; Para a CSLL: Art. 22 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003 e art. 37 da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002; Para o PIS: Arts. 1º e 3º da Lei Complementar nº 7, de 07 de setembro de 1970, art. 24, § 2º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 2º, inciso I, alínea “a” e parágrafo único, 3º, 10, 22, 51 e 91 do Decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002; Para a Cofins: artigos 2º, inciso II e parágrafo único, 3º, 10, 22, 51 e 91 do Decreto nº 4.524/2002.

O Termo de Verificação Fiscal de fls. 142/156 descreve a ação fiscal que se deu, a partir de 20/08/2010, com a finalidade de cruzamento de dados nos anos de 2005 a 2008, especialmente com relação ao cliente Pan 2007 Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ nº 06.337.750/000130 (a seguir denominada Pan2007), que contratou a interessada para comercialização de parcela significativa dos seus imóveis do empreendimento denominado “Vila PanAmericana” (Vila do Pan), que descreve, afirmando que já em 2005, ano de início do empreendimento, foram vendidas 1.378 das 1.480 unidades.

Transcreve do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Corretagem e outras avenças” (Contrato) assinado entre a interessada e a Pan2007 em 15 de junho de 2005, as cláusulas “4 Das obrigações da Contratada” e “6 Da Remuneração da Contratada”, destacando que o pagamento de terceiros contratados, funcionários, autônomos ou empresas subcontratadas seria da interessada (conforme subitem 6.3).

Descreve os documentos que foram analisados, destacando que as escrituras definitivas dos imóveis estão reduzidas pelo valor das comissões efetivamente cobradas pela interessada.

Destaca ainda que os documentos emitidos pela interessada, resumo de venda por unidade, detalham os montantes percentuais devidos pela mesma a título de comissão para cada uma das funções desempenhadas no processo de venda, por unidade imobiliária.

Discorre que intimou a interessada, pelos Termos Fiscais de 23/11/2010, 20/08/2010 e 16/12/2010, a apresentar justificativas quanto ao contrato, bem como esclarecer a metodologia contábil e interpretação legal relativamente às divergências apontadas, e apresentar lançamentos contábeis relativos às participações de terceiros envolvidos no processo de venda, seja funcionários ou não, pessoas físicas ou jurídicas, e esclarecimentos quanto à responsabilidade pela contratação dos funcionários envolvidos no projeto e os tributos decorrentes desta contratação.

Demonstra o conteúdo dos documentos de vendas emitidos pela interessada, com os totais das comissões cobradas pela mesma e pagas aos seus subcontratados, considerando para o exemplo específico o percentual de 4,30% como valor percentual efetivamente cobrado da Pan2007, o valor percentual faturado de 1,70%, bem como a diferença percentual entre ambos como sendo para pagamentos devidos pela interessada a seus subcontratados, indicados especificamente por função desempenhada no processo de vendas.

Afirma que foram respeitados os valores percentuais totais específicos para cada unidade imobiliária, qual seja, o cobrado pela interessada à Pan2007 e os pagos pela interessada a seus subcontratados, sendo os valores pormenor e individualizadamente demonstrados no quadro de fl. 154.

Demonstra os valores percentuais efetivamente cobrados pela interessada, exemplificando o total de 4,30% subdividido nas parcelas percentuais para cada um dos envolvidos, conforme quadro de fl. 147, concluindo ter demonstrado que o valor efetivamente destinado à interessada seria o valor percentual total de 4,30% e não apenas a parcela de 1,70% apropriados (ou 1,74538% conforme contrato), uma vez que recai sobre a interessada o ônus total quanto à subcontratação de mão de obra de vendas e, portanto, o pagamento de funcionários ou empresas subcontratadas necessários à venda dos imóveis, conforme contrato.

Assim, confrontando os valores faturados pela interessada relativamente aos valores brutos de venda, com os documentos por ela emitidos, relativamente aos percentuais efetivamente cobrados a título de comissões sobre os valores brutos de venda, constatou a fiscalização a contabilização de parcela em percentual inferior ao efetivamente destinado à interessada, para cumprimento de sua obrigação contratual, que é a comercialização dos imóveis, cujas diferenças não foram oferecidas à tributação.

Discorre que, constatando que não fora contabilizada a diferença, intimou a interessada a apresentar justificativa para tal, pelos Termos Fiscais de 20/08/2010, 23/11/2010 e 16/12/2010 e transcreve parte da resposta, protestando que a interessada tenta transferir o ônus tributário da maior parcela percentual de sua receita para o comprador da unidade imobiliária, que inadvertidamente efetua a liquidação financeira dos subcontratados da interessada, bem como que a mesma deve manter em seus arquivos os documentos e informações que deram origem às contabilizações, sendo de se estranhar que não mantivesse nos mesmos.

Discorre que mesmo que verbal fossem os contratos onde a interessada faz parte, ainda assim a comissão a ela destinada seria composta pelos valores totais percentuais a título de corretagem, incluindo todos os subcontratados, uma vez que a identificação do cliente final é sempre com a incorporadora e a empresa de vendas contratada, no caso a interessada, e destes é a referência de qualquer cliente final quando perguntado de quem comprou seu imóvel: Pan2007 e Patrimóvel, jamais se lembrando do nome do corretor, ainda que tenha-lhe sido dado, inadvertidamente, a função de liquidante da obrigação financeira e tenha, possivelmente, um recibo de autônomo em sua guarda.

Menciona que em toda a publicidade em qualquer lançamento imobiliário faz-se menção à incorporadora e à interessada para intermediação de vendas, no caso Pan2007/Patrimóvel, uma vez que são efetivamente as empresas participantes do empreendimento, não havendo como transferir parcela de suas receitas diretamente, a título exemplificativo, a corretores individuais ou a seus mestres de obras, no caso dos incorporadores.

Assim, refuta a justificativa no sentido de que o cliente seria o contratante direto dos serviços de corretagem e responsável pelo pagamento dos corretores, gerentes ou empresa sub-contatadas, tendo sido a interessada a contratada pela Pan2007, precípua e em sentido amplo para administrar a comercialização dos imóveis e, para tanto, necessitou de funcionários ou subcontratados como definido no contrato. Assim, a parcela total inerente à corretagem teria de transitar pela conta de receitas da interessada, para posteriormente haver ou não a dedução correspondente às despesas, caso fosse tributada pelo Lucro Real.

Alerta que inexiste no contrato menção à responsabilidade do cliente/adquirente/comprador quanto à contratação de corretores, gerentes ou diretores de venda ou que o valor total e efetivo de corretagem fosse expurgado do valor da venda para efeito de escritura definitiva.

Analisa que quando o cliente visita o stand de vendas não está em companhia do “seu” corretor, gerente ou diretor de vendas, mas sim que estão os mesmos ali à disposição, em horários pré-definidos, seja contatados, subcontratados, temporários, com ou sem vínculo empregatício com a empresa de corretagem contratada pela incorporadora, assim ficando claro que tais pessoas seguiam as instruções da interessada, que era a responsável pelo gerenciamento de escalas pré-estabelecidas pela Pan2007, incluindo plantões e finais de semana, por período estabelecido, não tendo o comprador nenhuma ingerência sobre tal, sendo da interessada a obrigação de contratar tais indivíduos, reter impostos inerentes sobre a remuneração, ou ainda ser responsável por possíveis ações judiciais.

Transcreve o art. 722 do Código Civil de 2002 e faz breve estudo dos contratos de corretagem para concluir que a obrigação pelo pagamento da comissão dos subcontratados é da interessada, e não do comprador como ela alega, devendo tal valor ser considerado como receita da mesma, ainda que os recursos tenham sido provenientes diretamente do comprador.

No Termo ainda consta o quadro de fl. 154, onde a fiscalização demonstra individualizadamente cada unidade vendida que serviu de base para a autuação, com o mês da venda (a partir de dezembro de 2005, não alcançado pela decadência), valor da venda conforme demonstrativo da interessada e conforme contrato do cliente, percentual de comissão total, percentual contabilizado, comissão apurada, comissão apropriada e diferença que serviu de base para a autuação.

Em breve síntese, o que se percebe da transcrição acima é que a acusação fiscal de omissão de receitas está arrimada nos valores das comissões recebidos diretamente pelos corretores autônomos que auxiliaram a Recorrente na concretização das vendas dos imóveis de propriedade da empresa PAN 2007 Empreendimentos Imobiliários S/A, na medida em que a Recorrente considerou como receita própria apenas os valores que lhe foram efetivamente pagos, nos termos do contrato de corretagem firmado com aquela empresa.

Ao ser intimada do Auto de Infração, a Recorrente apresentou Impugnação Administrativa, combatendo a integralidade do lançamento. Mais uma vez, transcreve-se trecho do acórdão recorrido, na parte em que sintetiza os argumentos apresentados pela Recorrente em seu apelo inaugural:

Inconformada com o lançamento, a interessada apresentou, em 19/01/2011, a impugnação de fls. 198/206, onde argui a tempestividade e alega, em síntese:

Preliminarmente, que qualquer exigência de crédito tributário em favor da União deve se lastrear nos pressupostos da legalidade objetiva e da verdade material, não podendo a fiscalização presumir a ocorrência de hipótese de incidência não prescrita em lei, nem ouvidar da materialidade factual no intuito de promover lançamento, como julga ter acontecido no caso presente.

Descreve a autuação, repetindo que os serviços de coordenação e gerenciamento dela contratados diziam respeito às alienações imobiliárias efetuadas por corretores autônomos que com ela trabalharam no empreendimento em caráter associativo, consoante cláusula 4 do contrato.

Que por tais serviços, teria direito a 1,74538% do valor de venda de cada escritura de promessa de compra e venda (cláusula 6 do contrato), tendo apropriado como receita tal valor pactuado que não foi objeto da autuação.

Afirma que dentre os diversos atores que participaram do empreendimento: construtores, incorporadora, corretores, etc, teria entendido a fiscalização que os valores

pagos diretamente pelos compradores a corretores autônomos, diferença entre o montante dos percentuais com diversas destinações (4,30%) e o de sua remuneração contratual (1,70%) corresponderia a omissão de receitas e pagamento a beneficiários não identificados.

Alega que, consoante documentação acostada aos autos, cada associado recebia os valores que lhes era devido diretamente do adquirente do imóvel, motivo pelo qual, em nenhum momento, tais recursos de terceiros, que lhes foram repassados por terceiro, identificados, transitou na conta da interessada, principalmente por não lhe serem devidos, e que tal apropriação seria indébita, consoante o Código Civil Brasileiro.

Repete que sua política é a de trabalhar com corretores autônomos, sem vínculo empregatício, sequer exclusividade, e que não faz repasses a corretores, na medida que estes realizam seu ofício de forma autônoma e são remunerados diretamente pelo beneficiário de seus serviços, conforme negociado a cada venda de imóvel, e que ao referenciar tais esclarecimentos, as decisões judiciais que transcreve ratificam as características próprias e autônomas de intervenientes em relação direta alienante/proprietário e compradores/adquirente.

Protesta que, se os recursos foram pagos diretamente pelos compradores/adquirentes aos diversos intermediários nas operações, como na documentação acostada aos autos; se tais recursos de terceiros nunca transitaram nem poderiam transitar em quaisquer contas da interessada; se os diversos atores atuaram de modo autônomo em atividade específica, não poderia a fiscalização, sem provas materiais, inferior ou presumir como receita da interessada as remunerações de terceiros, pagas diretamente a estes por compradores/adquirentes de imóveis, mormente quando o art. 142 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional-CTN) incumbe à fiscalização a verificação do fato gerador, nunca sua presunção.

Assim, alega que teriam as autuações se fundamentado em presunção de presunção: presunção de omissão de receitas baseada em presunção de renda de terceiros, presumida como renda da interessada, protestando que somente são admitidas como presunções aquelas previa e expressamente autorizadas por lei.

Faz uma análise do art 283 do RIR/1999, afirmando que tal dispositivo legal que embasou a autuação não é uma presunção de omissão de receitas, porque, quanto ao IRPJ, pode haver registro de receitas sem emissão de notas fiscais, recibo ou documento equivalente, e, conforme específica o próprio dispositivo, este se delimita e fundamenta de lançamento de omissão de receitas no curso do período de apuração, nos casos em que a falta de emissão de documento for constatada em flagrante.

Transcreve o art. 848 do RIR/1999, reafirmando que não houve falta de emissão de nota fiscal, recibo ou documento equivalente nas operações, por parte daqueles nela intervenientes, acrescentando que o valor das respectivas omissões foi inferior ao da operação, dado constar nos documentos todos os elementos que integravam os valores objeto das transações e respectivas destinações e beneficiários.

Conclui que estaria ferida a legalidade estrita e objetiva, pressuposto e fundamento de qualquer exigência tributária, pedindo, portanto, o cancelamento das exigências.

Contudo, a DRJ do Rio de Janeiro, ao analisar a Impugnação Administrativa apresentada pelo contribuinte, nos termos do acórdão de fls. 279, entendeu por bem julgar como improcedente o apelo.

Como se observa daquela decisão, a Turma de Julgamento *a quo* considerou que, de fato, houve omissão de receita por parte do contribuinte, sob o entendimento, em síntese, de que “os pagamentos dos corretores e demais agentes foram efetuados pela interessada, através dos valores que pôde se apropriar do preço de venda, sendo sua responsabilidade os mesmos, portanto, tais valores transitaram, sim, em conta da interessada, como receita necessária para o pagamento das despesas com os corretores e demais agentes envolvidos, a qual se obrigou pela cláusula 6.3 do Contrato”. A decisão proferida recebeu a seguinte ementa:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA IRPJ

Ano-calendário: 2005, 2006

CORRETAGEM PAGA POR COMPRADOR. DESCABIMENTO. OMISSÃO DE RECEITAS DE CORRETAGEM DE IMÓVEIS POR EMPRESA DE INTERMEDIAÇÃO DE COMPRA E VENDA.

Sendo descabida qualquer alegação de pagamento de corretagens diretamente pelo adquirente de imóvel, fica clara a omissão de receitas por parte de empresa de intermediação de compra e venda quando não oferece à tributação os valores que recebeu ou se apropriou para pagamento de corretagem aos demais agentes envolvidos na operação, do qual se responsabilizou previamente, através de contrato com o vendedor.

ASSUNTO: OUTROS TRIBUTOS OU CONTRIBUIÇÕES

Ano-calendário:

2005, 2006

LANÇAMENTOS DE CSLL, PIS E COFINS.

Por não apresentarem fato novo que suscite conclusão diversa, devem os lançamentos de CSLL, PIS e COFINS acompanharem o decidido quanto ao lançamento de Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica-IRPJ, por terem suporte fático comum.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Não concordando com a decisão proferida, a Recorrente apresentou Recurso Voluntário, no qual, após destacar as questões fáticas da autuação, ressalta que (i) a fiscalização se valeu de presunções para concluir pela omissão de receitas, que (ii) a acusação fiscal teria invertido o ônus da prova, uma vez que não teria comprovado os fatos por ela narrados.

No mérito, o Recorrente repisa os argumentos apresentados em sede de Impugnação Administrativa, notadamente (iii) defendendo que as receitas tidas como omitidas são dos corretores autônomos, que auxiliaram na venda das unidades imobiliárias, não podendo ser consideradas como suas receitas para fins de incidência dos tributos ora em discussão.

Ato contínuo, os autos foram remetidos ao CARF e distribuídos a este relator para julgamento.

Este é o relatório.

Voto

Conselheiro Flávio Machado Vilhena Dias, Relator.

DA TEMPESTIVIDADE

Como se denota dos autos, o Recorrente foi intimado pessoalmente do teor do acórdão recorrido em 16/05/2014 (fl. 313) (sexta-feira), apresentando o Recurso Voluntário ora analisado no dia 16/06/2014 (fls. 325), ou seja, dentro do prazo de 30 dias, nos termos do que determina o artigo 33 do Decreto nº 70.235/72.

Portanto, sem maiores delongas, é tempestivo o Recurso Voluntário apresentado pelo Recorrente e, por isso, uma vez cumpridos os demais pressupostos para a sua admissibilidade, deve ser analisado por este Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.

DA DELIMITAÇÃO DO TEMA. DA FIXAÇÃO DE ALGUMAS PREMISSAS.

Em que pese, no Recurso Voluntário, o Recorrente ter trazido duas questões “preliminares” – (i) impossibilidade de a fiscalização se valer de presunções para concluir pela omissão de receitas e (ii) inversão do ônus da prova na acusação fiscal – que, a princípio, demonstrariam a nulidade da autuação, entende-se, com toda venia, que essas discussões envolvem o mérito do lançamento e, caso acatadas, acarretarão em sua improcedência, mas não na nulidade do ato de lançamento dos créditos tributários.

Desta forma, como não há, no Recurso Voluntário, preliminares propriamente ditas, passa-se a analisar o mérito da discussão, sendo importante, neste momento, a delimitação do tema em discussão e a fixação de algumas premissas que gravitam em torno da acusação fiscal, para, assim, em seguida, se verificar a procedência ou não do lançamento.

Basicamente, o que é necessário analisar no presente processo é se os valores recebidos pelos corretores autônomos, que trabalharam na intermediação das vendas das unidades imobiliárias pertencentes à empresa PAN 2007 Empreendimentos Imobiliários S/A são receitas da Recorrente, na medida em que era esta que detinha um contrato expresso de prestação de serviços de corretagem com aquela empresa.

A acusação fiscal, neste sentido, como se denota do Termo de Verificação Fiscal, é de que a Recorrente seria a beneficiária integral dos valores recebidos a título de corretagem, pela intermediação das vendas as unidades imobiliárias, sendo indiferente, aos olhos da fiscalização, o fato de parte da comissão paga pelos compradores dos imóveis ter sido realizada diretamente aos corretores que atuavam em nome da Recorrente, mesmo sendo estes autônomos. O trecho do TVF abaixo transcrito deixa bem clara essa posição. Veja-se:

24. Não é aceitável, assim, a justificativa no sentido de que o cliente seria o contratante direto de tais serviços de corretagem e, portanto o responsável pelo pagamento a corretores, gerentes ou empresas sub-contatadas. A Patrimovel foi contratada pelo vendedor/proprietário/incorporador, precípua e em sentido amplo, para administrar a comercialização dos imóveis e para tanto necessitou de funcionários ou sub-contratados como definido no contrato de prestação de serviços entre a Pan e Patrimovel.

25. A parcela total inerente à corretagem há de transitar pela conta de resultados "receita" do fiscalizado, para posteriormente haver ou não a dedução da correspondente despesa, caso fosse pelo Lucro Real.

Pois bem!

Em primeiro lugar, deve-se pontuar que o contrato de corretagem está expressamente regulamentado pelo Código Civil e, por isso, pode ser considerado como um contrato típico dentro do ordenamento jurídico pátrio. Neste Norte, o artigo 722 do Código traz a definição desta modalidade contratual e os artigos seguintes definem as regras que devem ser seguidas no pagamento da comissão eventualmente devida ao corretor. Confira-se:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. (Redação dada pela Lei n.º 12.236, de 2010)

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das

alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010)

Art. 724. A remuneração do corretor, se não estiver fixada em lei, nem ajustada entre as partes, será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.

De forma didática e bastante simplificada, o civilista mineiro César Fiúza assim define o contrato de corretagem:

Corretagem é o contrato pelo qual uma pessoa encarrega outra de angariar-lhe negócio, mediante remuneração. Em simples palavras, esta seria a definição.

Na verdade, o corretor servirá como intermediário, agenciando negócios para o comitente e recebendo, por isso, certo percentual. É o caso dos corretores de imóveis e dos corretores de títulos e valores imobiliários, tais como ações. (FIUZA, César. Direito Civil: curso completo. 8. ed., Rev., atual. e ampl. Belo Horizonte, Del Rey, 2004. Pág. 554)

Por outro lado, a atividade de corretor de imóveis é regulada, dentro do ordenamento jurídico brasileiro, pela Lei nº 6.530/78. E quando se analisa o referido diploma legal, pode-se verificar que a legislação admite a figura do denominado corretor autônomo, podendo este estar vinculado a uma ou mais pessoas jurídicas, desde que estas estejam devidamente registradas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Confira-se:

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1º As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatoriedade assistência da entidade sindical.

Importante destacar, neste ponto, que os parágrafos 1º e 2º do dispositivo transcrita acima foram incluídos na legislação de regência apenas em 2015, com a promulgação da Lei 13.097/15, ou seja, após a ocorrência dos fatos-geradores ora em análise.

De toda sorte, contudo, quando se analisa o Termo de Verificação Fiscal, não se observa a acusação, pelo agente autuante, no sentido de que os corretores autônomos, que recebiam diretamente as comissões, que foram entendidas como receitas omitidas pela Recorrente, teriam vínculo empregatício com o contribuinte.

A discussão que envolve a existência ou não do vínculo empregatício entre os corretores de imóveis autônomos e as imobiliárias não é nova perante o Poder Judiciário, notadamente quando se analisa os processos que tramitaram junto à Justiça do Trabalho.

Contudo, o que se observa dos julgados proferidos por aquela justiça especializada é que essa discussão é eminentemente probatória, ou seja, cabe ao postulante ao reconhecimento do vínculo empregatício provar os elementos caracterizadores da relação de

emprego, principalmente a subordinação. A ementa do julgado abaixo, proferido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3^a Região (Minas Gerais), é suficientemente clara ao falar em uma linha tênue que diferencia a relação de emprego e o trabalho autônomo do corretor de imóveis. Veja-se:

RELAÇÃO DE EMPREGO. CORRETOR DE IMÓVEIS. PROVA. É tênue a linha que separa o corretor de imóveis autônomo daquele que trabalha sob o vínculo empregatício. Isso porque a pessoalidade, a onerosidade e a não-eventualidade são elementos comuns às duas relações. O traço diferenciador entre uma e outra relação está na subordinação jurídica, inexistente no primeiro caso, regido pela Lei nº 6.530/78 e regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78. Assim, presente a subordinação, configura-se o vínculo de emprego. Ausente, tem-se que a relação entre as partes é de autonomia na prestação de serviços.

INTEIRO TEOR: : MÁRCIO GOMES FARIAS SHAMA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. RECORRIDOS: OS MESMOS EMENTA: RELAÇÃO DE EMPREGO. CORRETOR DE IMÓVEIS. PROVA. É tênue a linha que separa o corretor de imóveis autônomo daquele que trabalha sob o vínculo empregatício. Isso porque a pessoalidade, a onerosidade ... florestal, mas sim como "como corretor de imóveis, nos termos dos artigos 2º e 3º da CLT (fl. 759/761). Pelo Contrato Social da reclamada, verifica ... e retornavam às 20h; parece que o reclamante não tem registro como corretor de imóveis; exibido ao depoente o documento de pág 503, disse que deve ter ... para julgar a reclamação improcedente. De fato, não existe pedido sucessivo de reconhecimento de vínculo de emprego como corretor de imóveis

(TRT da 3.^a Região; PJe: 0010930-05.2018.5.03.0110 (RO); Disponibilização: 30/01/2020; Órgão Julgador: Nona Turma; Relator: Rodrigo Ribeiro Bueno)

No presente caso, entretanto, a acusação fiscal sequer tangência quanto à existência de relação de emprego entre a Recorrente e os corretores de imóveis que lhe auxiliavam na venda das unidades imobiliárias. Numa análise detida do TVF, não se verifica, como mencionado, qualquer acusação e, principalmente, prova quanto à existência de vínculo empregatício entre as partes envolvidas.

Por outro lado, não se tem notícias nos autos de que a Recorrente tenha sofrido alguma autuação no que tange às contribuições previdenciárias supostamente devidas em uma eventual caracterização de relação de emprego, o que só reforça o argumento de que não há acusação da fiscalização de vínculo empregatício entre as partes.

Desta feita, a acusação fiscal não está motivada em eventual vínculo empregatício existente entre a Recorrente e os corretores autônomos que receberam diretamente parte das comissões pela venda das unidades imobiliárias.

Assim, o que precisa ser fixado como premissa, neste ponto, é que o ordenamento jurídico admite a figura do corretor de imóveis autônomo e que este pode estar vinculado a uma ou mais pessoas jurídicas, sem prejuízo à sua autonomia profissional, não podendo esse vínculo ser considerado como empregatício ou previdenciário, a não ser que haja prova em contrário, que demonstre a existência da relação de emprego entre as partes.

Prosseguindo na fixação das premissas, deve-se pontuar que não há, no ordenamento jurídico pátrio, nenhuma norma que diga que apenas o vendedor da unidade imobiliária possa firmar o contrato de corretagem, ou seja, o ordenamento não determina que só ele – o vendedor – seja capaz de pagar eventual comissão devida pelo negócio entabulado, apesar de esta ser a prática mais usual neste tipo de negócio.

Assim, não se pode concordar, *data venia*, com a afirmação da Turma de Julgamento *a quo*, no sentido de que apenas vendedor pode figurar como parte nos contratos de

corretagem de imóveis. É que, como se observa do bem articulado acórdão recorrido, o entendimento que prevaleceu no julgamento da Impugnação Administrativa é de que, mesmo os valores da corretagem tendo sido arcados (pagos) pelo comprador, em verdade, seria o vendedor, sempre, que faria aquele pagamento (das comissões). Veja-se o que constou daquela decisão:

É certo que os recursos para pagamento das comissões e corretagens advém do preço de venda recebido, logo, em primeira análise, viriam do comprador. Porém, imaginar que o pagamento tenha sido feito por este, e não pelo vendedor após recebimento do preço, é concluir que todos os salários e despesas de uma empresa são pagos diretamente pelos clientes, o que nunca se cogitou.

Mais uma prova de que o valor de venda das unidades é o valor total, e não o valor da escritura, onde consta reduzido os valores das corretagens, é que as mesmas, tanto dos corretores autônomos e demais agentes, quanto da própria interessada, foram calculadas sobre o valor de venda total, conforme planilhas com as quais a interessada prestava contas à Pan2007, respeitando a cláusula 6.1 do Contrato, que versa expressamente que as remunerações serão calculadas sobre o preço de venda.

Assim, há que ser afastada qualquer hipótese de pagamento das corretagens pelos compradores, como alega a interessada, ficando claro que tal pagamento, mesmo advindo diretamente de parte do preço de venda, foi arcado pelo vendedor. (destacou-se)

Esta problemática – se o contrato de corretagem pode ser firmado com o comprador da unidade imobiliária – não é nova e também já foi enfrentada em diversas oportunidades pelo Poder Judiciário.

Após várias discussões, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido à sistemática dos recursos repetitivos, decidiu de forma definitiva a questão, deixando claro que o comprador pode sim figurar como parte no contrato de corretagem, ficando ao seu cargo, a depender da negociação das partes, o pagamento da comissão devida ao corretor. Confira-se a ementa do julgado proferido:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.

Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016) (destacou-se)

Assim, para o deslinde da presente questão, fixa-se a seguintes premissas:

(i) não há qualquer vício na utilização, por pessoa jurídica, de corretores autônomos na intermediação de venda de unidades imobiliárias, em especial quando não há acusação (e comprovação) de existência de vínculo empregatício entre as partes.

(ii) não se pode falar que apenas o vendedor do imóvel pode figurar como parte no contrato de corretagem. Nos termos definidos pelo Superior Tribunal de Justiça, o comprador pode ser o responsável pelo pagamento da comissão, desde que esteja suficientemente clara a informação dos valores devidos a título de corretagem.

Com base nestas premissas, passa-se a analisar a acusação fiscal e, em especial, se houve ou não omissão de receitas por parte da Recorrente.

DAS COMISSÕES RECEBIDAS DIRETAMENTE PELOS CORRETORES DE IMÓVEIS AUTÔNOMOS. DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA OMISSÃO DE RECEITAS.

No entendimento consignado pelo agente autuante, em especial pelo o que se denota do Termo de Verificação Fiscal, a omissão de receita perpetrada pela Recorrente estaria caracterizada pelo fato de, nas vendas das unidades imobiliárias pertencentes à empresa PAN 2007 Empreendimentos Imobiliários S/A, a comissão paga pelos compradores dos imóveis ter sido maior do que a contabilizada e, efetivamente, tributada pela Recorrente.

Essa afirmação está arrimada, basicamente, nos documentos de fls. 104 a 141 dos autos, em que constam os valores das comissões pagas pelo comprador dos imóveis em percentual superior ao que teria sido pactuado entre a Recorrente e a detentora do empreendimento no contrato de corretagem firmado (fls. 98 a 102), qual seja o percentual de 1,74538%.

E o que se observa daqueles documentos é que, de fato, no fechamento das vendas das unidades imobiliárias, foram pactuados os mais diversos percentuais de corretagem. No TVF, o agente autuante demonstra os efetivos percentuais negociados nas vendas realizadas. Veja-se:

Período Apuracão cf. doc. Patrimovel	Nome Edifício Vila do Pan	Unidade Imobiliária Vendida	Valor Venda Cf. Demonstrativo Elaborado Pela Patrimovel	Valor Venda Cf. Contrato Cliente	Percentual Comissão Efetivamente Contratado	Percentual Comissão Contabilizado	Comissão Efetivamente Apurada	Comissão Apropriada Pela Patrimovel	Diferença Nao Contabilizada Apurada
Dezembro 2005	Mar del Plata	704	314,000.00	314,000.00	6.3667%	1.7000%	19,991.44	5,338.00	14,653.44
Marco 2006	Santo Domingo	502	485,000.00	485,000.00	6.1000%	1.7000%	29,585.00	8,245.00	21,340.00
Abri 2006	Santo Domingo	404	440,000.00	440,000.00	5.0000%	1.7000%	22,000.00	7,480.00	14,520.00
Maio 2006	Buenos Aires	806	135,091.00	336,091.00	5.0000%	1.6650%	16,804.55	2,249.27	14,555.28
Junho 2006	Sao Paulo	804	338,400.00	338,400.00	5.0000%	1.6650%	16,920.00	5,634.36	11,285.64
Julho 2006	Mexico	516	143,000.00	143,000.00	5.0000%	1.6650%	7,150.00	2,380.95	4,769.05
Outubro 2006	Rio de Janeiro	102	147,000.00	326,000.00	5.0000%	1.6650%	16,300.00	2,447.55	13,852.45
Outubro 2006	Rio de Janeiro	802	391,000.00	391,000.00	5.0000%	1.6650%	19,550.00	6,510.15	13,039.85
Novembro 2006	Santo Domingo	402	252,750.00	485,000.00	5.0000%	1.6650%	24,250.00	4,208.29	20,041.71
Dezembro 2006	Buenos Aires	1001	127,950.00	342,950.00	5.0000%	1.6650%	17,147.50	2,130.37	15,017.13
Dezembro 2006	Los Angeles	809	167,000.00	167,000.00	5.0000%	1.6650%	8,350.00	2,780.55	5,569.45
Dezembro 2006	Sao Paulo	802	391,000.00	391,000.00	5.0000%	1.6650%	19,550.00	6,510.15	13,039.85

Contudo, fica claro, a este relator, que a variação dos percentuais das comissões devidas pelos compradores é justamente o indicativo de que eram estes – os compradores – que

negociavam aquele percentual e se comprometiam a pagar o valor da corretagem diretamente ao corretor autônomo.

Não se tem dúvidas de que esta é a prática do mercado: para viabilizar o negócio, os corretores acabam por abrir mão de parte da comissão, reduzindo o percentual devido.

Tanto é assim que, no caso em comento, pode-se verificar que não existia um padrão fixo dos percentuais de comissão, apenas um Norte, que seria o percentual (1,7%) pactuado entre a Recorrente e a detentora dos imóveis. Além deste percentual, o corretor autônomo tinha uma certa liberdade para negociar e fechar o negócio com os compradores.

Ademais, não se tem dúvidas da transparência das negociações, nos exatos termos definidos pelo STJ no julgado transscrito acima (Resp nº 1.599.511/SP), uma vez que pode-se perceber, nos documentos de venda (fls. 104 a 141), que o consumidor (o comprador dos imóveis), sabia quais os percentuais de comissão pela intermediação eram devidos, em especial porque estes eram expressamente indicados nos documentos assinados, inclusive com o percentual devido a cada um dos agentes envolvidos na negociação: a Recorrente e os corretores autônomos que trabalhavam nas vendas dos imóveis. Como exemplo, transcreve-se, abaixo, parte do documento de fls. 106. Confira-se:

RESUMO DE COMISSÕES (4,6667%)		
PREÇO DE VENDA =>		314.000,00
CORRETOR (1):	3,1445%	9.873,73
CORRETOR (2):		-
GERENTE (1):	0,8330%	2.615,62
GERENTE (2):		-
DIRETOR (1):	0,2852%	895,53
DIRETOR (2):		-
OPCIONISTA (1):		-
OPCIONISTA (2):		-
EMP./SUPERINT.:	0,4040%	1.268,56
PATRIMÓVEL:		FATURADA
TOTAL DE COMISSÕES:		14.653,44
ISS:	5,0000%	-
IRRF:	1,5000%	-
INCORPORADOR (ES):	JÁ RECEBIDO =>	-
	Á RECEBER ==>	38.726,56

Assim, já tendo sido definido pelo Poder Judiciário, em recurso que vincula o julgador administrativo, a possibilidade de o comprador do imóvel figurar como parte no contrato de corretagem, não há qualquer impedimento, no presente caso, para que os pagamentos fossem realizados diretamente pelo comprador ao corretor autônomo que intermediou a venda das unidades imobiliárias.

Por outro turno, seguindo a trilha das premissas acima fixadas, não se pode imputar à Recorrente receitas que sequer transitaram em suas contas e que foram efetivamente recebidas pelos corretores autônomos.

Se houvesse a indicação e, principalmente, a comprovação, pelo agente autuante, de que aqueles autônomos, em verdade, eram empregados da Recorrente, poder-se-ia cogitar que os valores por eles recebidos eram da Recorrente e que esta os remunerava pelo vínculo empregatício.

Contudo, não há nos autos essa acusação. Como já mencionado, o TVF não tangencia acerca da eventual existência de relação de emprego entre as partes envolvidas. Assim, qualquer afirmação de que os valores recebidos pelos corretores eram da Recorrente é mera suposição, *data venia*, do agente fiscal. Deve-se concordar, neste sentido, com a Recorrente, quando ela afirma em seu apelo que acusação fiscal parte de presunções, sem que haja autorização legal para tanto.

Neste ponto, importa questionar de quem é ônus probatório naqueles casos em que a administração constitui créditos tributários de ofício, quando identifica incorreções e/ou omissões nos lançamentos contábeis e fiscais previamente realizados pelo contribuinte: do fisco ou do contribuinte?

No presente contexto, afasta-se, de pronto, os casos de presunção relativa, como, por exemplo, o de omissão de receitas por depósitos bancários, nos termos do já citado artigo 42, da Lei 9.430/96.

Nestes casos, em que pese a discutível constitucionalidade do dispositivo legal, o legislador entendeu que o ônus probatório é do contribuinte. Assim, sendo devidamente intimado acerca das informações financeiras levantadas pela fiscalização e caso não haja comprovação em contrário por parte do fiscalizado, a ele será presumida determinada conduta.

Mesmo nestes casos, entretanto, não pode a fiscalização, de forma unilateral, afirmar a existência de renda omitida, por exemplo, sem que seja dada a oportunidade ao contribuinte de fazer prova em contrário. Fabiana Del Padre Tomé, refutando de forma veemente a possibilidade de existência, no ordenamento jurídico brasileiro, das chamadas presunções absolutas ou mistas, assim se pronuncia sobre as chamadas presunções relativas:

Apesar de caracterizarem importante instrumento de que dispõe a Administração, auxiliando-a nas tarefas fiscalizatória e arrecadatória, as presunções têm seu emprego delimitado por normas constitucionais que traçam os contornos da competência tributária, além das que asseguram direitos dos contribuintes. Por tal razão, não encontram guarida em nosso ordenamento as presunções absolutas nem as chamadas presunções mistas. As primeiras são obstadas pela rígida repartição constitucional das competências para instruir tributos, bem como pelos princípios da estrita legalidade tributária, da tipicidade e da capacidade contributiva. Quanto às presunções mistas, violam não apenas os primados da tipicidade e capacidade contributiva, mas também o direito à ampla defesa, já que restringem as provas possíveis de serem utilizadas para ilidir o fato presumido.

As presunções susceptíveis de serem empregadas pelo Fisco são apenas as relativas, por possibilitarem ao contribuinte a livre produção probatória em sentido contrário. (TOMÉ, Fabiana Del Padre. A prova no Direito Tributário. São Paulo: Noeses, 2008. Págs. 301 e 302)

Contudo, excetuado os casos de presunção relativa (as únicas presunções que se pode admitir em direito tributário, diga-se), o dever de provar é da fiscalização.

Há que se entender que, nos termos do artigo 142, do Código Tributário Nacional, a competência para apurar, constituir e calcular o crédito tributário, dentre outras, é da autoridade administrativa, de forma privativa, em especial quando é promovida a constituição de ofício do crédito tributário, quando presentes umas das hipóteses listadas no artigo 149 do mesmo Código.

Assim, salvo naqueles casos em que há uma presunção relativa de determinadas condutas, reitere-se, é dever da administração tributária comprovar as suas alegações. Mais uma vez, se vale dos ensinamentos de Fabiana Del Padre Tomé que, após discorrer sobre as diferenças entre ônus, dever e faculdade na produção das provas, assim se manifesta:

"(...) A existência do ônus pressupõe um direito subjetivo disponível, que pode ou não ser exercido, situação que não se verifica na esfera tributária, tendo em vista que os atos de lançamento e de aplicação de penalidades pelo descumprimento de obrigações tributárias e deveres instrumentais competem ao Poder Público, de modo privativo e obrigatório, tendo de fazê-lo com base nos elementos comprobatórios do fato jurídico e do ilícito tributário. Daí por que não tem a autoridade administrativa mero ônus de provar o fato jurídico ou o ilícito tributário que dá suporte aos seus atos, mas verdadeiro dever, (...)"(TOMÉ, Fabiana Del Padre. A prova no Direito Tributário. São Paulo: Noeses, 2008. Págs. 236 e 237) (destacou-se)

E arremata a festejada professora:

"Caso o ato de lançamento não se fundamente em provas, estará irremediavelmente maculado, devendo ser retirado do ordenamento. Na hipótese de o contribuinte deixar de apresentar os documentos comprobatórios do fato enunciado no antecedente da norma individual e concreta por ele emitida, sujeitar-se-á ao ato de lançamento a ser realizado pela autoridade administrativa e à aplicação das penalidades cabíveis, como adverte Geraldo Ataliba: 'o sistema de legislação vigente, quanto ao assunto, é claro: omissão do contribuinte, a sua falta de colaboração ou a colaboração maliciosa ou danosa, além de serem criminalmente reprimidos, não inibem o fisco no lançamento'. Opostamente, se o contribuinte fornecer os documentos que se referem ao objeto fiscalizado, as informações nele contidas farão prova a seu favor.

Devidamente provado o fato enunciado pelo Fisco ou pelo contribuinte, as alegações que pretendam desconstituir-lo devem, igualmente, estar fundadas em elementos probatórios. Tudo, na esteira da regra segundo a qual o ônus/dever da prova cabe a quem alega, não se admitindo, na esfera tributária, convenções que alterem essa forma de distribuição. "(...) A existência do ônus pressupõe um direito subjetivo disponível, que pode ou não ser exercido, situação que não se verifica na esfera tributária, tendo em vista que os atos de lançamento e de aplicação de penalidades pelo descumprimento de obrigações tributárias e deveres instrumentais competem ao Poder Público, de modo privativo e obrigatório, tendo de fazê-lo com base nos elementos comprobatórios do fato jurídico e do ilícito tributário. Daí por que não tem a autoridade administrativa mero ônus de provar o fato jurídico ou o ilícito tributário que dá suporte aos seus atos, mas verdadeiro dever, (...)"(TOMÉ, Fabiana Del Padre. A prova no Direito Tributário. São Paulo: Noeses, 2008. Págs. 239 e 240)

Ademais, não se pode desprezar o "peso" da prova dos lançamentos contábeis do contribuinte. Desde que lastreados por documentação hábil e idônea que comprove eventual lançamento, a contabilidade feita nos ditames da legislação tem o condão de provar a ocorrência do evento escrutinado.

Não é por outro motivo que o Decreto 3.000/99 era categórico ao afirmar que os lançamentos contábeis fazem prova em favor do contribuinte, sendo dever da autoridade administrativa comprovar eventuais inveracidades. Neste sentido era a redação dos artigos 923, 924 e 925 do RIR/99. Veja-se:

Art.923.A escrituração mantida com observância das disposições legais faz prova a favor do contribuinte dos fatos nela registrados e comprovados por documentos hábeis, segundo sua natureza, ou assim definidos em preceitos legais (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 9º, §1º).

Art.924.Cabe à autoridade administrativa a prova da inveracidade dos fatos registrados com observância do disposto no artigo anterior (Decreto-Lei n.º 1.598, de 1977, art. 9º, §2º).

Art.925.O disposto no artigo anterior não se aplica aos casos em que a lei, por disposição especial, atribua ao contribuinte o ônus da prova de fatos registrados na sua escrituração

Portanto, o dever de comprovar as ilações lançadas na autuação fiscal é da fiscalização. Não se pode admitir a transferência desse ônus ao contribuinte, quando a legislação assim não autoriza. Sendo apresentada documentação que comprove e sustente os lançamentos na contabilidade, a fiscalização deve empreender as diligências necessárias para comprovar suas alegações, o que não se observa no presente caso.

Como arremate, mas não menos importante, cumpre transcrever parte da ementa de julgado proferido por este colendo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais, em que se analisou matéria fática bem próxima à discussão travada no presente processo. E, como se pode observar, o entendimento que prevaleceu, por unanimidade de votos, é de que não se pode imputar como receita da imobiliária os valores das comissões recebidos diretamente por corretores autônomos, pela venda de unidade imobiliárias. Veja-se:

COMISSÕES. CORRETORES. PARCERIA.

As comissões recebidas por corretores autônomos, que mantém contrato de parceria de trabalho com a imobiliária pessoa jurídica contratada por construtora/incorporadora, nas operações de vendas de unidades imobiliárias não se caracterizam como receita da pessoa jurídica.

LANÇAMENTOS DECORRENTES. CSLL. PIS. COFINS.

O decidido para o lançamento de IRPJ estende-se aos lançamentos que com ele compartilham o mesmo fundamento factual. (Acórdão n.º 1201-002.487 – Sessão de 19/09/2018)

Por fim, não se pode deixar de mencionar que esta Turma de Julgamento, na sessão realizada em 19 de janeiro de 2021, já havia se manifestado, por unanimidade, pela improcedência de autuação consubstanciada nos autos do PA n.º 18470.726916/2011-83 (acórdão n.º 1302-005.135), cuja acusação fiscal é idêntica a travada neste processo, mas referente a anos-calendários distintos.

Por todo exposto, VOTA-SE por DAR PROVIMENTO ao Recurso Voluntário, para cancelar, na integralidade, os Autos de Infração consubstanciados no processo administrativo em comento.

(documento assinado digitalmente)

Flávio Machado Vilhena Dias

